PATRIMAR
Mude para melhor

Patrimar Engenharia S.A

Informações Trimestrais – ITR
30 de junho de 2026

Patrimar Engenharia S.A.

Informações Trimestrais
Período findo em 30 de junho de 2026

Índice

Relatório do auditor independente sobre a revisão de informações trimestrais 3

Informações Trimestrais - ITR

Balanço patrimonial 5
Demonstrações dos resultados 6
Demonstrações dos resultados abrangentes 7
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido 8
Demonstrações dos fluxos de caixa 9
Demonstrações do valor adicionado 10
Notas explicativas das demonstrações financeiras 11
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras 46
Declaração dos Diretores sobre o Relatório dos Auditores Independentes 47
Pareceres e Declarações / Relatório Resumido do Comitê de Auditoria (Não estatutário) 48

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 sobre a revisão de informações trimestrais

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

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Patrimar Engenharia S.A. (Companhia), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referente ao trimestre findo em 30 de junho de 2026, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2026 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e seis meses findos naquela data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de seis meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

A diretoria é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 (R1) Demonstração Intermediária e com a norma contábil internacional (IFRS Accounting Standards) IAS 34 *Interim Financial Reporting*, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR). Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

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

Conclusão sobre as informações intermediárias individuais e consolidadas

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 (R1) e a IAS 34 aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR.

Ênfase

Chamamos a atenção para a nota explicativa 2.1, as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, contidas no Formulário de Informações Trimestrais ITR, foram elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 (R1) e com o IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento da diretoria da Companhia quanto a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47, alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício circular CVM/SNC/SEP n.º 02/2018. Nossa conclusão não está ressalvada em relação a esse assunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2026, elaboradas sob a responsabilidade da diretoria da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins da IAS 34 aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários. Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Belo Horizonte (MG), 14 de agosto de 2026

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

Bruno Costa Oliveira
Contador CRC BA-031359/O

Patrimar Engenharia S.A.

Balanço patrimonial
Em 30 de junho de 2026 e 31 de dezembro de 2025
Em milhares de reais

	Nota	Controladora		Consolidado	
		30/06/26	31/12/25	30/06/26	31/12/25
Ativo					
Ativo circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	6	**1.002**	29.911	**380.336**	399.855
Títulos de valores mobiliários	7	**-**	-	**15.277**	52.870
Contas a receber de clientes	8	**20.305**	16.395	**973.537**	684.956
Imóveis a comercializar	9	**696**	876	**970.411**	935.681
Tributos a recuperar		**8.033**	8.467	**36.183**	34.980
Despesas antecipadas	10	**7.502**	5.763	**49.078**	46.572
Outras contas a receber		**1.952**	1.599	**24.143**	22.408
Total do ativo circulante		**39.490**	63.011	**2.448.965**	2.177.322
Ativo não circulante					
Aplicações financeiras restritas	6	**3.833**	3.633	**3.833**	3.633
Contas a receber de clientes	8	**7.219**	6.471	**432.407**	539.851
Imóveis a comercializar	9	**17.188**	15.929	**75.838**	80.345
Depósitos judiciais	21	**51**	57	**2.119**	3.604
Partes relacionadas	11	**471.098**	460.520	**100.915**	78.381
Impostos diferidos ativos		**-**	-	**2.719**	1.569
Total do ativo realizável a longo prazo		**499.389**	486.610	**617.831**	707.383
Investimentos	12	**804.805**	782.778	**41.641**	41.004
Imobilizado	13	**22.698**	17.056	**78.540**	64.595
Intangível	14	**19.008**	16.756	**19.008**	16.756
Direito de uso de arrendamento	16	**9.105**	11.084	**10.620**	12.608
		855.616	827.674	**149.809**	134.963
Total do ativo não circulante		**1.355.005**	1.314.284	**767.640**	842.346
Total do ativo		**1.394.495**	1.377.295	**3.216.605**	3.019.668
Passivo e patrimônio líquido					
Passivo Circulante					
Empréstimos, financiamentos e debêntures	15	**78.942**	80.245	**619.440**	470.001
Arrendamentos	16	**3.505**	3.893	**4.417**	4.632
Fornecedores	17	**8.370**	9.721	**123.990**	124.962
Salários e encargos sociais		**11.445**	13.016	**26.237**	23.682
Obrigações tributárias	18	**2.218**	1.154	**6.617**	6.383
Obrigações por compra de imóveis	19	**-**	-	**49.152**	41.158
Dividendos a pagar	23(c)	**4.551**	6.576	**4.551**	6.576
Adiantamentos de clientes	20	**55**	55	**329.945**	258.496
Provisão para manutenção de imóveis	22	**3.302**	806	**12.745**	7.856
Tributos diferidos	18	**349**	349	**18.054**	24.387
Outras contas a pagar		**56**	45	**15.304**	6.080
Total do passivo circulante		**112.793**	115.860	**1.210.452**	974.213
Passivo não circulante					
Empréstimos, financiamentos e debêntures	15	**601.425**	599.085	**922.477**	1.039.358
Arrendamentos	16	**5.026**	6.680	**5.533**	7.387
Obrigações por compra de imóveis	19	**-**	-	**128.800**	94.929
Adiantamentos de clientes	20	**-**	-	**219.617**	206.326
Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários	21	**1.873**	1.768	**11.104**	5.112
Provisão para manutenção de imóveis	22	**1.407**	2.205	**27.674**	30.430
Tributos correntes com recolhimento diferido	18	**-**	-	**42.571**	29.177
Partes relacionadas	11	**203.618**	166.875	**26.724**	25.586
Provisão para passivo a descoberto	12	**12.485**	10.456	**11.423**	10.832
Instrumentos financeiros	5	**147**	200	**147**	200
Parceiros em Empreendimentos Imobiliários		**-**	33.504	**-**	43.504
Total do passivo não circulante		**825.981**	820.773	**1.396.070**	1.492.841
Total do passivo		**938.774**	936.633	**2.606.522**	2.467.054
Patrimônio líquido	23				
Capital social		**269.172**	269.172	**269.172**	269.172
Reserva de capital		**56.849**	259	**56.849**	259
Reservas de lucro		**164.927**	171.231	**164.927**	171.231
Prejuízos acumulados		**(35.227)**	-	**(35.227)**	-
Patrimônio líquido atribuível aos controladores		**455.721**	440.662	**455.721**	440.662
Participação dos não controladores		**-**	-	**154.362**	111.952
Total do patrimônio líquido		**455.721**	440.662	**610.083**	552.614
Total do passivo e patrimônio líquido		**1.394.495**	1.377.295	**3.216.605**	3.019.668

As notas explicativas da administração são parte integrante das informações trimestrais

Patrimar Engenharia S.A.

Demonstrações do resultado
Períodos de três e seis meses findos em 30 de junho de 2026 e 2025
Em milhares de reais

	Nota	Controladora				Consolidado			
		2026		2025		2026		2025	
		2º trimestre	6 meses	2º trimestre	6 meses	2º trimestre	6 meses	2º trimestre	6 meses
Receita operacional líquida	25	**1.255**	**4.660**	383	1.100	**530.805**	**845.371**	443.027	764.820
Custo dos imóveis vendidos	26	**-**	**-**	-	-	**(465.553)**	**(696.999)**	(343.649)	(600.888)
Lucro bruto		**1.255**	**4.660**	383	1.100	**65.252**	**148.372**	99.378	163.932
Receitas (despesas) operacionais									
Gerais e administrativas	26	**(8.874)**	**(12.289)**	(4.371)	(10.715)	**(31.146)**	**(58.660)**	(24.356)	(46.623)
Com vendas	26	**(3.079)**	**(5.523)**	(2.436)	(4.850)	**(38.291)**	**(68.171)**	(31.038)	(54.666)
Resultado da equivalência patrimonial	12	**942**	**37.763**	63.690	97.389	**(1.961)**	**2.438**	2.412	3.857
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	26	**(4.242)**	**(5.471)**	1.845	2.486	**(833)**	**1.786**	8.937	7.668
Lucro (prejuízo) operacional		**(13.998)**	**19.140**	59.111	85.410	**(6.979)**	**25.765**	55.333	74.168
Receitas financeiras	28	**275**	**702**	1.134	2.038	**12.972**	**25.110**	13.987	29.212
Despesas financeiras	28	**(24.988)**	**(55.069)**	(25.557)	(47.755)	**(25.716)**	**(57.260)**	(26.238)	(49.058)
Resultado financeiro		**(24.713)**	**(54.367)**	(24.423)	(45.717)	**(12.744)**	**(32.150)**	(12.251)	(19.846)
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social		**(38.711)**	**(35.227)**	34.688	39.693	**(19.723)**	**(6.385)**	43.082	54.322
Imposto de renda e contribuição social	29	**-**	**-**	-	-	**(10.546)**	**(17.032)**	(6.798)	(14.050)
Lucro líquido (prejuízo) do período		**(38.711)**	**(35.227)**	34.688	39.693	**(30.269)**	**(23.417)**	36.284	40.272
Atribuível a:									
Acionistas da Companhia						**(38.711)**	**(35.227)**	34.688	39.693
Participação de não controladores						**8.442**	**11.810**	1.596	579
						(30.269)	**(23.417)**	36.284	40.272
Lucro (prejuízo) básico por ação (em R$)	24	**(0,69095)**	**(0,62876)**	0,61914	0,70847				
Lucro (prejuízo) diluído por ação (em R$)	24	**(0,69095)**	**(0,62876)**	0,61914	0,70847				

As notas explicativas da administração são parte integrante das informações trimestrais

Demonstrações do resultado abrangente
Períodos de três e seis meses findos em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de reais

	Controladora			
	2026		2025	
	2º trimestre	6 meses	2º trimestre	6 meses
Lucro líquido (prejuízo) do período	**(38.711)**	**(35.227)**	34.688	39.693
Outros resultados abrangentes	**-**	**-**	-	-
Resultado abrangente total do período	**(38.711)**	**(35.227)**	34.688	39.693

	Consolidado			
	2026		2025	
	2º trimestre	6 meses	2º trimestre	6 meses
Lucro líquido (prejuízo) do período	**(30.269)**	**(23.417)**	36.284	40.272
Outros resultados abrangentes	**-**	**-**	-	-
Resultado abrangente total do período	**(30.269)**	**(23.417)**	36.284	40.272
Atribuível a:				
Acionistas da Companhia	**(38.711)**	**(35.227)**	34.688	39.693
Participação dos não controladores	**8.442**	**11.810**	1.596	579
	(30.269)	**(23.417)**	36.284	40.272

As notas explicativas da administração são parte integrante das informações trimestrais

Patrimar Engenharia S.A.

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
Período de seis meses findo em 30 de junho de 2026 e 2025
Em milhares de reais

	Atribuível aos acionistas da controladora							
			Reservas de lucros					
	Capital social	Reserva de Capital	Reserva Legal	Reserva de Retenção	Lucros (prejuízos) acumulados	Patrimônio líquido	Participação dos não controladores	Total do patrimônio líquido
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	-	-	-	-	-	-	(32)	(32)
Lucro líquido do período	-	-	-	-	39.693	39.693	579	40.272
Distribuição extraordinária de dividendos	-	-	-	(700)	-	(700)	-	(700)
SALDOS EM 30 DE JUNHO DE 2025	**269.172**	**259**	**12.591**	**137.527**	**39.693**	**459.242**	**145.410**	**604.652**
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025	**269.172**	**259**	**13.975**	**157.256**	**-**	**440.662**	**111.952**	**552.614**
Aportes (retornos de capital) nas controladas	-	-	-	-	-	-	30.600	30.600
Lucro líquido (prejuízo) do período	-	-	-	-	(35.227)	(35.227)	11.810	(23.417)
Transação de capital	-	56.590	-	-	-	56.590	-	56.590
Dividendos propostos	-	-	-	(3.190)	-	(3.190)	-	(3.190)
Distribuição extraordinária de dividendos	-	-	-	(3.114)	-	(3.114)	-	(3.114)
SALDOS EM 30 DE JUNHO DE 2026	**269.172**	**56.849**	**13.975**	**150.952**	**(35.227)**	**455.721**	**154.362**	**610.083**

Patrimar Engenharia S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa
Período de seis meses findo em 30 de junho de 2026 e 2025
Em milhares de reais

