



# Patrimar Engenharia S.A

Informações Trimestrais – ITR  
31 de março de 2025

---



## Índice

Relatório do auditor sobre a revisão de informações trimestrais .....	1
Informações Trimestrais – ITR	
Balanço patrimonial .....	3
Demonstrações dos resultados .....	4
Demonstrações dos resultados abrangentes .....	5
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido .....	6
Demonstrações dos fluxos de caixa .....	7
Demonstrações do valor adicionado .....	8
Notas explicativas as informações contábeis intermediárias .....	9

## **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 31 de março de 2025, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

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

### **Alcance da revisão**

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

### **Conclusão sobre as informações intermediárias individuais e consolidadas**

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

## Ênfase

Conforme descrito na nota explicativa nº 2, as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, contidas no Formulário de Informações Trimestrais ITR, foram elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 e com o IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, 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.

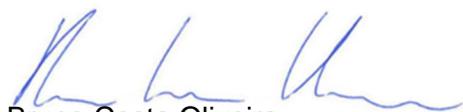
## Outros assuntos

### *Demonstrações do valor adicionado*

As informações trimestrais acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2025, elaboradas sob a responsabilidade da diretoria da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins da IAS 34 aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários. Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Belo Horizonte (MG), 14 de maio de 2025.

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



Bruno Costa Oliveira  
Contador CRC BA-031359/O



## Balço patrimonial

Período findo em 31 de março de 2025 e exercício de 31 de dezembro de 2024

Em milhares de reais

	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/03/25	31/12/24	31/03/25	31/12/24
<b>Ativo</b>					
<b>Ativo circulante</b>					
Caixa e equivalentes de caixa	6	24.957	34.210	230.121	302.281
Títulos de valores mobiliários	7	-	437	91.879	135.801
Contas a receber de clientes	8	17.380	1.486	640.246	523.613
Imóveis a comercializar	9	2.173	101	616.502	553.337
Tributos a recuperar		7.831	7.667	28.793	28.027
Despesas antecipadas	10	5.253	5.258	45.080	45.548
Outras contas a receber		24	352	17.700	14.569
<b>Total do ativo circulante</b>		<b>57.618</b>	<b>49.511</b>	<b>1.670.321</b>	<b>1.603.176</b>
<b>Ativo não circulante</b>					
Aplicações financeiras restritas	6	3.292	3.203	3.292	3.203
Contas a receber de clientes	8	4.950	18.864	664.178	664.073
Imóveis a comercializar	9	21.338	23.090	68.910	101.033
Depósitos judiciais	21	110	126	2.544	773
Partes relacionadas	11	401.667	396.467	91.570	85.839
Impostos diferidos ativos		-	-	1.241	1.825
Instrumentos financeiros		227	213	227	213
<b>Total do ativo realizável a longo prazo</b>		<b>431.584</b>	<b>441.963</b>	<b>831.962</b>	<b>856.959</b>
Investimentos	12	682.668	648.273	36.355	32.569
Imobilizado	13	17.498	17.365	51.662	50.700
Intangível	14	12.125	11.319	12.125	11.319
Direito de uso de arrendamento	16	13.065	13.592	14.278	14.982
<b>Total do ativo não circulante</b>		<b>1.156.940</b>	<b>1.132.512</b>	<b>946.382</b>	<b>956.529</b>
<b>Total do ativo</b>		<b>1.214.558</b>	<b>1.182.023</b>	<b>2.616.703</b>	<b>2.569.705</b>
<b>Passivo e patrimônio líquido</b>					
<b>Passivo Circulante</b>					
Empréstimos, financiamentos e debêntures	15	34.223	10.218	412.747	265.431
Arrendamentos	16	3.786	3.223	4.213	3.714
Fornecedores	17	6.423	7.236	116.677	109.507
Salários e encargos sociais		10.408	10.464	20.666	20.632
Obrigações tributárias	18	925	1.016	6.435	6.726
Obrigações por compra de imóveis	19	-	-	33.991	33.210
Dividendos a pagar		7.572	7.572	7.572	7.572
Adiantamentos de clientes	20	55	55	227.102	256.005
Provisão para manutenção de imóveis	22	82	93	1.891	2.005
Tributos diferidos	18	304	305	28.706	22.531
Outras contas a pagar		88	86	4.061	2.754
<b>Total do passivo circulante</b>		<b>63.866</b>	<b>40.268</b>	<b>864.061</b>	<b>730.087</b>
<b>Passivo não circulante</b>					
Empréstimos, financiamentos e debêntures	15	585.637	587.713	892.174	962.969
Arrendamentos	16	8.925	10.144	9.656	11.136
Obrigações por compra de imóveis	19	-	-	82.810	87.889
Adiantamentos de clientes	20	-	-	104.652	124.647
Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários	21	1.603	1.598	4.601	4.462
Provisão para manutenção de imóveis	22	5.338	6.291	31.288	28.901
Tributos correntes com recolhimento diferido	18	-	-	26.541	27.856
Partes relacionadas	11	111.879	104.279	20.703	17.083
Provisão para passivo a descoberto	12	12.056	11.481	11.148	9.563
<b>Total do passivo não circulante</b>		<b>725.438</b>	<b>721.506</b>	<b>1.183.573</b>	<b>1.274.506</b>
<b>Total do passivo</b>		<b>789.304</b>	<b>761.774</b>	<b>2.047.634</b>	<b>2.004.593</b>
<b>Patrimônio líquido</b>					
Capital social	23	269.172	269.172	269.172	269.172
Reserva de capital		259	259	259	259
Reservas de lucro		150.818	150.818	150.818	150.818
Lucros acumulados		5.005	-	5.005	-
Patrimônio líquido atribuível aos controladores		425.254	420.249	425.254	420.249
Participação dos não controladores		-	-	143.815	144.863
<b>Total do patrimônio líquido</b>		<b>425.254</b>	<b>420.249</b>	<b>569.069</b>	<b>565.112</b>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>1.214.558</b>	<b>1.182.023</b>	<b>2.616.703</b>	<b>2.569.705</b>

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



**Demonstração do resultado**  
**Períodos findos em 31 de março de 2025 e 2024**  
 Em milhares de reais

	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/03/25	31/03/24	31/03/25	31/03/24
Receita operacional líquida	25	717	926	321.793	290.219
Custo dos imóveis vendidos	26	-	-	(257.239)	(241.308)
<b>Lucro bruto</b>		<b>717</b>	<b>926</b>	<b>64.554</b>	<b>48.911</b>
<b>Receitas (despesas) operacionais</b>					
Gerais e administrativas	26	(6.344)	(8.200)	(22.267)	(19.723)
Com vendas	26	(2.414)	(2.347)	(23.628)	(25.913)
Resultado da equivalência patrimonial	12	33.699	18.826	1.445	(444)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	26	641	1.353	(1.269)	1.654
<b>Lucro operacional</b>		<b>26.299</b>	<b>10.558</b>	<b>18.835</b>	<b>4.485</b>
Receitas financeiras	28	904	1.899	15.225	14.073
Despesas financeiras	28	(22.198)	(16.331)	(22.820)	(16.907)
<b>Resultado financeiro</b>		<b>(21.294)</b>	<b>(14.432)</b>	<b>(7.595)</b>	<b>(2.834)</b>
<b>Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social</b>		<b>5.005</b>	<b>(3.874)</b>	<b>11.240</b>	<b>1.651</b>
Imposto de renda e contribuição social	29	-	-	(7.252)	(8.595)
<b>Lucro líquido (prejuízo) do período</b>		<b>5.005</b>	<b>(3.874)</b>	<b>3.988</b>	<b>(6.944)</b>
Atribuível a:					
Acionistas da Companhia				5.005	(3.874)
Participação de não controladores				(1.017)	(3.070)
				<b>3.988</b>	<b>(6.944)</b>
Lucro básico por ação (em R\$)	24	0,08933	(0,0691)		
Lucro diluído por ação (em R\$)	24	0,08933	(0,0691)		

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



**Demonstração dos resultados abrangente**  
**Períodos findos em 31 de março de 2025 e 2024**

Em milhares de reais

	Controladora		Consolidado	
	31/03/25	31/03/24	31/03/25	31/03/24
Lucro líquido (prejuízo) do período	<b>5.005</b>	(3.874)	<b>3.988</b>	(6.944)
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Resultado abrangente total do período	<b>5.005</b>	(3.874)	<b>3.988</b>	(6.944)
Atribuível a:				
Acionistas da Companhia			<b>5.005</b>	(3.874)
Participação dos não controladores			<b>(1.017)</b>	(3.070)
			<b>3.988</b>	(6.944)