	Controladora		Consolidado	
	30/06/26	30/06/25	30/06/26	30/06/25
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS				
Lucro líquido (prejuízo) do período	**(35.227)**	39.693	**(23.417)**	40.272
Ajustes para conciliar o lucro (prejuízo) ao caixa gerado pelas atividades operacionais				
Depreciações e amortizações	**5.913**	4.435	**19.112**	17.136
Ajuste a valor presente sobre contas a receber	**-**	-	**(6.427)**	(1.184)
Resultado de equivalência patrimonial	**(37.763)**	(97.389)	**(2.438)**	(3.857)
Provisão para manutenção de imóveis	**-**	(828)	**6.246**	6.610
Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários	**309**	13	**7.012**	2.413
Provisão para distratos	**-**	-	**899**	68
Provisão para risco de crédito	**-**	-	**7.387**	3.437
Juros sobre empréstimos e financiamentos e arrendamento	**53.821**	46.916	**92.591**	85.664
Imposto de renda e contribuição social diferidos	**-**	-	**2.979**	12.254
Baixa na venda de ativo imobilizado e arrendamento	**527**	-	**527**	-
Ganhos e perdas na baixa de investimentos	**622**	-	**36**	-
Rendimentos de títulos e valores mobiliários	**-**	(7)	**(7.070)**	(4.538)
Valor justo de instrumento financeiro	**(53)**	491	**(53)**	491
	(11.851)	(6.676)	**97.384**	158.766
Variação nos ativos e passivos operacionais:				
Aumento / (redução) dos ativos e passivos				
Contas a receber de clientes	**(4.658)**	(1.298)	**(182.996)**	(231.075)
Imóveis a comercializar	**(1.079)**	3.287	**(30.223)**	(163.306)
Tributos a recuperar	**434**	(311)	**2.719**	(1.875)
Outros ativos	**(2.086)**	(1.355)	**(3.310)**	(6.888)
Fornecedores	**(1.351)**	(2.648)	**(972)**	(8.241)
Salários e encargos sociais	**(1.571)**	(564)	**2.555**	1.273
Obrigações tributárias	**1.064**	(65)	**18.369**	4.432
Obrigações por compra de imóveis	**-**	-	**41.865**	131
Adiantamentos de clientes	**-**	-	**84.740**	33.572
Outros passivos	**4.401**	(35)	**9.224**	2.589
Valores pagos de manutenção de imóveis	**(2.692)**	(1.942)	**(4.113)**	(2.357)
Valores pagos por riscos cíveis, trabalhistas e tributários	**(204)**	-	**(1.020)**	(1.734)
	(7.742)	(4.931)	**(63.162)**	(373.479)
Juros pagos	**(52.784)**	(42.459)	**(90.723)**	(74.568)
Imposto de renda e contribuição social pagos	**-**	-	**(14.053)**	(7.662)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	**(72.377)**	(54.066)	**(70.554)**	(296.943)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS				
Aplicação em títulos de valores mobiliários	**-**	444	**(14.000)**	(22.374)
Resgate de títulos de valores mobiliários	**-**	-	**58.663**	81.998
Movimentação de aplicações financeiras restritas	**(200)**	(188)	**(200)**	(188)
Adiantamentos a empresas ligadas	**26.165**	(15.936)	**(21.396)**	2.398
Aportes (retorno) de investimentos	**17.143**	54	**3.510**	(790)
Aquisição de ativo imobilizado e intangível	**(12.436)**	(3.701)	**(33.465)**	(20.300)
Recebimento por venda de participações societárias, líquido	**23.086**	**-**	**23.086**	**-**
Caixa líquido gerado nas (utilizado pelas) atividades de investimentos	**53.758**	(19.327)	**16.198**	40.744
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO				
Valores recebidos de empréstimos e financiamentos	**-**	75.000	**266.827**	299.173
Amortização de principal de empréstimos e financiamentos e arrendamentos	**(1.961)**	(2.006)	**(243.661)**	(86.901)
Dividendos pagos	**(8.329)**	(8.272)	**(8.329)**	(8.272)
Aportes de (distribuições a) acionistas não controladores, líquido	**-**	-	**20.000**	(32)
Caixa líquido gerado nas atividades de financiamento	**(10.290)**	64.722	**34.837**	203.968
Aumento (redução) líquido(a) de caixa e equivalentes de caixa	**(28.909)**	(8.671)	**(19.519)**	(52.231)
MOVIMENTAÇÃO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA				
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	**29.911**	34.210	**399.855**	302.281
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	**1.002**	25.539	**380.336**	250.050
Aumento (redução) líquido(a) de caixa e equivalentes de caixa	**(28.909)**	(8.671)	**(19.519)**	(52.231)

As notas explicativas da administração são parte integrante das informações trimestrais

Patrimar Engenharia S.A.

Demonstrações do valor adicionado
Período de seis meses findo em 30 de junho de 2026 e 2025
Em milhares de reais

	Controladora		Consolidado	
	30/06/26	30/06/25	30/06/26	30/06/25
Receitas:				
Receita das vendas e serviços	**4.660**	1.118	**869.560**	781.441
Perdas para risco de crédito	**-**	-	**(7.387)**	(3.438)
	4.660	1.118	**862.173**	778.003
Insumos adquiridos de terceiros:				
Custo dos imóveis vendidos	**-**	-	**(629.483)**	(551.571)
Energia, serviços de terceiros e outros	**17.222**	23.028	**(136.392)**	(93.770)
	17.222	23.028	**(765.875)**	(645.341)
Valor adicionado bruto	**21.882**	24.146	**96.298**	132.662
Retenções:				
Depreciação e amortização	**(5.913)**	(4.435)	**(19.112)**	(17.136)
Valor adicionado líquido produzido	**15.969**	19.711	**77.186**	115.526
Valor adicionado recebido em transferência:				
Resultado de equivalência patrimonial	**37.763**	97.389	**2.438**	3.857
Receitas financeiras	**702**	2.038	**25.110**	29.212
	38.465	99.427	**27.548**	33.069
Valor adicionado total a distribuir	**54.434**	119.138	**104.734**	148.595
Distribuição do valor adicionado:				
Pessoal				
Remuneração	**19.396**	17.730	**20.906**	19.135
Encargos	**6.965**	6.367	**7.308**	6.689
Benefícios	**8.152**	7.452	**6.501**	5.951
	34.513	31.549	**34.715**	31.775
Impostos, taxas e contribuições:				
Federais	**-**	-	**33.836**	27.210
Municipais	**79**	141	**2.340**	280
	79	141	**36.176**	27.490
Remuneração de capitais de terceiros:				
Despesas financeiras	**55.069**	47.755	**57.260**	49.058
	55.069	47.755	**57.260**	49.058
Remuneração de capitais próprios:				
Lucro líquido (prejuízo) do período	**(35.227)**	39.693	**(35.227)**	39.693
Participação dos não controladores nos lucros retidos	**-**	-	**11.810**	579
	(35.227)	39.693	**(23.417)**	40.272
Valor adicionado distribuído	**54.434**	119.138	**104.734**	148.595

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.

Durante 2025 e início de 2026, o Grupo Patrimar avançou no processo de adaptação à Reforma Tributária, com mapeamento das áreas impactadas, atualização de normas internas, revisão de processos de aquisição, adequação do ERP e capacitação contínua das equipes fiscal, contábil e operacional. Em dezembro de 2025, foram concluídos os testes com a NF-e 5.0 e os novos leiautes nacionais. Em janeiro de 2026, o Grupo passou a receber documentos fiscais no novo padrão, já com a alíquota-teste parametrizada.

O ano de 2026 está sendo tratado como período estratégico, voltado à revisão de cenários e à definição dos planos de ação, considerando os impactos do novo sistema tributário. A partir de 2027, será acompanhado o início efetivo da CBS e, entre 2029 e 2032, a transição do IBS, com foco em conformidade, aproveitamento de créditos e atualização das diretrizes corporativas. Ressalta-se que o RET permanece aplicável apenas aos empreendimentos lançados até 31 de dezembro de 2028, não sendo permitido para novos lançamentos após essa data.

1.3. Operação com o FII Alicerce

Em 2025, o Grupo realizou 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.

Em maio de 2025, foi celebrado aditivo contratual por meio do qual as opções de compra (call) e de venda (put) passaram a ser controladas pela Companhia. Em decorrência dessa alteração, a Administração reavaliou os termos e condições da operação à luz dos critérios estabelecidos no CPC 39 (IAS 32) e concluiu que o investimento do FII Alicerce não gera obrigação contratual presente de entrega de caixa ou de outro ativo financeiro por parte do Grupo.

A transação possui natureza patrimonial e seu fluxo econômico regular prevê que o retorno do FII Alicerce ocorra exclusivamente por meio da participação nos resultados e dos fluxos de caixa gerados pelos empreendimentos envolvidos, sem garantia de remuneração mínima ou qualquer obrigação de complementação de resultado por parte do Grupo.

O direito do FII Alicerce às distribuições de resultados, ainda que eventualmente estabelecido de forma desproporcional, permanece subordinado ao desempenho dos empreendimentos, à existência de lucros distribuíveis e às deliberações societárias aplicáveis. Dessa forma, a remuneração do investidor está exposta aos riscos e benefícios inerentes ao investimento realizado.

Considerando a ausência de obrigação contratual de liquidação financeira e o fato de que a participação do FII Alicerce representa interesse residual nos ativos líquidos da Alicerce PM após a dedução de seus passivos, a Administração concluiu que o instrumento atende à definição de instrumento patrimonial nos termos do CPC 39 (IAS 32).

Dessa forma, a operação passou a ser classificada e contabilizada no patrimônio líquido, refletindo sua substância econômica e as características de participação societária do investimento realizado pelo FII Alicerce.

1.4. Operação de venda de estoques

Durante o segundo trimestre de 2026, a Companhia avançou na implementação de iniciativas de otimização financeira e gestão de seu portfólio de ativos, incluindo a estruturação de um fundo de investimento destinado à aquisição de unidades imobiliárias concluídas ou em fase final de conclusão disponíveis em estoque.

No âmbito dessa operação, no dia 30 de junho de 2026, foram comercializadas 192 unidades imobiliárias, totalizando aproximadamente R$ 250 milhões, para os quais, aproximadamente 75% do valor total da operação foi recebido na mesma data, sendo o saldo remanescente previsto para liquidação por meio de recursos financeiros e/ou cotas do próprio fundo ao longo dos meses de julho e agosto de 2026.

1.5. Base de preparação

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

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

Estas informações contábeis intermediárias devem ser lidas em conjunto com as demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2025. As outras informações referentes à base de elaboração e bases de consolidação não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 2 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2025, emitidas em 05 de março de 2026.

1.6. Autorização para emissão das informações trimestrais - ITR

A divulgação das informações contábeis intermediárias condensadas contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITRs do Grupo, para o período de seis meses findo em 30 de junho de 2026, foram aprovadas em Reunião da Diretoria realizada em 14 de agosto de 2026.

1.7. Políticas contábeis materiais

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

2 Adoção de novos pronunciamentos contábeis e novos pronunciamentos emitidos e ainda não adotados.

2.1. Adoção de novos pronunciamentos contábeis

Não há nenhuma nova norma ou alteração, válida para períodos anuais iniciados em 1º de janeiro de 2026 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.

2.2. 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/CPC 51: Apresentação e Divulgação nas Demonstrações Contábeis:
  Em abril de 2024, o IASB emitiu a IFRS 18, que substitui a IAS 1, equivalente ao CPC 26 (R1) - Apresentação das Demonstrações Contábeis. No Brasil, a norma foi correlacionada ao CPC 51 - Apresentação e Divulgação nas Demonstrações Contábeis.

  A IFRS 18/CPC 51 introduz novos requisitos de apresentação e divulgação nas demonstrações financeiras, incluindo totais e subtotais especificados na demonstração do resultado. A norma também requer que as receitas e despesas sejam classificadas em categorias específicas, incluindo operacional, investimento, financiamento, imposto de renda e operações descontinuadas.
  A norma também exige divulgações sobre medidas de desempenho definidas pela Administração, além de novos requisitos de agregação e desagregação de informações financeiras nas demonstrações financeiras primárias e nas notas explicativas.

  Adicionalmente, foram promovidas alterações de escopo restrito em outras normas, incluindo o CPC 03 (R2) - Demonstração dos Fluxos de Caixa, em razão da implementação da IFRS 18/CPC 51.

A IFRS 18/CPC 51 entra em vigor para exercícios sociais iniciados em, ou após, 1º de janeiro de 2027, com aplicação retrospectiva. A Administração está avaliando os impactos que a adoção da norma poderá gerar nas demonstrações financeiras primárias e nas respectivas notas explicativas do Grupo.

- IFRS 19 / CPC 52: Subsidiárias sem Responsabilidade Pública: Divulgações
  Em maio de 2024, o IASB emitiu a IFRS 19, que estabelece um conjunto reduzido de divulgações para determinadas subsidiárias que não possuam responsabilidade pública e que, de outra forma, aplicariam as normas IFRS completas.

  A 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 da norma às controladas do Grupo, considerando os critérios de elegibilidade e as exigências regulatórias brasileiras.