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



**Demonstração das mutações do patrimônio líquido**

**Períodos findos em 31 de março de 2025 e 2024**

Em milhares de reais

	Atribuível aos acionistas da controladora							Participação dos não controladores	Total do patrimônio líquido
	Capital social	Reserva de Capital	Reservas de lucros		Lucros (prejuízos) acumulados	Patrimônio líquido			
			Reserva Legal	Reserva de Retenção					
<b>SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023</b>	<b>269.172</b>	<b>259</b>	<b>10.997</b>	<b>132.061</b>	<b>-</b>	<b>412.489</b>	<b>159.001</b>	<b>571.490</b>	
Prejuízo do período	-	-	-	-	(3.874)	(3.874)	(3.070)	(6.944)	
<b>SALDOS EM 31 DE MARÇO DE 2024</b>	<b>269.172</b>	<b>259</b>	<b>10.997</b>	<b>132.061</b>	<b>(3.874)</b>	<b>408.615</b>	<b>155.931</b>	<b>564.546</b>	
<b>SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024</b>	<b>269.172</b>	<b>259</b>	<b>12.591</b>	<b>138.227</b>	<b>-</b>	<b>420.249</b>	<b>144.863</b>	<b>565.112</b>	
Aportes (retornos de capital) nas controladas	-	-	-	-	-	-	(31)	(31)	
Lucro líquido do período	-	-	-	-	5.005	5.005	(1.017)	3.988	
<b>SALDOS EM 31 DE MARÇO DE 2025</b>	<b>269.172</b>	<b>259</b>	<b>12.591</b>	<b>138.227</b>	<b>5.005</b>	<b>425.254</b>	<b>143.815</b>	<b>569.069</b>	

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



**Demonstração dos fluxos de caixa**  
**Períodos findos em 31 de março de 2025 e 2024**  
 Em milhares de reais

	Controladora		Consolidado	
	31/03/25	31/03/24	31/03/25	31/03/24
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>				
Lucro líquido do período	5.005	(3.874)	3.988	(6.944)
<b>Ajustes para conciliar o lucro ao caixa gerado pelas atividades operacionais</b>				
Depreciações e amortizações	1.599	1.434	9.076	5.563
Ajuste a valor presente sobre contas a receber	-	1	(3.718)	99
Resultado de equivalência patrimonial	(33.699)	(18.826)	(1.445)	444
Provisão para manutenção de imóveis	39	-	3.901	5.619
Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários	5	-	1.257	2.161
Provisão para distratos	-	-	519	(1.168)
Provisão devedores duvidosos	-	-	2.024	908
Provisão de juros sobre empréstimos e financiamentos e arrendamento	21.974	15.180	42.062	22.894
Imposto de renda e contribuição social diferidos	-	-	4.050	4.686
Baixa na venda de ativo imobilizado e arrendamento	(1.002)	353	-	353
Rendimentos de títulos e valores mobiliários	(7)	(1.433)	(2.683)	(6.278)
Rendimento de instrumento financeiro	(14)	-	(14)	-
	<b>(6.100)</b>	<b>(7.165)</b>	<b>59.017</b>	<b>28.337</b>
<b>Varição nos ativos e passivos operacionais:</b>				
<b>Aumento / (redução) dos ativos e passivos</b>				
Contas a receber de clientes	(1.980)	(900)	(115.563)	(63.175)
Imóveis a comercializar	(320)	(10.738)	(31.042)	(47.226)
Tributos a recuperar	(164)	(484)	(182)	(1.385)
Outros ativos	349	4.189	(4.434)	(1.468)
Fornecedores	(813)	6.227	7.170	(28.579)
Salários e encargos sociais	(56)	1.595	34	1.680
Obrigações tributárias	(92)	(266)	3.721	(697)
Obrigações por compra de imóveis	-	-	(4.298)	(6.726)
Adiantamentos de clientes	-	-	(48.898)	(18.859)
Outros passivos	2	3.494	1.307	4.814
Valores pagos de manutenção de imóveis	(1.003)	(965)	(1.628)	(3.578)
Valores pagos por riscos cíveis, trabalhistas e tributários	-	(144)	(1.118)	(2.348)
	<b>(4.077)</b>	<b>2.008</b>	<b>(194.931)</b>	<b>(167.547)</b>
Juros pagos	(45)	(25.240)	(15.266)	(32.298)
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	(3.202)	(3.380)
<b>Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais</b>	<b>(10.222)</b>	<b>(30.397)</b>	<b>(154.382)</b>	<b>(174.888)</b>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS</b>				
Aumento (redução) em títulos e valores mobiliários	444	31.085	46.605	14.142
Movimentação de aplicações financeiras restritas	(89)	(68)	(89)	(68)
Adiantamentos a empresas ligadas	2.400	6.024	(2.111)	(52.025)
Aportes (retorno) de investimentos	(121)	(1.193)	(756)	(1.113)
Aquisição de ativo imobilizado e intangível	(663)	(7.401)	(9.794)	(11.097)
<b>Caixa líquido utilizado pelas atividades de investimentos</b>	<b>1.971</b>	<b>28.447</b>	<b>33.855</b>	<b>(50.161)</b>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO</b>				
Valores recebidos de empréstimos e financiamentos	-	(4.837)	97.758	51.369
Amortização de principal de empréstimos e financiamentos e arrendamentos	(1.002)	(520)	(49.360)	(9.111)
Dividendos pagos	-	-	-	-
Distribuições a sócios não controladores, líquido	-	-	(31)	-
<b>Caixa líquido gerado nas atividades de financiamento</b>	<b>(1.002)</b>	<b>(5.357)</b>	<b>48.367</b>	<b>42.258</b>
<b>Aumento (redução) líquido(a) de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>(9.253)</b>	<b>(7.307)</b>	<b>(72.160)</b>	<b>(182.791)</b>
<b>MOVIMENTAÇÃO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>				
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	34.210	35.735	302.281	425.150
Caixa e equivalentes de caixa no fim do período	24.957	28.428	230.121	242.359
<b>Aumento (redução) líquido(a) de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>9.253</b>	<b>(7.307)</b>	<b>72.160</b>	<b>(182.791)</b>

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



**Demonstração do valor adicionado**  
**Períodos findos em 31 de março de 2025 e 2024**  
 Em milhares de reais

	Controladora		Consolidado	
	31/03/25	31/03/24	31/03/25	31/03/24
Receitas:				
Receita das vendas e serviços	727	956	329.770	296.423
	<b>727</b>	956	<b>329.770</b>	296.423
Insumos adquiridos de terceiros:				
Custo dos imóveis vendidos	-	-	(233.692)	(226.931)
Energia, serviços de terceiros e outros	8.973	6.219	(47.987)	(39.377)
	<b>8.973</b>	6.219	<b>(281.679)</b>	(266.308)
Valor adicionado bruto	<b>9.700</b>	7.175	<b>48.091</b>	30.115
Retenções:				
Depreciação e amortização	(1.599)	(1.434)	(9.076)	(5.563)
Valor adicionado líquido produzido	<b>8.101</b>	5.741	<b>39.015</b>	24.552
Valor adicionado recebido em transferência:				
Resultado de equivalência patrimonial	33.699	18.826	1.445	(444)
Receitas financeiras	904	1.899	15.225	14.073
	<b>34.603</b>	20.725	<b>16.670</b>	13.629
Valor adicionado total a distribuir	<b>42.704</b>	26.466	<b>55.685</b>	38.181
Distribuição do valor adicionado:				
Pessoal				
Remuneração	8.645	7.837	9.354	8.449
Encargos	3.104	2.815	3.270	2.953
Benefícios	3.633	3.294	2.909	2.627
	<b>15.382</b>	13.946	<b>15.533</b>	14.029
Impostos, taxas e contribuições:				
Federais				
	-	-	13.191	13.865
Municipais				
	119	63	153	324
	<b>119</b>	63	<b>13.344</b>	14.189
Remuneração de capitais de terceiros:				
Despesas financeiras	22.198	16.331	22.820	16.907
	<b>22.198</b>	16.331	<b>22.820</b>	16.907
Remuneração de capitais próprios:				
Lucros acumulados	5.005	- 3.874	5.005	- 3.874
Participação dos não controladores nos lucros retidos	-	-	(1.017)	- 3.070
	<b>5.005</b>	- 3.874	<b>3.988</b>	- 6.944
Valor adicionado distribuído	<b>42.704</b>	26.466	<b>55.685</b>	38.181

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



**Notas explicativas da administração às Informações Trimestrais – ITR do período findo em 31 de março de 2025**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

**1 Contexto operacional**

**1.1. Informações gerais**

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

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

Anteriormente, a Novolar já fazia parte do Grupo Patrimar através da participação direta dos mesmos acionistas pela empresa PRMV Participações S.A.

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

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

**2 Apresentação das Informações trimestrais - ITR**

**2.1. Base de preparação**

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

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

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



**Notas explicativas da administração às Informações Trimestrais – ITR do período findo em 31 de março de 2025**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

**2.2. Autorização para emissão das Informações trimestrais – ITR**

A divulgação das informações contábeis intermediárias condensadas contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITRs do Grupo, para o período de três meses findo em 31 de março de 2025, foram aprovadas em Reunião da Diretoria realizada em 14 de maio de 2025.