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

3 Novas normas e interpretações adotadas no período

Durante o semestre findo em 30 de junho de 2026, passaram a ser aplicáveis determinadas alterações às normas contábeis brasileiras, com destaque para a Revisão NBC 33, aprovada pelo Conselho Federal de Contabilidade em 6 de fevereiro de 2026 e publicada no Diário Oficial da União em 17 de abril de 2026, equivalente à Revisão de Pronunciamentos Técnicos nº 29 emitida pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), que alterou, entre outras, as normas NBC TG 03 (R3) - Demonstração dos Fluxos de Caixa, NBC TG 40 (R3) - Instrumentos Financeiros: Evidenciação e NBC TG 48 - Instrumentos Financeiros, aplicáveis aos períodos anuais de reporte iniciados em, ou após, 1º de janeiro de 2026. A Administração avaliou os potenciais efeitos dessas alterações, incluindo aquelas relacionadas a instrumentos financeiros, acordos de financiamento de fornecedores, passivos financeiros liquidados por sistemas eletrônicos de pagamento, contratos referenciados em energia elétrica dependente da natureza, e não identificou impactos relevantes nas informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas do Grupo para o semestre findo em 30 de junho de 2026.

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.

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

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

Qualidade dos créditos dos ativos financeiros

O Grupo possui perfil conservador de aplicação de seus recursos, fazendo uso de títulos privados emitidos por instituições financeiras de primeira linha, cotas de fundo exclusivo e cotas de fundos de investimento aberto. Nossas aplicações objetivam remunerar nossa liquidez em patamares similares ao de mercado, sem incorrer em riscos de mercado relevantes (oscilações de preço dos ativos) nem risco de crédito da contraparte. Os saldos consolidados em 30 de junho de 2026 dos ativos financeiros que compõe as aplicações financeiras de curto prazo e longo prazo, são assim classificados por “rating”:

"Rating" Fitch	Consolidado
Rating AAA	174.334
Rating AA	17.896
Rating A+	187.663
Total	**379.893**

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

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025
Unidades concluídas (Nota 8)				
Com garantia	**-**	-	**13.394**	16.751
Sem garantia	**-**	-	**100.633**	52.507
	-	-	**114.027**	69.258
Unidades não concluídas (Nota 8)				
Com garantia	**-**	-	**1.125.762**	1.208.660
Sem garantia	**-**	-	**226.432**	9.967
	-	-	**1.352.194**	1.218.627
Serviço de Administração e outros saldos a receber (Nota 8)				
Sem garantia	**27.524**	22.866	**27.580**	22.920
Total	**27.524**	22.866	**1.493.801**	1.310.805

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

(b) Risco de liquidez

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

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 30 de Junho de 2026					
Empréstimos e financiamentos (Nota 15)	78.942	65.910	263.638	271.877	680.367
Arrendamento (Nota 16)	1.866	3.025	2.469	1.171	8.531
Fornecedores (Nota 17)	8.370	-	-	-	8.370

					Consolidado
	2026	2027	2028	2029 e após	Total
Em 30 de Junho de 2026					
Empréstimos e financiamentos (Nota 15)	279.615	572.044	418.381	271.877	1.541.917
Arrendamento (Nota 16)	2.345	3.757	2.660	1.188	9.950
Fornecedores (Nota 17)	123.990	-	-	-	123.990
Obrigações por compras de imóveis (Nota 19)	28.415	48.000	73.760	27.777	177.952

					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	22.960	33.504

					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	29.813	43.504

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.

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 30 de junho de 2026, 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				
	Indexador	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)	12,00%	4.534	544	408	272	12,00%	364.617	43.754	32.816	21.877
Títulos e valores mobiliários (Nota 7)	(CDI)	12,00%	-	-	-	-	12,00%	15.277	1.833	1.375	917
Mútuos (Nota 11)	(CDI)	12,00%	1.187	142	178	213	12,00%	6.042	725	906	1.088
Passivo											
Financiamentos à construção (Nota 15)	(CDI)	12,00%	-	-	-	-	12,00%	77.052	9.246	11.558	13.869
Debêntures (Nota 15)	(CDI)	12,00%	583.353	70.002	87.503	105.003	12,00%	583.353	70.002	87.503	105.003

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	
	30/06/26	31/12/25	30/06/26	31/12/25
Total dos empréstimos e financiamentos (Nota 15)	**680.367**	679.330	**1.541.917**	1.509.359
Menos: Caixa e equivalentes de caixa (Nota 6)	**(1.002)**	(29.911)	**(380.336)**	(399.855)
Menos: Títulos e valores mobiliários (Nota 7)	**-**	-	**(15.277)**	(52.870)
Dívida líquida	**679.365**	649.419	**1.146.304**	1.056.634
Total do patrimônio líquido	**455.721**	440.662	**610.083**	552.614
Total do capital	**1.135.086**	1.090.081	**1.756.387**	1.609.248
Índice de alavancagem financeira - %	**60%**	60%	**65%**	66%

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.

5 Instrumentos financeiros por natureza

	Controladora		Consolidado	
	30/06/26	31/12/25	30/06/26	31/12/25
Ativos financeiros				
Mensurado ao custo amortizado				
Caixa e bancos conta movimento (Nota 6(a))	**301**	128	**19.552**	16.624
Aplicações financeiras - alta liquidez (Nota 6(a))	**701**	29.783	**360.784**	383.231
Aplicações financeiras – restritas (Nota 6(b))	**3.833**	3.633	**3.833**	3.633
Títulos de valores mobiliários (Nota 7)	**-**	-	**15.277**	52.870
Contas a receber de clientes (Nota 8)	**27.524**	22.866	**1.405.944**	1.224.807
Partes relacionadas (Nota 11)	**471.098**	460.520	**100.915**	78.381
	503.457	516.930	**1.906.305**	1.759.546
Passivos financeiros				
Mensurado ao custo amortizado				
Empréstimos, financiamentos e debêntures (Nota 15)	**680.367**	679.330	**1.541.917**	1.509.359
Arrendamento (Nota 16)	**8.531**	10.573	**9.950**	12.019
Fornecedores a pagar (Nota 17)	**8.370**	9.721	**123.990**	124.962
Obrigações por compra de imóveis (Nota 19)	**-**	-	**177.952**	136.087
Partes relacionadas (Nota 11(b))	**203.618**	166.875	**26.724**	25.586
Parceiros em Empreendimentos Imobiliários (Nota 31)	**-**	33.504	**-**	43.504
	900.886	900.003	**1.880.533**	1.851.517
Valor justo por meio do resultado (contabilidade de hedge)				
Empréstimos, financiamentos e debêntures (Nota 15)	**108.561**	108.500	**108.561**	108.500
Instrumentos financeiros derivativos (i)	**147**	200	**147**	200

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 nocional	Ponta Ativa	Ponta Passiva	Efeito no resultado / Ganho (perda) na operação 30/06/26
Swap	11/2024	CDI + 1,95% / 15,14%	05/2029	106.873	108.561	108.708	(147)

Tipo de operação	Contratação	Ativo/Passivo	Vencimento	Valor nocional	Ponta Ativa	Ponta Passiva	Efeito no resultado / Ganho (perda) na operação 31/12/25
Swap	11/2024	CDI + 1,95% / 15,14%	05/2029	106.873	108.500	108.700	(200)

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 nocional	Taxas	Valor justo 30/06/2026	Efeito no resultado 2026	Valor justo 31/12/2025	Efeito no resultado 2025
CRI - 6° emissão debentures (Série 2)	11/2024	05/2029	106.873	CDI + 1,95%	**(108.561)**	**(1.688)**	(108.500)	(1.627)
Empréstimos, financiamentos e debêntures (itens protegidos)			**106.873**		**(108.561)**	**(1.688)**	(108.500)	(1.627)
Operação de Swap	11/2024	05/2029	106.873	Pontas ativas CDI + 1,95%	**108.561**	**1.688**	108.500	1.627
Instrumento financeiro derivativos (Instrumentos de hedge)			**106.873**		**108.561**	**1.688**	108.500	1.627
				Pontas passivas 15,14%	**(108.708)**	**(1.835)**	(108.700)	(1.827)
					(108.708)	**(1.835)**	(108.700)	(1.827)
				Posição líquida swap	**(147)**	**(147)**	(200)	(200)
				Posição líquida total	**108.708**	**1.835**	108.700	1.827

6 Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras restritas

(a) Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	30/06/26	31/12/25	30/06/26	31/12/25
Caixa	**17**	17	**32**	32
Bancos	**284**	111	**19.520**	16.592
Aplicações financeiras - alta liquidez	**701**	29.783	**360.784**	383.231
	1.002	29.911	**380.336**	399.855

No período findo em 30 de junho de 2026, 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 101% do CDI, (102% do CDI em 31 de dezembro de 2025).

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

(b) Aplicações financeiras restritas

	Controladora		Consolidado	
	30/06/26	31/12/25	30/06/26	31/12/25
Aplicações financeiras restritas - não circulante	**3.833**	3.633	**3.833**	3.633
	3.833	3.633	**3.833**	3.633

As aplicações financeiras restritas do Grupo correspondem à garantia de financiamento para compra de terreno e estão aplicadas em Certificados de Depósito Bancário (CDB) com resgate superior a um ano. Os saldos têm rendimento atrelado ao CDI com remuneração de 105% do CDI em 30 de junho de 2026 (105% do CDI em 31 de dezembro de 2025), conforme natureza e prazo do instrumento.

7 Títulos de valores mobiliários

	Consolidado	
	30/06/26	31/12/25
Reserva de caixa	**499**	4.793
Letra financeira do tesouro	**-**	5.805
CDB	**1.475**	12.180
Debêntures	**2.684**	8.364
Letra financeira - privado	**9.531**	20.713
Depósito a Prazo com Garantia Especial - DPGE	**1.088**	1.015
	15.277	52.870

A composição da carteira dos fundos de investimentos exclusivos do Grupo, com rendimentos atrelados ao CDI com remuneração de 101% a.a. do CDI em 30 de junho de 2026 (101% a.a. do CDI em 31 de dezembro de 2025), está demonstrada conforme quadro acima.

8 Contas a receber de clientes

	Controladora		Consolidado	
	30/06/26	31/12/25	30/06/26	31/12/25
Clientes por incorporação de imóveis				
Unidades concluídas	**-**	-	**114.027**	69.258
Unidades não concluídas	**-**	-	**1.352.194**	1.218.627
Serviço de Administração e outros saldos a receber	**27.524**	22.866	**27.580**	22.920
	27.524	22.866	**1.493.801**	1.310.805
Provisão para distrato	**-**	-	**(899)**	-
Provisão para risco de crédito	**-**	-	**(22.996)**	(15.609)
Ajustes a valor presente	**-**	-	**(63.962)**	(70.389)
	-	-	**(87.857)**	(85.998)
	27.524	22.866	**1.405.944**	1.224.807
Ativo circulante	**20.305**	16.395	**973.537**	684.956
Não circulante	**7.219**	6.471	**432.407**	539.851

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	
	30/06/26	31/12/25	30/06/26	31/12/25
A vencer até 1 ano	**20.305**	16.395	**1.223.978**	797.106
A vencer de 1 a 2 anos	**3.373**	4.203	**705.860**	1.119.305
A vencer de 2 a 3 anos	**3.405**	1.378	**712.837**	367.109
A vencer de 3 a 4 anos	**349**	877	**72.960**	233.608
A vencer acima de 4 anos	**92**	13	**19.307**	3.426
	27.524	22.866	**2.734.942**	2.520.554
Vencido até 1 ano	**-**	-	**102.189**	92.618
Vencido entre 1 e 2 anos	**-**	-	**14.753**	10.854
Vencido entre 2 e 3 anos	**-**	-	**8.743**	6.513
Vencido entre 3 e 4 anos	**-**	-	**5.143**	3.989
Vencido acima de 4 anos	**-**	-	**7.403**	5.107
	-	-	**138.231**	119.081
	27.524	22.866	**2.873.173**	2.639.635
Contas a receber contábil	**27.524**	22.866	**1.405.944**	1.224.807
Receitas a apropriar (nota 30)	**-**	-	**1.812.427**	1.782.577
Adiantamento de clientes (nota 20)	**-**	-	**(433.055)**	(453.747)
Atualização a valor presente	**-**	-	**63.962**	70.389
Provisão para distrato	**-**	-	**899**	-
Provisão para risco de crédito	**-**	-	**22.996**	15.609
	27.524	22.866	**2.873.173**	2.639.635

9 Imóveis a comercializar

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

	Controladora		Consolidado	
	30/06/26	31/12/25	30/06/26	31/12/25
Estoque de terrenos	**17.884**	16.799	**168.877**	161.921
Imóveis em construção	**-**	-	**867.609**	814.683
Imóveis concluídos	**-**	6	**9.025**	39.422
Provisão para distrato	**-**	-	**738**	-
	17.884	16.805	**1.046.249**	1.016.026
Ativo circulante	**696**	876	**970.411**	935.681
Ativo não circulante	**17.188**	15.929	**75.838**	80.345

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 + 8,30% a 9,91% a.a., e 105% CDI a CDI + 3,3% em 30 de junho de 2026 (TR + 7,5% a 10,9% a.a., e 105% CDI em 31 de dezembro de 2025).