**2.3. Políticas contábeis materiais**

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

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

**3.1. Adoção de novos pronunciamentos contábeis**

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

**3.2. Novos pronunciamentos emitidos e ainda não adotados**

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

**4 Gestão de risco financeiro**

**4.1. Fatores de risco financeiro**

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

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

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



**Notas explicativas da administração às Informações Trimestrais – ITR do período findo em 31 de março de 2025**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

**(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 31 de março de 2025 dos ativos financeiros que compõe as aplicações financeiras de curto prazo e longo prazo, são assim classificados por "rating":

"Rating" Fitch	Consolidado
Rating AAA	238.179
Rating AA	41.033
Rating AA+	12.470
Demais Ratings	19.313
<b>Total</b>	<b>310.995</b>

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.



**Notas explicativas da administração às Informações Trimestrais – ITR do período findo em 31 de março de 2025**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Unidades concluídas (Nota 8)				
Com alienação fiduciária	1.254	-	17.221	17.989
Sem alienação fiduciária	-	-	62.737	58.543
	1.254	-	79.958	76.532
Unidades não concluídas (Nota 8)				
Com alienação fiduciária	-	-	1.272.950	1.165.771
Sem alienação fiduciária	-	-	6.853	2.622
	-	-	1.279.803	1.168.393
Serviço de Administração (Nota 8)				
Sem alienação fiduciária	21.076	20.350	21.122	20.395
Total	22.330	20.350	1.380.883	1.265.320

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

**(b) Risco de liquidez**

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

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

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

Controladora						
	2025	2026	2027	2028	Acima de 2028	Total
<b>Em 31 de Março de 2025</b>						
Empréstimos e financiamentos (Nota 15)	34.146	65.078	65.078	260.314	195.244	619.860
Arrendamento (Nota 16)	2.866	3.588	2.801	2.345	1.111	12.711
Fornecedores (Nota 17)	6.423	-	-	-	-	6.423
Consolidado						
	2025	2026	2027	2028	Acima de 2028	Total
<b>Em 31 de Março de 2025</b>						
Empréstimos e financiamentos (Nota 15)	261.786	252.029	248.946	346.916	195.244	1.304.921
Arrendamento (Nota 16)	3.199	3.950	3.134	2.475	1.111	13.869
Fornecedores (Nota 17)	116.677	-	-	-	-	116.677
Obrigações por compras de imóveis (Nota 19)	26.228	28.633	21.672	39.795	473	116.801



**Notas explicativas da administração às Informações Trimestrais – ITR do período findo em 31 de março de 2025**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

					Controladora
	2025	2026	2027	Acima de 2027	Total
<b>Em 31 de dezembro de 2024</b>					
Empréstimos e financiamentos (Nota 15)	10.218	65.301	65.301	457.111	597.931
Arrendamento (Nota 16)	3.223	3.359	2.871	3.914	13.367
Fornecedores (Nota 17)	7.236	-	-	-	7.236
<b>Consolidado</b>					
	2025	2026	2027	Acima de 2027	Total
<b>Em 31 de dezembro de 2024</b>					
Empréstimos e financiamentos (Nota 15)	265.431	339.872	156.797	466.300	1.228.400
Arrendamento (Nota 16)	3.714	3.743	3.292	4.101	14.850
Fornecedores (Nota 17)	109.507	-	-	-	109.507
Obrigações por compras de imóveis (Nota 19)	33.211	27.546	21.933	38.409	121.099

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

**(c) Risco de mercado**

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

**(i) Exposição a risco a 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 31 de março de 2025, a Administração do Grupo realizou uma análise de sensibilidade para um cenário de 12 meses, considerando práticas de mercado e diretrizes contábeis aplicáveis, sem que isso represente necessariamente as expectativas do Grupo.

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



**Notas explicativas da administração às Informações Trimestrais – ITR do período findo em 31 de março de 2025**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Indexador	Controladora					Consolidado				
		Taxa	Cenário Base	Cenário I Provável	Cenário II (25%)	Cenário III (50%)	Taxa	Cenário Base	Cenário I Provável	Cenário II (25%)	Cenário III (50%)
<b>Ativo</b>											
Aplicações financeiras	(CDI)	11,22%	28.189	3.163	2.372	1.582	11,22%	219.116	24.585	18.439	12.293
Títulos e valores mobiliários	(CDI)	11,22%	-	-	-	-	11,22%	91.879	10.309	7.732	5.155
<b>Passivo</b>											
Financiamentos à construção (Em Reais – R\$)	(Poupança)	6,68%	-	-	-	-	6,68%	685.060	45.762	57.203	68.643
Debêntures	(CDI)	11,22%	619.860	69.548	86.935	104.322	11,22%	619.860	69.548	86.935	104.322

#### 4.2. Gestão de capital

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

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

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/25	31/12/24	31/03/25	31/12/24
Total dos empréstimos e financiamentos (Nota 15)	<b>619.860</b>	597.931	<b>1.304.921</b>	1.228.400
Menos: Caixa e equivalentes de caixa (Nota 6)	<b>(24.957)</b>	(34.210)	<b>(230.121)</b>	(302.281)
Menos: Títulos e valores mobiliários (Nota 7)	-	(437)	<b>(91.879)</b>	(135.801)
Dívida líquida	<b>594.903</b>	563.284	<b>982.921</b>	790.318
Total do patrimônio líquido	<b>425.264</b>	420.249	<b>569.069</b>	565.112
Total do capital	<b>1.020.167</b>	983.533	<b>1.551.990</b>	1.355.430
Índice de alavancagem financeira - %	<b>58%</b>	57%	<b>63%</b>	58%

#### 4.3. Estimativa do valor justo

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

**Notas explicativas da administração às Informações Trimestrais – ITR do período findo em 31 de março de 2025**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

- **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 não possui ativos financeiros mensurados pelo nível 1 e 3.

**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	
	31/03/25	31/12/24	31/03/25	31/12/24
<b>Ativos financeiros</b>				
<b>Mensurado ao custo amortizado</b>				
Caixa e bancos conta movimento (Nota 6(a))	60	86	14.297	19.524
Aplicações financeiras - alta liquidez (Nota 6(a))	24.897	34.124	215.824	282.757
Aplicações financeiras – restritas (Nota 6(b))	3.292	3.203	3.292	3.203
Títulos de valores mobiliários (Nota 7)	-	437	91.879	135.801
Contas a receber de clientes (Nota 8)	22.330	20.350	1.304.424	1.187.686
Partes relacionadas (Nota 11(b))	401.667	396.467	91.570	85.839
	<b>452.246</b>	<b>454.667</b>	<b>1.721.286</b>	<b>1.714.810</b>
<b>Valor justo por meio do resultado</b>				
Instrumentos financeiros derivativos	227	213	227	213
<b>Passivos financeiros</b>				
<b>Mensurado ao custo amortizado</b>				
Empréstimos, financiamentos e debêntures (Nota 15)	619.860	597.931	1.304.921	1.228.400
Arrendamento (Nota 16)	12.711	13.367	13.869	14.850
Fornecedores a pagar (Nota 17)	6.423	7.236	116.677	109.507
Obrigações por compra de imóveis (Nota 19)	-	-	116.801	121.099
Partes relacionadas (Nota 11(b))	111.879	104.279	20.703	17.083
	<b>750.873</b>	<b>722.813</b>	<b>1.572.971</b>	<b>1.490.939</b>
<b>Valor justo por meio do resultado (contabilidade de hedge)</b>				
Empréstimos, financiamentos e debêntures (Nota 15)	112.898	109.108	112.898	109.108



**Notas explicativas da administração às Informações Trimestrais – ITR do período findo em 31 de março de 2025**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

**Contabilidade de hedge**

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

Tipo de operação	Contratação	Ativo/Passivo	Vencimento	Valor nominal	Ponta Ativa	Ponta Passiva	Efeito no resultado / Ganho (perda) na operação
							31/03/25
Swap	11/2024	15,14% / CDI + 1,95%	05/2029	106.873	112.898	112.671	227

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

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

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

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.



Notas explicativas da administração às Informações Trimestrais – ITR do período findo em 31 de março de 2025

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Hedge de valor justo	Contratação	Vencimento	Valor nominal	Taxas	Valor justo	Efeito no resultado	Valor justo	Efeito no resultado
					31/03/2025	2025	31/12/2024	2024
CRI - 6ª emissão debêntures (Série 1)	11/2024	05/2029	106.873	CDI + 1,95%	(112.898)	(6.025)	(109.108)	(2.235)
Empréstimos, financiamentos e debêntures (itens protegidos)			106.873		(112.898)	(6.025)	(109.108)	(2.235)
				Pontas passivas				
Operação de Swap	11/2024	05/2029	106.873	CDI + 1,95%	112.898	6.025	109.108	2.235
Instrumento financeiro derivativos (Instrumentos de hedge)			106.873		112.898	6.025	109.108	2.235
				Pontas passivas				
				15,14%	(112.671)	(5.798)	(108.895)	(2.022)
					(112.671)	(5.798)	(108.895)	(2.022)
				Posição líquida swap	227	227	213	213
				Posição líquida total	112.671	5.798	108.895	2.022