O montante de juros capitalizados na rubrica de imóveis em estoques é de R$ 15.966 em 30 de junho de 2026 no Consolidado (não há saldo de juros capitalizados na Controladora). Em 31 de dezembro de 2025 este montante era de R$ 21.038 no Consolidado (não havia saldo de juros capitalizados na controladora em ambos os períodos).

10 Despesas antecipadas

	Controladora		Consolidado	
	30/06/26	31/12/25	30/06/26	31/12/25
Seguros	**77**	48	**3.668**	3.496
Comissões e corretagens	**-**	-	**28.103**	29.758
Projeto Jump	**3.635**	3.635	**3.635**	3.635
Licença de software	**2.574**	1.280	**2.692**	1.432
Stand de Vendas	**-**	-	**1.731**	639
Gastos Projetos Futuros	**1.216**	800	**9.249**	7.612
	7.502	5.763	**49.078**	46.572

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

11 Partes relacionadas

	Controladora		Consolidado	
	30/06/26	31/12/25	30/06/26	31/12/25
Casatua Engenharia e Constuções	**5.219**	**5.150**	**5.219**	5.150
Astus Incorporadora	**-**	**-**	**4.855**	2.655
Fataha Participações e Empreendimentos	**1.187**	**-**	**1.187**	250
(a) Mútuos	**6.406**	5.150	**11.261**	8.055
Construtora Novolar	**145.915**	166.915	**-**	-
Construtora Real	**314**	325	**314**	325
Maura Valadares Gontijo Empreendimentos Imobiliários	**2.707**	2.700	**-**	-
Mirante do Ibituruna Empr. Imob. SPE 1	**8**	8	**8**	8
MRV Patrimar Galleria Incorp. SPE	**4.473**	4.509	**-**	-
Patrimar Somattos Gasparini	**525**	525	**525**	525
PRMV Participações S.A.	**3.619**	2.494	**3.619**	2.494
Recanto das Águas	**116**	115	**116**	-
Recanto do Tingui	**-**	-	**229**	-
SCP Cesário de Melo	**-**	-	**10**	10
SCP Novolar - Paçuare	**-**	-	**202**	201
SCP Park Rossete	**-**	-	**114**	112
SCP Patrimar Spazio Ritz	**158**	115	**158**	115
SCP Portal do Bosque	**176**	137	**176**	137
Seven Engenharia ME	**-**	-	**357**	297
Somattos Engenharia Comércio	**-**	-	**22.168**	10.549
SPE Barbacena Empreendimentos Imobiliários S.A.	**594**	104	**593**	103
SPE Mirataia Incorporadora e Construtora	**2.407**	2.416	**-**	-
Marcelo Magalhães Martins	**-**	-	**740**	740
Monte-Mor Empreendimentos	**-**	-	**333**	213
Penta Empreendimentos	**-**	-	**333**	213
HB Engenharia	**-**	-	**22.533**	22.533
Minas Brisa Empr. Imob.	**-**	-	**11.267**	11.267
Rua Campo	**38.144**	22.696	**-**	-
Jardinaves 3 Empreendimentos	**25.465**	24.519	**-**	-
Jardinaves 4 Empreendimentos	**7.143**	6.211	**-**	-
Rio 2 - Condomínio 1	**11.491**	12.355	**-**	-
Vale dos Cristais	**4.578**	3.202	**-**	-
Le Terrace	**11.865**	12.200	**-**	-
MRV MRL Novolar I Inc. SPE	**-**	-	**3.716**	3.455
Parque do Sabiá	**-**	-	**37**	37
Manchete	**-**	-	**49**	134
MRV MRL Novolar X Incorporações	**-**	-	**473**	464
Avenida de Ligação	**553**	553	**553**	553
MRV MRL Novolar V Incorporações	**-**	-	**665**	661
Golf I	**6.574**	13.226	**-**	-
Fernandes Tourinho	**12.429**	18.821	**-**	-
Jardim Mangabeiras Quadra 25	**6.135**	5.746	**-**	-
Luxemburgo (Guacui)	**19.808**	10.801	**-**	-
Parque das Araras	**-**	-	**94**	104
Parque das Gaivotas	**-**	-	**86**	61
J. Jemai Adm. e Participação Ltda.	**-**	-	**500**	440
JRO Empreendimentos Imobiliários Ltda.	**-**	-	**500**	440
Metron Desenvolvimento Urbano Ltda.	**-**	-	**500**	440
Jardim Mangabeiras Quadra 25 T2	**10.442**	9.165	**-**	-
Patrimar Participações	**2.725**	1.877	**-**	-
Viv In Multifamily Ltda.	**1.218**	1.218	**2.883**	2.883
Marques de Maricá Empreendimento Imobiliário	**5.573**	7.163	**-**	-

Somattos Patrimar Quadra 34 Empreendimento Imobiliário	**535**	200	**535**	200
Golf III	**48.138**	29.265	**-**	-
Domingos Vieira	**6.811**	5.890	**-**	-
Grand Quartier 2	**55.714**	52.704	**-**	-
Al. Oscar Niemeyer	**446**	-	**446**	-
Outros Empreendimentos	**27.893**	37.195	**14.822**	10.612
(b) Crédito com empreendimentos	**464.692**	455.370	**89.654**	70.326
	471.098	460.520	**100.915**	78.381

	Controladora		Consolidado	
	30/06/26	31/12/25	30/06/26	31/12/25
Holiday Inn	**-**	14.291	**-**	-
Jardinaves Empreendimentos Imobiliarios SPE	**29.689**	10.775	**-**	-
Manhattan Square	**4.717**	4.301	**-**	-
MRV Engenharia e Participações	**-**	-	**3.523**	3.523
Olga Chiari	**3.833**	3.828	**3.848**	3.843
Priorato Residences	**1.346**	1.346	**-**	-
Quintas do Morro	**3.021**	2.612	**-**	-
Somattos Engenharia Comercio	**5.142**	3.468	**-**	-
Direcional Patrimar Maragogi Empr Imob	**-**	-	**1.272**	1.272
Alta Vila	**18.008**	17.378	**-**	-
SPE Rio De Janeiro Lourdes	**6.886**	-	**-**	-
Rio Silva	**2.964**	2.967	**-**	-
Madison	**11.214**	6.857	**-**	-
Av. Ligação 3 Empreendimentos	**8.222**	8.229	**-**	-
ED DUO - Alameda do Morro	**30.611**	30.386	**-**	-
Jardinaves II	**1.242**	-	**-**	-
Americas	**9.800**	9.803	**-**	-
Golf II	**46.560**	35.443	**-**	-
EPIC - Antônio de Albuquerque	**2.710**	2.610	**-**	-
Operario Silva II	**2.907**	2.689	**-**	-
Locare Participações Ltda	**-**	-	**3.785**	3.748
Construtora Caparaó S.A	**-**	-	**11.403**	10.688
Niteroi Feliciano Sodre	**2.324**	2.349	**-**	-
Americas 2 - Lote 2 Quadra B	**10.612**	5.494	**-**	-
Outros Empreendimentos	**1.810**	2.049	**2.893**	2.512
(b) Débito com empreendimentos	**203.618**	166.875	**26.724**	25.586

	Controladora		Consolidado	
	30/06/26	30/06/25	30/06/26	30/06/25
Vendas de apartamentos (i)	**-**	-	**539**	313
Atualização monetária das vendas realizadas (i)	**-**	-	**295**	204
Aluguel da sede e Almoxarifado Central (ii)	**(2.464)**	(2.073)	**(2.464)**	(2.073)
(C) Transações com resultado	**(2.464)**	(2.073)	**(1.630)**	(1.556)
Receita a apropriar	**-**	-	**834**	2.338

(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.

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 período)	Saldo contas a receber 2025	Saldo contas a receber 2026
Em dezembro de 2022 foi efetuada uma venda de apartamento da SPE Vale do Sereno Empreendimento Imobiliários, para Felipe Enck Gonçalves	4.491	5.246	4.697	678	3.679	18
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	1.886	1.816	129	1.376	1.398
Em dezembro de 2023 foi efetuada uma venda de apartamento da SPE Nisge Estoril Empreendimentos Ltda, para Farley Rafael Capuchinho de Ornelas	791	510	361	27	314	324
Em junho de 2024 foram efetuadas vendas de 10 unidades da SCP Holiday Inn para a Real Capital Ltda	3.694	3.694	3.694	-	3.694	3.694
Em setembro de 2025 foi efetuada venda de 01 unidade da SCP José Torre Franco - Avulsos para a Real Capital 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	-

(ii) Aluguel da sede e Almoxarifado Central

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

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

12 Investimentos e provisão para passivo a descoberto

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

	Controladora		Consolidado	
	30/06/26	31/12/25	30/06/26	31/12/25
Investimentos	**804.805**	782.778	**41.641**	41.004
Provisão para passivo a descoberto	**(12.485)**	(10.456)	**(11.423)**	(10.832)
	792.320	772.322	**30.218**	30.172

(a) A composição dos investimentos da Controladora em 30 de junho de 2026 está assim apresentada:

Empresas	Participação %	Lucro Líquido (Prejuízo) do período 30/06/26	Patrimônio Líquido 30/06/26	Equivalência no resultado do período 30/06/26	Investimento e passivo a descoberto 30/06/26	Participação %	Investimento e passivo a descoberto 31/12/25
Construtora Novolar	100%	(20.951)	179.685	(20.951)	179.739	100%	200.690
Alicerce PM	65%	21.792	108.542	17.734	72.269	100%	55.071
Alameda Oscar Niemeyer	33%	(38)	(18)	(13)	(3)	33%	-
SPE Patrimar Engefor Imóveis Ltda.	50%	(229)	(1.539)	(115)	(771)	50%	(656)
SPE Maura Valadares	50%	55	(5.048)	28	(2.524)	50%	(2.552)
SPE Engefor Patrimar V.S. E.Imob Ltda.	50%	(273)	(1.277)	(136)	(639)	50%	(503)
SCP Professor Danilo Ambrósio	95%	(1)	(61)	1	(58)	95%	(59)
SCP Jornalista Oswaldo Nobre	90%	(1)	(26)	(1)	(23)	90%	(22)
SCP Gioia dell Colle	90%	(6)	(739)	(5)	(664)	90%	(659)
SCP Manhattan Square	90%	(77)	4.571	(70)	4.114	90%	4.184
SCP Priorato Residences	90%	(69)	912	(62)	823	90%	885
SCP Holiday Inn	80%	(663)	65	(530)	52	80%	14.875
SCP Mayfair Offices	90%	-	29	-	27	90%	27
SCP Quintas do Morro	69%	(58)	3.995	(40)	2.747	69%	2.787
SCP Neuchatel	90%	-	304	-	273	90%	273
SPE MRV Galleria	50%	(1.736)	(9.975)	(868)	(4.987)	50%	(4.119)
SPE Jardinaves	50%	447	49.630	223	24.815	50%	24.592
SPE Jota Patrimar Engefor	50%	(19)	(1.534)	(10)	(768)	50%	(758)
SPE Colina Engefor Patrimar E. Imob Ltda.	50%	(1)	(956)	-	(477)	50%	(477)
SPE Patrimar Somattos Jardim das Mangabeiras	50%	(322)	2.566	(161)	1.282	50%	1.443
Antônio de Albuquerque SPE LTDA (EPIC)	50%	168	7.804	84	3.900	50%	3.816
SPE DUO - Alameda do Morro	40%	74	66.702	30	26.681	40%	26.651
SPE Vale dos Cristais	100%	(3)	182	(3)	182	100%	185
SPE High Line	100%	422	17.441	422	17.442	100%	17.020
SPE 2300 Rio de Janeiro	50%	609	8.566	304	4.283	50%	3.979
SPE Le Terrace	43%	-	84	-	85	43%	85
SPE Golf I	100%	(9.226)	82.779	(9.226)	82.780	100%	92.006
SPE Golf II	100%	11.028	144.449	11.028	144.449	100%	133.421
SPE Vila Castela (Madson Square)	100%	2.937	13.478	2.937	13.478	100%	10.541
SPE Jardinaves II	50%	13.539	99.591	6.770	49.797	50%	43.027
SPE Rua do Campo (Vale do Sereno)	100%	(8.983)	3.356	(8.983)	3.355	100%	12.338
SPE Avenida De Ligação 2	100%	-	24	-	24	100%	24
SPE Av Ligação 3 - Lt 1A (Buffet)	100%	4.985	17.858	4.985	17.857	100%	12.872
SPE Jardinaves IV	100%	(1)	46	(1)	46	100%	47
SPE Rio 2 Ltda	100%	7.175	47.734	7.175	47.734	100%	40.559
SPE Fernandes Tourinho	100%	2.436	6.153	2.436	6.153	100%	3.717
SPE Q25 Jardim Mangabeiras	100%	2.801	2.847	2.801	2.847	100%	46
SPE Guacui (Luxemburgo)	100%	3.291	11.709	3.291	11.709	100%	8.418
SPE Rua Espírito Santo (MG)	100%	6.901	14.624	6.901	14.625	100%	7.724
Patrimar Participações Ltda	100%	(210)	(198)	(210)	(198)	100%	12
SPE Tomaz Gonzaga Empr. Imob Ltda	45%	-	4	-	4	45%	4
SPE Américas 2 - Lote 2- Quadra B	100%	(1.620)	15.240	(1.620)	15.239	100%	16.859
SPE Marquês de Maricá (MG 020)	100%	(1.166)	(714)	(1.166)	(714)	100%	452
SPE Acaba Mundo E. Imob Ltda.	50%	-	1.630	-	814	50%	814
SPE Domingos Vieira	100%	(13)	37	(13)	37	100%	50
SPE GOLF 3	100%	(32)	40	(32)	40	100%	72
SPE Grand Quartier 2	100%	10.355	14.194	10.355	14.194	100%	3.839
SPE MG-0019 Nova Lima (QD 22)	100%	(1)	(1)	(1)	(2)	100%	(1)
SPE Vale do Sereno Q10	100%	(1)	(2)	(1)	(2)	100%	(1)
SPE Ataia da Serra 01	100%	(1)	(1)	(1)	(1)	100%	-
SPE Piolim (Breeze)	100%	839	839	839	839	100%	-
		44.153	**905.621**	**34.125**	**752.904**		**733.598**