6 Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras

(a) Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	31/03/25	31/12/24	31/03/25	31/12/24
Caixa	17	27	31	56
Bancos	43	59	14.266	19.468
Aplicações financeiras - alta liquidez	24.897	34.124	215.824	282.757
	<b>24.957</b>	<b>34.210</b>	<b>230.121</b>	<b>302.281</b>

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

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

(b) Aplicações financeiras restritas

	Controladora		Consolidado	
	31/03/25	31/12/24	31/03/25	31/12/24
Aplicações financeiras restritas - não circulante	3.292	3.203	3.292	3.203
	<b>3.292</b>	<b>3.203</b>	<b>3.292</b>	<b>3.203</b>

As aplicações financeiras restritas do Grupo correspondem à garantia de financiamento para compra de terreno e estão aplicadas em Certificados de Depósito Bancário (CDB) com resgate superior a um ano. Os saldos têm rendimento atrelado ao CDI com remuneração de 105% do CDI em 31 de março de 2025 (103% do CDI em 31 de dezembro de 2024), conforme natureza e prazo do instrumento.



**Notas explicativas da administração às Informações Trimestrais – ITR do período findo em 31 de março de 2025**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

**7 Títulos de valores mobiliários**

	Controladora		Consolidado	
	31/03/25	31/12/24	31/03/25	31/12/24
Reserva de caixa	-	71	<b>4.468</b>	22.148
Letra financeira do tesouro	-	181	<b>18.696</b>	56.317
CDB	-	34	<b>16.145</b>	10.491
Debêntures	-	5	<b>10.054</b>	1.492
Letra financeira - privado	-	146	<b>42.516</b>	45.353
	-	437	<b>91.879</b>	135.801

A composição da carteira dos fundos de investimentos exclusivos do Grupo, com rendimentos atrelados ao CDI com remuneração de 103% a.a. do CDI em 31 de março de 2025 (105% a.a. do CDI em 31 de dezembro de 2024), está demonstrada conforme quadro acima.

**8 Contas a receber de clientes**

	Controladora		Consolidado	
	31/03/25	31/12/24	31/03/25	31/12/24
<b><u>Clientes por incorporação de imóveis</u></b>				
Unidades concluídas	<b>1.254</b>	-	<b>79.958</b>	76.532
Unidades não concluídas	-	-	<b>1.279.803</b>	1.168.393
Serviço de administração	<b>21.076</b>	20.350	<b>21.122</b>	20.395
	<b>22.330</b>	20.350	<b>1.380.883</b>	1.265.320
Provisão para distrato	-	-	<b>(1.695)</b>	(1.176)
Provisão para perdas	-	-	<b>(10.958)</b>	(8.934)
Ajustes a valor presente	-	-	<b>(63.806)</b>	(67.524)
	-	-	<b>(76.459)</b>	(77.634)
	<b>22.330</b>	20.350	<b>1.304.424</b>	1.187.686
Ativo circulante	<b>17.380</b>	1.486	<b>640.246</b>	523.613
Não circulante	<b>4.950</b>	18.864	<b>664.178</b>	664.073

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

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

**Abertura de vencimento das contas a receber de clientes por incorporação**

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

**Notas explicativas da administração às Informações Trimestrais – ITR do período findo em 31 de março de 2025**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Controladora		Consolidado	
	31/03/25	31/12/24	31/03/25	31/12/24
A vencer até 1 ano	15.534	1.384	751.928	668.937
A vencer de 1 a 2 anos	2.067	8.848	745.157	877.624
A vencer de 2 a 3 anos	2.631	9.216	948.713	914.006
A vencer de 3 a 4 anos	246	769	88.535	76.272
A vencer acima de 4 anos	6	31	2.024	3.106
	<b>20.484</b>	20.248	<b>2.536.357</b>	2.539.945
Vencido até 1 ano	1.465	71	70.915	34.133
Vencido entre 1 e 2 anos	166	14	8.059	6.693
Vencido entre 2 e 3 anos	97	8	4.691	3.811
Vencido entre 3 e 4 anos	57	4	2.760	2.114
Vencido acima de 4 anos	61	5	2.974	2.439
	<b>1.846</b>	102	<b>89.399</b>	49.190
	<b>22.330</b>	20.350	<b>2.625.756</b>	2.589.135
Contas a receber contábil	22.330	20.350	1.304.424	1.187.686
Receitas a apropriar (nota 30)	-	-	1.565.731	1.687.583
Adiantamento de clientes (nota 20)	-	-	(320.858)	(363.768)
Atualização a valor presente	-	-	63.806	67.524
Provisão para distrato	-	-	1.695	1.176
Provisão para perda	-	-	10.958	8.934
	<b>22.330</b>	20.350	<b>2.625.756</b>	2.589.135