Controladas em conjunto	Participação %	Lucro Líquido (Prejuízo) do período 30/06/26	Patrimônio Líquido 30/06/26	Equivalência no resultado do período 30/06/26	Investimento e passivo a descoberto 30/06/26	Participação %	Investimento e passivo a descoberto 31/12/25

SCP RJ 04	50%	(20)	297	(10)	148	50%	158
SPE Mirante do Ibituruna Ltda.	34%	-	8.010	-	2.704	34%	2.704
SCP Portal do Bosque	50%	(37)	53	(18)	26	50%	44
SCP Park Ritz	48%	(43)	924	(21)	443	48%	464
SCP Recanto das Águas	51%	(1)	89	(1)	45	51%	46
SCP MRV Belo Campo	50%	(100)	132	(50)	65	50%	111
SCP MRV Rec. Pássaros (Rouxinol)	40%	(56)	1.067	(26)	429	40%	424
SCP MRV Res. Beija Flor	40%	(23)	71	2	27	40%	9
SPE Padre Marinho	50%	1.858	3.069	917	1.534	50%	2.717
SCP Rívoli 1 e 2	40%	(40)	1.120	(13)	448	40%	416
SPE MRV Patrimar RJ Ix Ltda. (Andorinhas) 1 e 2	40%	17	378	5	150	40%	143
SPE Barbacena Empr Imobiliários S/A	50%	359	3.451	179	1.724	50%	2.523
SPE Direcional Patrimar Maragogi Ltda.	45%	-	37	-	17	45%	17
SPE Avenida de Ligação empreendimentos	50%	(40)	7.646	(20)	3.823	50%	3.773
SPE Somattos Patrimar Quadra 40	50%	5.313	55.531	2.696	27.767	50%	25.107
		7.187	**81.875**	**3.640**	**39.350**		**38.656**

Coligadas	Participação %	Lucro Líquido (Prejuízo) do período 30/06/26	Patrimônio Líquido 30/06/26	Equivalência no resultado do período 30/06/26	Investimento e passivo a descoberto 30/06/26	Participação %	Investimento e passivo a descoberto 31/12/25
SCP Safira (Decaminada 10)	24%	(11)	(1.833)	(3)	(439)	24%	(436)
SCP João XXIII	24%	(6)	(537)	(2)	(129)	24%	(127)
SCP Palo Alto	10%	(14)	3.967	(1)	398	10%	399
SCP Park Residences	10%	(22)	1.370	(2)	137	10%	139
SPE Novo Lar Greenport	20%	(1)	(436)	-	(87)	20%	(87)
SPE Axis Porto Fino	10%	58	1.864	6	186	10%	180
		4	**4.395**	**(2)**	**66**		**68**
		51.344	**991.891**	**37.763**	**792.320**		**772.322**

(b) Abaixo a movimentação dos saldos de 31 de dezembro de 2025 para 30 de junho de 2026:

Empresas	31/12/25	Aportes	Distribuição de dividendos	Equivalência no resultado	Reversões	Baixa Investimentos	30/06/26
Construtora Novolar	200.690	-	-	(20.951)	-	-	179.739
Alicerce PM	55.071	50	-	17.734	-	(586)	72.269
Alameda Oscar Niemeyer	-	10	-	(13)	-	-	(3)
SPE Patrimar Engefor Imóveis Ltda.	(656)	-	-	(115)	-	-	(771)
SPE Maura Valadares	(2.552)	-	-	28	-	-	(2.524)
SPE Engefor Patrimar V.S. E.Imob Ltda.	(503)	-	-	(136)	-	-	(639)
SCP Professor Danilo Ambrósio	(59)	-	-	1	-	-	(58)
SCP Jornalista Oswaldo Nobre	(22)	-	-	(1)	-	-	(23)
SCP Gioia dell Colle	(659)	-	-	(5)	-	-	(664)
SCP Manhattan Square	4.184	-	-	(70)	-	-	4.114
SCP Priorato Residences	885	-	-	(62)	-	-	823
SCP Holiday Inn	14.875	-	(14.293)	(530)	-	-	52
SCP Mayfair Offices	27	-	-	-	-	-	27
SCP Quintas do Morro	2.787	-	-	(40)	-	-	2.747
SCP Neuchatel	273	-	-	-	-	-	273
SPE MRV Galleria	(4.119)	-	-	(868)	-	-	(4.987)
SPE Jardinaves	24.592	-	-	223	-	-	24.815
SPE Jota Patrimar Engefor	(758)	-	-	(10)	-	-	(768)
SPE Colina Engefor Patrimar E. Imob Ltda.	(477)	-	-	-	-	-	(477)
SPE Patrimar Somattos Jardim das Mangabeiras	1.443	-	-	(161)	-	-	1.282
Antônio de Albuquerque SPE LTDA (EPIC)	3.816	-	-	84	-	-	3.900
SPE DUO - Alameda do Morro	26.651	-	-	30	-	-	26.681
SPE Vale dos Cristais	185	-	-	(3)	-	-	182
SPE High Line	17.020	-	-	422	-	-	17.442
SPE 2300 Rio de Janeiro	3.979	-	-	304	-	-	4.283
SPE Le Terrace	85	-	-	-	-	-	85
SPE Golf I	92.006	-	-	(9.226)	-	-	82.780
SPE Golf II	133.421	-	-	11.028	-	-	144.449
SPE Vila Castela (Madson Square)	10.541	-	-	2.937	-	-	13.478
SPE Jardinaves II	43.027	-	-	6.770	-	-	49.797
SPE Rua do Campo (Vale do Sereno)	12.338	-	-	(8.983)	-	-	3.355
SPE Avenida De Ligação 2	24	-	-	-	-	-	24
SPE Av Ligação 3 - Lt 1A (Buffet)	12.872	-	-	4.985	-	-	17.857
SPE Jardinaves IV	47	-	-	(1)	-	-	46
SPE Rio 2 Ltda	40.559	-	-	7.175	-	-	47.734
SPE Fernandes Tourinho	3.717	-	-	2.436	-	-	6.153
SPE Q25 Jardim Mangabeiras	46	-	-	2.801	-	-	2.847
SPE Guacui (Luxemburgo)	8.418	-	-	3.291	-	-	11.709
SPE Rua Espírito Santo (MG)	7.724	-	-	6.901	-	-	14.625
Patrimar Participações Ltda	12	-	-	(210)	-	-	(198)
SPE Tomaz Gonzaga Empr. Imob Ltda	4	-	-	-	-	-	4
SPE Américas 2 - Lote 2- Quadra B	16.859	-	-	(1.620)	-	-	15.239
SPE Marquês de Maricá (MG 020)	452	-	-	(1.166)	-	-	(714)
SPE Acaba Mundo E. Imob Ltda.	814	-	-	-	-	-	814
SPE Domingos Vieira	50	-	-	(13)	-	-	37
SPE GOLF 3	72	-	-	(32)	-	-	40
SPE Grand Quartier 2	3.839	-	-	10.355	-	-	14.194
SPE MG-0019 Nova Lima (QD 22)	(1)	-	-	(1)	-	-	(2)
SPE Vale do Sereno Q10	(1)	-	-	(1)	-	-	(2)
SPE Ataia da Serra 01	-	-	-	(1)	-	-	(1)
SPE Piolim (Breeze)	-	-	-	839	-	-	839
	733.598	**60**	**(14.293)**	**34.125**	**-**	**(586)**	**752.904**

Controladas em conjunto	31/12/25	Aportes	Distribuição de dividendos	Equivalência no resultado	Reversões	Baixa Investimentos	30/06/26
SCP RJ 04	158	-	-	(10)	-	-	148
SPE Mirante do Ibituruna Ltda.	2.704	-	-	-	-	-	2.704
SCP Portal do Bosque	44	-	-	(18)	-	-	26
SCP Park Ritz	464	-	-	(21)	-	-	443
SCP Recanto das Águas	46	-	-	(1)	-	-	45
SCP MRV Belo Campo	111	4	-	(50)	-	-	65
SCP MRV Rec. Pássaros (Rouxinol)	424	31	-	(26)	-	-	429
SCP MRV Res. Beija Flor	9	23	(7)	2	-	-	27
SPE Padre Marinho	2.717	-	(2.100)	917	-	-	1.534
SCP Rívoli 1 e 2	416	45	-	(13)	-	-	448
SPE MRV Patrimar RJ Ix Ltda. (Andorinhas) 1 e 2	143	5	(3)	5	-	-	150
SPE Barbacena Empr Imobiliários S/A	2.523	5	(983)	179	-	-	1.724
SPE Direcional Patrimar Maragogi Ltda.	17	-	-	-	-	-	17
SPE Avenida de Ligação empreendimentos	3.773	70	-	(20)	-	-	3.823
SPE Somattos Patrimar Quadra 40	25.107	-	-	2.696	-	(36)	27.767
	38.656	**183**	**(3.093)**	**3.640**	**-**	**(36)**	**39.350**

Controladas coligadas	31/12/25	Aportes	Distribuição de dividendos	Equivalência no resultado	Reversões	Baixa Investimentos	30/06/26
SCP Safira (Decaminada 10)	(436)	-	-	(3)	-	-	(439)
SCP João XXIII	(127)	-	-	(2)	-	-	(129)
SCP Palo Alto	399	-	-	(1)	-	-	398
SCP Park Residences	139	-	-	(2)	-	-	137
SPE Novo Lar Greenport	(87)	-	-	-	-	-	(87)
SPE Axis Porto Fino	180	-	-	6	-	-	186
	68	**-**	**-**	**(2)**	**-**	**-**	**66**
	772.322	**243**	**(17.386)**	**37.763**	**-**	**(622)**	**792.320**

(c) A composição dos investimentos de empresas não consolidadas em 30 de junho de 2026 está assim apresentada:

Empresas	Participação - %		Lucro Líquido (Prejuízo) do período	Patrimônio Líquido	Equivalência no resultado do período	Investimento e passivo a descoberto
	30/06/26	31/12/25	30/06/26	30/06/26	30/06/26	30/06/26
SCP Manchete	40%	40%	(749)	2.364	(303)	946
SCP MRV Belo Campo	50%	50%	(100)	132	(50)	66
SCP MRV Rec. Pássaros (Rouxinol)	40%	40%	(56)	1.067	(26)	429
SCP MRV Res. Beija Flor	40%	40%	(23)	71	2	27
SCP Pacuare	50%	50%	(1)	(380)	-	(190)
SCP Park Ritz	48%	48%	(43)	924	(21)	444
SCP Park Rossete	51%	51%	(4)	2.160	(2)	1.101
SCP Parque Araras	50%	50%	(94)	80	(69)	40
SCP Parque Bem Te Vi	50%	50%	(26)	93	(14)	49
SCP Parque Gaivotas	50%	50%	(87)	(608)	(65)	(304)
SCP Parque Sabia	50%	50%	(88)	28	(46)	14
SCP Portal do Bosque	50%	50%	(37)	53	(18)	27
SCP Reality e Renovare	51%	51%	(96)	(4.757)	(49)	(2.426)
SCP Recanto das Águas	51%	51%	(1)	89	(1)	45
SCP Recanto do Tingui	35%	35%	2	(434)	1	(152)
SCP Riviera da Costa e Sol	48%	48%	(72)	(5.185)	(34)	(2.489)
SCP Rívoli 1 e 2	40%	40%	(40)	1.121	(13)	448
SCP RJ 04	50%	50%	(20)	297	(10)	148
SCP Andorinhas	40%	40%	17	378	5	151
SPE Barbacena Empr Imobiliários S.A.	50%	50%	359	3.451	179	1.725
SPE Direcional Patrimar Maragogi Ltda.	45%	45%	-	37	-	17
SPE Mirante do Ibituruna Ltda.	34%	34%	-	8.010	-	2.703
SPE Padre Marinho	50%	50%	1.858	3.069	917	1.534
SPE Park Riversul	35%	35%	(502)	(277)	(174)	(97)
SPE Patrimar Somattos Gasparini Ltda.	50%	50%	-	-	-	(1)
SPE Recreio Bandeirantes	35%	35%	(136)	(2.317)	(48)	(811)
SPE Recreio Gáveas	35%	35%	(46)	(1.926)	10	(675)
SPE Recreio Pontal	35%	35%	(568)	(11.646)	(204)	(4.078)
SPE Avenida de Ligação empreendimentos	50%	50%	(40)	7.646	(20)	3.823
SPE Somattos Patrimar Quadra 40	50%	50%	5.313	55.530	2.695	27.765
Livizi Property Management Ltda	50%	50%	-	11	-	5
Viv In Multifamily Ltda	50%	50%	8	(33)	4	(16)
Conecta Intelig. Financ. Ltda	55%	0%	(390)	(324)	(214)	(176)
Outros			-	-	6	126
			4.338	**58.724**	**2.438**	**30.218**

(d) Os saldos totais em 30 de junho de 2026 das contas patrimoniais, receita líquida e lucro (Prejuízo) líquido das empresas não consolidadas estão assim apresentados:

Empresas	Ativo Circulante 30/06/26	Ativo não circulante 30/06/26	Passivo circulante 30/06/26	Passivo não circulante 30/06/26	Patrimônio Líquido 30/06/26	Lucro (Prejuízo) 30/06/26	Receita Liquida 30/06/26
SCP Manchete	588	2.335	76	483	2.364	(749)	51
SCP MRV Belo Campo	(38)	275	5	100	132	(100)	7
SCP MRV Rec. Pássaros (Rouxinol)	418	683	20	14	1.067	(56)	29
SCP MRV Res. Beija Flor	52	17	(2)	-	71	(23)	7
SCP Pacuare	2	(376)	2	4	(380)	(1)	-
SCP Park Ritz	1.147	(140)	73	10	924	(43)	-
SCP Park Rossete	2.454	(138)	156	-	2.160	(4)	(2)
SCP Parque Araras	123	8	24	27	80	(94)	-
SCP Parque Bem Te Vi	94	12	(2)	15	93	(26)	-
SCP Parque Gaivotas	96	12	7	709	(608)	(87)	10
SCP Parque Sabia	73	4	6	43	28	(88)	-
SCP Portal do Bosque	12	(11)	1	(53)	53	(37)	-
SCP Reality e Renovare	523	(3.932)	(19)	1.367	(4.757)	(96)	(75)
SCP Recanto das Águas	115	(22)	4	-	89	(1)	-
SCP Recanto do Tingui	(196)	(276)	(57)	19	(434)	2	-
SCP Riviera da Costa e Sol	484	(3.560)	(24)	2.133	(5.185)	(72)	(5)
SCP Rívoli 1 e 2	161	960	-	-	1.121	(40)	1
SCP RJ 04	793	(366)	44	86	297	(20)	(1)
SCP Andorinhas	163	222	2	5	378	17	(248)
SPE Barbacena Empr Imobiliários S.A.	4.922	23	1.494	-	3.451	359	1.956
SPE Direcional Patrimar Maragogi Ltda.	30	29	22	-	37	-	1
SPE Mirante do Ibituruna Ltda.	8.022	(10)	2	-	8.010	-	-
SPE Padre Marinho	3.841	-	772	-	3.069	1.858	3.538
SPE Park Riversul	11	53	9	332	(277)	(502)	1
SPE Recreio Bandeirantes	19	60	2.394	2	(2.317)	(136)	-
SPE Recreio Gáveas	38	213	2.149	28	(1.926)	(46)	(3)
SPE Recreio Pontal	502	605	12.533	220	(11.646)	(568)	(2)
SPE Avenida de Ligação empreendimentos	7.722	-	-	76	7.646	(40)	-
SPE Somattos Patrimar Quadra 40	136.406	1.926	82.802	-	55.530	5.313	27.238
Livizi Property Management Ltda	13	(2)	-	-	11	-	-
Viv In Multifamily Ltda	485	(517)	1	-	(33)	8	-
Conecta Intelig. Financ. Ltda	971	(460)	93	742	(324)	(390)	(101)
	170.046	**(2.373)**	**102.587**	**6.362**	**58.724**	**4.338**	**32.402**

13 Imobilizado

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

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

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

A composição do imobilizado em 30 de junho de 2026 está assim apresentada:

	Controladora					Consolidado				
	Saldo 31/12/25	Adições	Baixas	Transferências	Saldo 30/06/26	Saldo 31/12/25	Adições	Baixa	Transferências	Saldo 30/06/26
Custo										
Benfeitorias em imóveis de terceiros	10.892	43	(554)	492	**10.873**	10.892	43	(554)	492	**10.873**
Máquinas e equipamentos	20.373	8.162	-	-	**28.535**	26.187	8.164	-	-	**34.351**
Veículos	335	-	-	-	**335**	335	-	-	-	**335**
Móveis e utensílios	2.696	10	-	-	**2.706**	6.731	156	-	-	**6.887**
Estandes de vendas e apartamentos decorados	-	-	-	-	**-**	76.184	907	(666)	245	**76.670**
Equipamentos de informática	2.528	-	-	-	**2.528**	2.865	-	-	-	**2.865**
Imobilizado em andamento	774	492	-	(492)	**774**	18.452	20.466	-	(737)	**38.181**
Total do custo	37.598	8.707	(554)	-	**45.751**	141.646	29.736	(1.220)	-	**170.162**
Depreciação										
Benfeitorias em imóveis de terceiros	(7.063)	(118)	34	-	**(7.147)**	(7.063)	(118)	34	-	**(7.147)**
Máquinas e equipamentos	(9.401)	(2.057)	-	-	**(11.458)**	(11.710)	(2.058)	-	-	**(13.768)**
Veículos	(251)	(34)	-	-	**(285)**	(251)	(34)	-	-	**(285)**
Móveis e utensílios	(1.919)	(142)	-	-	**(2.061)**	(4.549)	(714)	-	-	**(5.263)**
Estandes de vendas e apartamentos decorados	-	-	-	-	**-**	(51.233)	(12.153)	666	-	**(62.720)**
Equipamentos de informática	(1.908)	(194)	-	-	**(2.102)**	(2.245)	(194)	-	-	**(2.439)**
Total da depreciação	(20.542)	(2.545)	34	-	**(23.053)**	(77.051)	(15.271)	700	-	**(91.622)**
Total do Imobilizado líquido	17.056	6.162	(520)	-	**22.698**	64.595	14.465	(520)	-	**78.540**

14 Intangível

A composição do intangível em 30 de junho de 2026 está assim apresentada:

	Controladora					Consolidado				
	Saldo 31/12/25	Adições	Baixas	Transferências	Saldo 30/06/26	Saldo 31/12/25	Adições	Baixas	Transferências	Saldo 30/06/26
Custo										
Licença de uso de software	21.816	-	-	9.202	**31.018**	22.461	-	-	9.202	**31.663**
Software em desenvolvimento	11.730	3.729	-	(9.202)	**6.257**	11.730	3.729	-	(9.202)	**6.257**
Total do custo	33.546	3.729	-	-	**37.275**	34.191	3.729	-	-	**37.920**
Amortização										
Licença de uso de software	(16.790)	(1.477)	-	-	**(18.267)**	(17.435)	(1.477)	-	-	**(18.912)**
Total da amortização	(16.790)	(1.477)	-	-	**(18.267)**	(17.435)	(1.477)	-	-	**(18.912)**
Total do intangível líquido	16.756	2.252	-	-	**19.008**	16.756	2.252	-	-	**19.008**

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

15 Empréstimos, financiamentos e debêntures

Modalidade	Vencimento do principal	Taxa a.a	30/06/26	31/12/25
Controladora				
Debênture - 4ª emissão (CRI)	10/28	CDI + 2,00%	**206.224**	206.658
Debênture - 5ª emissão (CRI) - Série 1	04/29	CDI + 1,40%	**134.880**	135.155
Debênture - 5ª emissão (CRI) - Série 2	04/29	114% CDI	**70.923**	71.079
Debênture - 6ª emissão (CRI) - Série 1	11/29	CDI + 1,95%	**94.727**	94.719
Debênture - 6ª emissão (CRI) - Série 2	11/29	15,14%	**108.561**	108.500
Debênture - 7ª emissão (CRI)	05/30	CDI + 1,80%	**76.599**	76.650
(-) Custo de captação			**(11.547)**	(13.431)
Total Controladora			**680.367**	679.330
Circulante			**78.942**	80.245
Não Circulante			**601.425**	599.085

Modalidade	Vencimento do principal	Taxa efetiva a.a	30/06/26	31/12/25
Controladas				
Financiamento à construção	06/26 a 12/28	TR + 8,30% a 9,91%	**784.498**	801.005
Financiamento à construção	05/28 a 12/28	105% CDI a CDI + 3,3%	**77.052**	29.024
Total Controladas			**861.550**	830.029
Circulante			**540.498**	389.756
Não Circulante			**321.052**	440.273
Circulante			**619.440**	470.001
Não Circulante			**922.477**	1.039.358
Total Consolidado			**1.541.917**	1.509.359

(a) Covenants

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

30

< 0,5

índice financeiro:

Dívida liquida (deduzidas do financiamento à construção) + Obrig. Aquisição de imóveis – Permutas

Patrimônio Líquido

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

(b) Movimentação

O montante de empréstimos foi assim movimentado nos períodos de seis meses findos em 30 de junho de 2026 e 2025:

	Controladora		Consolidado	
	30/06/26	30/06/25	30/06/26	30/06/25
Saldo inicial	**679.330**	597.931	**1.509.359**	1.228.400
Liberações	**-**	75.000	**266.827**	299.173
Provisão de Juros	**51.708**	45.209	**95.393**	83.627
Amortizações – Juros	**(52.555)**	(42.355)	**(90.432)**	(74.419)
Amortizações – Principal	**-**	-	**(241.209)**	(84.429)
Custo de Captação	**1.884**	1.603	**1.979**	1.888
Saldo Final	**680.367**	677.388	**1.541.917**	1.454.240

(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 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. Envolvem assim operações estruturadas que podem ser abertas ao público ou para colocação privada. Dado seu objetivo, a companhia visa estruturas maiores, com prazo mais alongado de pagamento.

- Em 29 de setembro de 2023, o conselho de administração da Companhia aprovou a quarta emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie quirografária, para colocação privada (“Debêntures”), pela Companhia, no valor total de R$ 200.000 as quais serão integralmente subscritas de forma privada pela VIRGO (“Securitizadora”). Foram emitidas até 200.000 (duzentas mil) Debêntures com valor unitário de R$ 1 mil. Os CRIs foram objeto da série única da 121ª emissão da 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.

(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	
	30/06/26	31/12/25	30/06/26	31/12/25
2026	-	-	**200.673**	389.755
2027	-	-	**506.134**	376.192
2028	-	-	**154.743**	64.082
	-	-	**861.550**	830.029

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

	Controladora		Consolidado	
	30/06/26	31/12/25	30/06/26	31/12/25
2026	**78.942**	80.245	**78.942**	80.246
2027	**65.910**	65.653	**65.910**	65.652
2028	**263.638**	262.612	**263.638**	262.612
2029 e após	**271.877**	270.820	**271.877**	270.820
	680.367	679.330	**680.367**	679.330

16 Arrendamentos

Passivo de arrendamento

	Controladora		Consolidado	
	30/06/26	31/12/25	30/06/26	31/12/25
Arrendamentos	**8.531**	10.573	**9.950**	12.019
Passivo circulante	**3.505**	3.893	**4.417**	4.632
Passivo não circulante	**5.026**	6.680	**5.533**	7.387

O montante de arrendamentos foi assim movimentado nos períodos de seis meses findos em 30 de junho de 2026 e 2025:

	Controladora		Consolidado	
	30/06/26	30/06/25	30/06/26	30/06/25
Saldo inicial	**10.573**	13.367	**12.019**	14.850
Arrendamentos	**-**	562	**464**	562
Encerramento de contrato arrendamentos	**(81)**	-	**(81)**	-
Amortizações Arrendamentos - Principal	**(1.961)**	(2.006)	**(2.452)**	(2.472)
Amortizações Arrendamentos - Juros	**(229)**	(104)	**(291)**	(149)
Encargos financeiros – Arrendamentos	**229**	104	**291**	149
Saldo Final	**8.531**	11.923	**9.950**	12.940

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

	Controladora		Consolidado	
	30/06/26	31/12/25	30/06/26	31/12/25
2026	**1.866**	3.893	**2.345**	4.632
2027	**3.025**	3.039	**3.757**	3.616
2028	**2.469**	2.469	**2.660**	2.599
2029	**1.171**	1.172	**1.188**	1.172
	8.531	10.573	**9.950**	12.019

A companhia possui contratos de arrendamento com prazos remanescentes entre 8 e 39 meses, abrangendo instalações administrativas, veículos, equipamentos e aluguéis comerciais. Os contratos são descontados a valor presente com taxas variando entre 6,58% e 16,68% ao ano.

Direito de uso de arrendamento

	Controladora		Consolidado	
	30/06/26	31/12/25	30/06/26	31/12/25
Direto de uso	**9.105**	11.084	**10.620**	12.608

O montante de direitos de uso foi assim movimentado nos períodos de seis meses findos em 30 de junho de 2026 e 2025:

	Controladora		Consolidado	
	30/06/26	30/06/25	30/06/26	30/06/25
Saldo inicial	**11.084**	13.592	**12.608**	14.982
Adições	**-**	562	**464**	562
Amortizações	**(1.891)**	(1.849)	**(2.364)**	(2.144)
Baixas	**(88)**	-	**(88)**	(18)
Saldo Final	**9.105**	12.305	**10.620**	13.382

17 Fornecedores

	Controladora		Consolidado	
	30/06/26	31/12/25	30/06/26	31/12/25
Fornecedores	**7.973**	9.324	**101.219**	102.051
Retenções técnicas	**397**	397	**22.771**	22.911
	8.370	9.721	**123.990**	124.962

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

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

18 Obrigações tributárias

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

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

Obrigações tributárias	Controladora		Consolidado	
	30/06/26	31/12/25	30/06/26	31/12/25
INSS	**1.554**	23	**3.387**	1.678
ISS	**241**	175	**1.362**	1.225
COFINS	**-**	-	**2**	2
Outros impostos retidos	**423**	956	**1.866**	3.478
	2.218	1.154	**6.617**	6.383

Tributos diferidos	Controladora		Consolidado	
	30/06/26	31/12/25	30/06/26	31/12/25
Regime Especial de Tributação – RET	**349**	349	**60.625**	53.564
	349	349	**60.625**	53.564
Total passivo circulante	**349**	349	**18.054**	24.387
Total passivo não circulante	**-**	-	**42.571**	29.177

19 Obrigações por compra de imóveis

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

	Consolidado	
	30/06/26	31/12/25
Terrenos incorporados	**177.151**	136.087
Torna	**19.622**	12.885
Permuta Financeira	**157.529**	123.202
Terrenos não incorporados	**801**	-
Torna	**801**	-
	177.952	136.087
Passivo circulante	**49.152**	41.158
Passivo não circulante	**128.800**	94.929

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

	Consolidado	
	30/06/2026	30/06/2025
Saldo inicial	**136.087**	121.099
Adições	**66.775**	15.680
Pagamentos	**(21.551)**	(14.408)
Outras Baixas	**(3.359)**	(1.141)
Saldo Final	**177.952**	121.230

Os montantes registrados em 30 de junho de 2026 e 31 de dezembro de 2025 no passivo circulante e não circulante da aquisição de terrenos possuem as seguintes composições, por ano de vencimento:

	Torna
	Consolidado
2026	2.602
2027	4.850
2028	3.466
2029 e após	9.505
	20.423

	Permuta Financeira
	Consolidado
2026	25.813
2027	43.150
2028	70.294
2029 e após	18.272
	157.529

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$ 58.953 em 30 de junho de 2026 (R$ 56.242 em 31 de dezembro de 2025), 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 a adiantamentos recebidos de clientes decorrentes de vendas de unidades imobiliárias e compromisso de entrega de unidades prontas e acabadas de empreendimentos imobiliários, decorrente da aquisição por meio de permuta de terrenos para incorporação.

	Controladora		Consolidado	
	30/06/26	31/12/25	30/06/26	31/12/25
Adiantamentos de clientes e permuta de obras em andamento	**-**	-	**433.055**	453.747
Permuta de terrenos – empreendimentos não lançados	**55**	55	**116.507**	11.075
	55	55	**549.562**	464.822
Passivo circulante	**55**	55	**329.945**	258.496
Passivo não circulante	**-**	**-**	**219.617**	206.326

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	
	30/06/26	31/12/25	30/06/26	31/12/25
Cíveis	**323**	85	**7.675**	2.187
Tributárias	**1.550**	1.679	**2.860**	1.613
Trabalhistas	**-**	4	**569**	1.312
	1.873	1.768	**11.104**	5.112

Movimentação dos períodos de seis meses findos em 30 de junho de 2026 e 2025:

Provisão para contingências	Controladora		Consolidado	
	30/06/26	30/06/25	30/06/26	30/06/25
Saldo inicial	**1.768**	1.598	**5.112**	4.462
Adição	**555**	-	**7.469**	2.069
Baixa	**(204)**	-	**(1.020)**	(1.734)
Reversão	**(332)**	-	**(616)**	(51)
Atualização	**86**	13	**159**	395
Saldo final	**1.873**	1.611	**11.104**	5.141

Contingências possíveis:

O Grupo está envolvido em outros processos trabalhistas, tributários e cíveis surgidos no curso normal de seus negócios, os quais, na opinião da Administração e de seus assessores legais, possuem expectativa de perda classificada como possível, nos montantes aproximados de R$ 3.173 (trabalhistas), R$ 9.039 (tributários) e R$ 16.870 (cíveis), totalizando R$ 29.082 (R$ 31.150 mil em 31 de dezembro de 2025).

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	
	30/06/26	31/12/25	30/06/26	31/12/25
Cíveis	**25**	31	**847**	2.597
Trabalhistas	**26**	26	**1.272**	1.007
	51	57	**2.119**	3.604

Movimentação dos depósitos judiciais

Depósitos judiciais	Controladora		Consolidado	
	30/06/26	30/06/25	30/06/26	30/06/25
Saldo inicial	**57**	126	**3.604**	773
Adição	**15**	18	**608**	3.072
Baixa	**(21)**	(62)	**(2.093)**	(194)
Saldo final	**51**	82	**2.119**	3.651

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 30 de junho de 2026 e 31 de dezembro 2025.

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.

Os saldos em 30 de junho de 2026 e 31 de dezembro de 2025 assim como a movimentação das provisões para manutenção nos períodos de seis meses findos em 30 de junho de 2026 e 2025 são como segue:

	Controladora		Consolidado	
	30/06/26	31/12/25	30/06/26	31/12/25
Provisão de Manutenção	**4.709**	3.011	**40.419**	38.286
	4.709	3.011	**40.419**	38.286
Passivo circulante	**3.302**	806	**12.745**	7.856
Passivo não circulante	**1.407**	2.205	**27.674**	30.430

	Controladora		Consolidado	
	30/06/26	30/06/25	30/06/26	30/06/25
Saldo inicial	**3.011**	6.384	**38.286**	30.906
Adições	**-**	-	**6.246**	6.766
Baixas	**-**	(828)	**-**	(156)
Pagamentos de garantia	**(2.692)**	(1.942)	**(4.113)**	(2.357)
Transf. Prov. manutenção entre holding e SPEs (obras concluídas)	**4.390**	-	**-**	-
Saldo final	**4.709**	3.614	**40.419**	35.159

23 Patrimônio líquido

(a) Capital Social

Em 30 de junho de 2026, o capital social é de R$ 269.172 (R$ 269.172 em 31 de dezembro 2025) e está representado por 56.025.501 (cinquenta e seis milhões, vinte e cinco mil, quinhentos e uma) ações ordinárias.

Em 30 de junho de 2026 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. O total da reserva legal constituída no patrimônio líquido é de R$ 13.975.

(c) Reserva de retenção de lucros

A reserva de retenção de lucros em 30 de junho de 2026 no montante de R$ 150.952 (R$ 157.256 em 31 de dezembro de 2025) 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 deduzida a constituição da Reserva Legal será creditado como dividendos mínimos obrigatórios. A parcela retida do lucro será posteriormente destinada em deliberação dos acionistas.

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

Em 29 de abril de 2026, em Assembleia Geral Ordinária, foram aprovadas a destinação do lucro líquido do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025 e a distribuição de dividendos à acionista no montante total de R$ 9.690, correspondentes a R$ 0,17 por ação ordinária, sendo R$ 6.576 a título de dividendos mínimos obrigatórios e R$ 3.114 a título de dividendos extraordinários. Os dividendos mínimos obrigatórios encontravam-se registrados no passivo em 31 de dezembro de 2025 e os dividendos extraordinários foram reconhecidos no período à conta de reserva de lucros.

Os dividendos aprovados foram pagos em 15 de maio de 2026, sem incidência de atualização monetária ou remuneração entre a data da Assembleia Geral e a data do efetivo pagamento, sendo facultada a compensação com eventuais saldos em aberto existentes junto à acionista. No primeiro semestre de 2026 foram pagos dividendos no montante de R$ 8.329, remanescendo o saldo de R$ 4.551 registrado em “Dividendos a pagar” em 30 de junho de 2026 (R$ 6.576 em 31 de dezembro de 2025).

(e) Reserva de Capital

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, o montante de R$ 25.000 foi recebido em 26 de maio de 2026, não restando saldo pendente de recebimento.

Em maio de 2026, foi celebrado aditivo contratual por meio do qual os mecanismos de opção de compra (*call*) e opção de venda (*put*) passaram a ser controlados pela Companhia. Após a revisão dos termos e condições contratuais da operação, a Administração concluiu que o investimento do FII Alicerce não gera obrigação contratual presente ou futura de entrega de caixa ou de outro ativo financeiro pela Companhia, atendendo aos critérios para classificação como instrumento patrimonial, nos termos do CPC 39 (IAS 32).

Dessa forma, considerando que a transação não resultou em perda de controle da Alicerce PM pela Companhia, seus efeitos foram reconhecidos como transação patrimonial. A diferença entre (i) a contraprestação recebida pela alienação da participação societária e (ii) o valor contábil da parcela correspondente da participação dos acionistas controladores alienada foi registrada diretamente no patrimônio líquido, na rubrica Reserva de Capital, em conformidade com os pronunciamentos contábeis aplicáveis às transações com participações de não controladores sem perda de controle, líquido do custo de captação. O valor registrado relativo a esta transação em 30 de junho de 2026 foi de R$ 56.590.

24 Lucro (prejuízo) por ação

O quadro abaixo apresenta os dados de resultado e quantidade de ações/quotas utilizadas no cálculo do lucro (prejuízo) básico e diluído por ação:

	Controladora			
	2026		2025	
	2° trimestre	1° semestre	2° trimestre	1° semestre
Lucro (prejuízo) básico e diluído por ação:				
Lucro (prejuízo) líquido do período	**(38.711)**	**(35.227)**	34.688	39.693
Média ponderada das ações (milhares)	**56.026**	**56.026**	56.026	56.026
Lucro (prejuízo) por ação básico e diluído - em R$	**(0,69095)**	**(0,62876)**	0,61914	0,70847

25 Receita operacional líquida

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

	Controladora			
	2026		2025	
	2° trimestre	1° semestre	2° trimestre	1° semestre
Receita de serviços	**1.255**	**4.660**	391	1.118
Tributos sobre o faturamento	**-**	**-**	(8)	(18)
Receita operacional líquida	**1.255**	**4.660**	383	1.100

	Consolidado			
	2026		2025	
	2° trimestre	1° semestre	2° trimestre	1° semestre
Receita bruta de venda de imóveis	**606.441**	**956.279**	497.053	846.292
Receita de serviços	**1.254**	**4.659**	443	1.170
Vendas canceladas (distratos)	**(59.248)**	**(96.625)**	(43.703)	(67.362)
Provisão para risco de crédito	**(5.968)**	**(7.387)**	(1.415)	(3.438)
Provisão (reversão) para distratos	**(598)**	**(1.180)**	412	156
AVP - Ajuste a valor presente (i)	**249**	**6.427**	(2.533)	1.185
Tributos sobre o faturamento	**(11.325)**	**(16.802)**	(7.230)	(13.183)
Receita operacional líquida	**530.805**	**845.371**	443.027	764.820

(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

	Consolidado			
	2026		2025	
	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre
Custos dos imóveis vendidos	**(432.585)**	**(647.841)**	(326.246)	(567.046)
Custos de financiamentos imobiliários	**(32.968)**	**(49.158)**	(17.403)	(33.842)
	(465.553)	**(696.999)**	(343.649)	(600.888)

	Controladora			
	2026		2025	
	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre
Despesas Gerais e Administrativas				
Gastos com pessoal	**(14.505)**	**(30.642)**	(14.214)	(27.741)
Despesas administrativas gerais	**(2.865)**	**(5.356)**	(2.986)	(4.957)
Depreciação e amortização	**(2.094)**	**(3.901)**	(1.709)	(3.216)
Serviços de terceiros	**(10.503)**	**(14.802)**	(3.912)	(8.049)
Reembolso de Despesas	**21.093**	**42.412**	18.450	33.248
	(8.874)	**(12.289)**	(4.371)	(10.715)

	Consolidado

	2026		2025	
	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre
Despesas Gerais e Administrativas				
Gastos com pessoal	**(14.516)**	**(30.750)**	(14.230)	(27.874)
Despesas administrativas gerais	**(3.134)**	**(6.961)**	(3.525)	(6.034)
Depreciação e amortização	**(2.105)**	**(3.912)**	(1.709)	(3.212)
Serviços de terceiros	**(11.391)**	**(17.037)**	(4.892)	(9.503)
	(31.146)	**(58.660)**	(24.356)	(46.623)

	Controladora			
	2026		2025	
	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre
Com vendas				
Gastos com pessoal	**(2.074)**	**(3.871)**	(1.954)	(3.809)
Stand de vendas/Apartamento decorado	**(13)**	**(26)**	(13)	(25)
Propaganda e publicidade	**(364)**	**(604)**	(149)	(398)
Outras despesas comerciais	**(628)**	**(1.022)**	(320)	(618)
	(3.079)	**(5.523)**	(2.436)	(4.850)

	Consolidado			
	2026		2025	
	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre
Com vendas				
Gastos com pessoal	**(2.147)**	**(3.964)**	(2.011)	(3.900)
Comissões e corretagens	**(6.714)**	**(12.551)**	(6.916)	(13.926)
Stand de vendas/Apartamento decorado	**(6.338)**	**(14.208)**	(5.001)	(12.420)
Propaganda e publicidade	**(16.597)**	**(24.157)**	(12.519)	(16.494)
Outras despesas comerciais	**(6.495)**	**(13.291)**	(4.591)	(7.926)
	(38.291)	**(68.171)**	(31.038)	(54.666)

	Controladora			
	2026		2025	
	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas				
Despesas tributárias	**(1.430)**	**(1.592)**	(69)	(270)
Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários	**(917)**	**(873)**	(186)	(192)
Ganho e Perda com alienação/baixa de imobilizado	**-**	**(526)**	-	-
Outras despesas e receitas operacionais	**(1.895)**	**(2.480)**	2.100	2.948
	(4.242)	**(5.471)**	1.845	2.486

	Consolidado			
	2026		2025	
	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas				
Despesas tributárias	**(1.475)**	**(1.638)**	(179)	(417)
Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários	**(7.102)**	**(8.124)**	(1.124)	(2.688)
Ganho e perdas eventuais	**(599)**	**(1.030)**	5.121	5.121
Ganho com distrato	**11.132**	**14.754**	2.630	3.000
Ganho e Perda com alienação/baixa de imobilizado	**-**	**(525)**	-	-
Outras despesas e receitas operacionais	**(2.789)**	**(1.651)**	2.489	2.652
	(833)	**1.786**	8.937	7.668

27 Honorários da administração

Os valores pagos com o pessoal-chave da administração para os períodos findos em 30 de junho de 2026 e 2025 podem ser assim demonstrados:

	Controladora			
	2026		2025	
	2° trimestre	1° semestre	2° trimestre	1° semestre
Honorários da administração	**1.095**	**2.344**	1.869	3.663
Benefícios assistenciais	**168**	**336**	189	398
Encargos	**219**	**469**	374	733

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			
	2026		2025	
	2° trimestre	1° semestre	2° trimestre	1° semestre
Receitas financeiras				
Juros sobre aplicações financeiras	**272**	**609**	1.109	1.995
Outras receitas financeiras	**3**	**93**	25	43
	275	**702**	1.134	2.038
Despesas financeiras				
Juros sobre empréstimos e financiamentos	**(25.417)**	**(51.708)**	(24.215)	(45.305)
Débitos de encargos e tarifas bancárias	**(1.078)**	**(2.106)**	(1.002)	(2.071)
Outras despesas financeiras	**1.507**	**(1.255)**	(340)	(379)
	(24.988)	**(55.069)**	(25.557)	(47.755)
Total	**(24.713)**	**(54.367)**	(24.423)	(45.717)

	Consolidado			
	2026		2025	
	2° trimestre	1° semestre	2° trimestre	1° semestre
Receitas financeiras				
Atualização monetária e juros contratuais	**4.687**	**7.135**	2.102	5.045
Juros sobre aplicações financeiras	**7.619**	**16.924**	10.344	22.076
Outras receitas financeiras	**666**	**1.051**	1.541	2.091
	12.972	**25.110**	13.987	29.212
Despesas financeiras				
Juros sobre empréstimos e financiamentos	**(27.220)**	**(54.590)**	(24.521)	(45.837)
Débitos de encargos e tarifas bancárias	**(1.511)**	**(2.818)**	(1.365)	(2.946)
Outras despesas financeiras	**3.015**	**148**	(352)	(275)
	(25.716)	**(57.260)**	(26.238)	(49.058)
Total	**(12.744)**	**(32.150)**	(12.251)	(19.846)

29 Despesas de imposto de renda e contribuição social

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

	Controladora	
	30/06/26	30/06/25
Lucro (prejuízo) antes do IRPJ e CSLL	**(35.227)**	39.693
IRPJ e CSLL a alíquota de 34%	**34%**	34%
Cálculo IRPJ e CSLL	**11.977**	(13.496)
Conciliação da provisão		
Equivalência Patrimonial	**12.839**	33.112
Diferenças temporárias	**1.501**	-
Alienação de participação societária sem perda de controle	**(19.240)**	-
Créditos fiscais não constituídos	**(7.077)**	(19.616)
Despesas de IRPJ e CSLL	**-**	**-**

	Controladas	
	30/06/26	30/06/25
Base de tributação pelo RET	**793.912**	631.786
Despesa com imposto IRPJ/CSLL	**(15.243)**	(12.130)
IRPJ/CSLL - Efeito da tributação de outros regimes - lucro presumido/ Lucro real nas controladas	**(1.789)**	(1.920)
Despesas de IRPJ e CSLL	**(17.032)**	(14.050)
Corrente	**(14.053)**	(1.796)
Diferido	**(2.979)**	(12.254)

	Consolidado	
	30/06/26	30/06/25
Despesas de IRPJ e CSLL	**(17.032)**	(14.050)
Corrente	**(14.053)**	(1.796)
Diferido	**(2.979)**	(12.254)

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

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

30 Receitas a apropriar e custos a incorrer

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

		Empreendimentos em construção	Consolidado
(i)		**Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas**	
		Empreendimentos em construção:	
	a.	Receita de vendas contratadas	5.904.046
	a.	Distratos - receitas estornadas	820.386
		Receita de vendas apropriadas	(5.296.277)
		Distratos - receitas estornadas	384.272
	b.	Receita de vendas apropriadas líquidas	(4.912.005)
		Receita de vendas a apropriar (a+b)	1.812.427
(ii)		**Custo orçado a apropriar das unidades vendidas**	
		Empreendimentos em construção:	
	a.	Custo orçado	4.709.004
	b.	Custo de construção incorrido	(3.482.050)
		Encargos financeiros apropriados	144.731
		Custo a incorrer das unidades vendidas (a+b)	1.226.954
		Driver CI/CO (sem encargos financeiros)	77%
(iii)		**Custo orçado a apropriar das unidades em estoque**	
		Empreendimentos em construção:	
	a.	Custo orçado	2.060.092
	b.	Custo incorrido	(838.031)
		Encargos financeiros apropriados	15.211
		Custo a incorrer das unidades em estoque (a+b)	1.222.061

31 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$1.278.137 (R$1.355.724 em 31 de dezembro de 2025), dos quais: R$1.170.977 (R$1.239.422 em 31 de dezembro de 2025) 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$107.160 (R$116.302 em 31 de dezembro de 2025) 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 30 de junho de 2026 a Patrimar Controladora possuía R$ 8.531 (R$ 10.573 em 2025) e R$ 9.950 no Consolidado (R$ 12.019 em 2025) em compromissos com arrendamentos, relacionados a aluguéis de grandes equipamentos e imóveis.

32 Apresentação de informações por segmento e natureza

A principal receita do Grupo vem da atividade de incorporação imobiliária. O principal gestor das operações analisa informações analíticas por empreendimento para deliberar sobre alocação de recursos e avaliar seu desempenho. A gestão das atividades relativas ao planejamento estratégico,

financeira, compras, investimentos de recursos e avaliação de performance nos empreendimentos é centralizada, não havendo uma segregação de gestão em conjuntos por tipo de empreendimento (residencial de alto e médio padrão e comercial), que pudesse caracterizar-se uma gestão por segmento, ou outros fatores que possam identificar conjunto de componentes como segmentos operacionais da entidade.

33 Seguros

O Grupo mantém em 30 de junho de 2026 os seguintes contratos de seguros:

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

Abaixo segue a composição desses seguros vigentes em 30 de junho de 2026:

		Importância Segurada
Itens	Tipo de cobertura	Consolidado
Executante construtor - Término obra - SGTO	Garante ao agente financiador do empreendimento a conclusão da construção em caso de indisponibilidade técnica e financeira da Companhia.	416.716
Responsabilidade civil (Administradores)	Garante a cobertura de danos morais aos administradores da Companhia (D&O).	210.100
Seguro de construção (risco engenharia)/Responsabilidade 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.	8.143.074
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.	168.985
Seguro garantia obrigações contratuais	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.	380.161
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.	36.891
Equipamento	O Seguro RD Equipamentos tem por objetivo de garantir indenização pelos prejuízos diretamente resultantes da ocorrência dos riscos relativos à cobertura básica e às coberturas adicionais pelas quais o segurado optar, até os limites de garantia definidos na apólice. O limite máximo de garantia para aquelas coberturas adicionais que exijam a fixação de verba própria será sempre o valor do limite máximo de garantia do equipamento a que ela se refere. Este seguro destina-se a conceder cobertura a máquinas, equipamentos e implementos, dos tipos fixos ou móveis, de utilização não agrícola.	2.539
Infra Não Incidente	Garantir a execução da obra de infra externa, até o valor máximo da garantia fixado na apólice, pelos prejuízos decorrentes do inadimplemento das obrigações assumidas pelo tomador (Patrimar/Novolar) em relação à obrigação de conclusão da construção da infraestrutura externa do empreendimento em questão.	36.021
Residencial	O seguro residencial é um produto com coberturas multirriscos, isto é, oferece um conjunto de amparo numa única apólice. Este tipo seguro é destinado a residências individuais, como casas e/ou apartamentos utilizados como moradia habitual ou de veraneio. Todo seguro residencial possui uma garantia básica (cobertura), que cobre os prejuízos provocados por incêndio, queda de raio e explosão, porém, existem outras adicionais que também podem ser contratadas, visando a complementar o seguro e proteger o imóvel contra outros riscos. Dentre eles, roubo, desmoronamento, impacto de veículos, queda de aeronaves, vendaval, furacão, ciclone, chuva de granizo, danos elétricos, etc.	232
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.	272.354
Seguro DFI (Danos Físicos ao Imóvel)	Garante ao agente financiador e ao proprietário do imóvel a indenização por danos físicos causados às unidades imobiliárias alienadas em garantia, decorrentes de incêndio, raio, explosão, vendaval, desmoronamento, destelhamento, inundação, alagamento e demais riscos cobertos pela apólice, durante a vigência do contrato de financiamento.	90.916
Seguro Fiança Locaticia	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.	483
		9.758.472

34 Transações que não envolvem caixa ou equivalente de caixa

Atividades de investimento	Controladora		Consolidado	
	30/06/26	30/06/25	30/06/26	30/06/25
Movimentos de Arrendamentos - IFRS 16	**(1.891)**	(1.287)	**(1.900)**	(1.599)
Juros capitalizados	**-**	-	**(5.072)**	4.970

* * *

Declaração dos Diretores sobre as Informações Trimestrais - ITR

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 Informações Trimestrais – ITR individuais e consolidadas relativas ao período findo em 30 de junho de 2026.

Belo Horizonte, 14 de agosto 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 a conclusão expressa no relatório dos auditores independentes da Companhia referentes às Informações Trimestrais – ITR individuais e consolidadas relativas ao período findo em 30 de junho de 2026.

Belo Horizonte, 14 de agosto 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 período findo em 30 de junho de 2026, e considerando as informações prestadas pela Companhia e pela EY, decidiram, por unanimidade, recomendar sua aprovação pelo conselho de administração.

Belo Horizonte, 14 de agosto de 2026.

Fernando Antônio Moreira Calaes – Coordenador

Débora Christine da Cruz Gomes – Membro

Arthur Guimarães de C. P. Vorcaro - Membro