## 9 Imóveis a comercializar

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/25	31/12/24	31/03/25	31/12/24
Estoque de terrenos	23.505	23.185	164.512	149.882
Imóveis em construção	-	-	516.507	497.482
Imóveis concluídos	6	6	3.116	5.995
Provisão para distrato	-	-	1.277	1.011
	<b>23.511</b>	23.191	<b>685.412</b>	654.370
Ativo circulante	2.173	101	616.502	553.337
Ativo não circulante	21.338	23.090	68.910	101.033

## Juros capitalizados

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

O montante de juros capitalizados na rubrica de imóveis em estoques é de R\$ 10.363 em 31 de março de 2025 no Consolidado (não há saldo de juros capitalizados na controladora). Em 31 de dezembro de 2024 este montante era de R\$7.253 no Consolidado (não havia saldo de juros capitalizados na controladora).

**Notas explicativas da administração às Informações Trimestrais – ITR do período findo em 31 de março de 2025**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

**10 Despesas antecipadas**

	Controladora		Consolidado	
	31/03/25	31/12/24	31/03/25	31/12/24
Seguros	24	35	4.459	4.985
Comissões e corretagens	-	-	27.920	30.218
Projeto Jump	3.635	3.635	3.635	3.635
Manutenção software	820	821	820	821
Stand de Vendas	-	-	370	263
Gastos projetos futuros	774	767	7.876	5.626
	<b>5.253</b>	5.258	<b>45.080</b>	45.548

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

**11 Partes relacionadas**

	Controladora		Consolidado	
	31/03/25	31/12/24	31/03/25	31/12/24
Casatua Engenharia (i)	5.000	5.000	5.000	5.000
<b>(a) Mútuos</b>	<b>5.000</b>	5.000	<b>5.000</b>	5.000
Bernardo Vasconcelos Empr Imob Spe	1.108	1.099	-	-
Construtora Novolar	157.017	144.980	-	-
Engefor-Patrimar Vila Da Serra Empreend.Imob. Spe	792	789	-	-
Gioia Del Colle	644	630	-	-
Jardinaves Empreendimentos Imobiliarios Spe	2.932	2.892	-	-
Maura Valadares Gontijo Empreendimentos Imobiliar	2.395	2.044	-	-
MRV Patrimar Galleria Incorp Spe	3.782	3.633	-	-
PRMV Participacoes S.A.	1.483	683	-	683
Somattos Engenharia Comercio	-	-	32.584	32.881
SPE Mirataia Incorporadora E Construtora	1.852	1.751	-	-
Villagio Florença	684	670	-	-
Villagio Verona	324	314	-	-
York Vargem Grande I	1.139	1.098	-	-
Monte-Mor Empreendimentos	-	-	1.923	1.923
Penta Empreendimentos	-	-	1.923	1.923
Hb Engenharia	-	-	22.533	22.533
Minas Brisa Empr Imob	-	-	11.267	11.267
Madison	1.822	1.532	-	-
Rua Campo	24.984	25.890	-	-
Jardinaves 3 Empreendimentos	5.869	4.287	-	-
Jardinaves 4 Empreendimentos	3.380	2.390	-	-
Rio 2 - Condomínio 1	25.445	52.659	-	-
Av. Ligação 3 Empreendimentos	1.450	1.440	-	-
Av. Ligação 2 Empreendimentos	1.390	1.364	-	-
Vale Dos Cristais	2.842	2.242	-	-
Jardinaves II	8.203	8.097	-	-
Le Terrace	11.232	11.231	-	-
MRV MRL Novolar I Inc.Spe	-	-	2.593	-
Americas	724	5.756	-	-



**Notas explicativas da administração às Informações Trimestrais – ITR do período findo em 31 de março de 2025**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Golf I	14.729	-	-	-
Fernandes Tourinho	21.493	21.382	-	-
Jardim Mangabeiras Quadra 25	3.034	2.139	-	-
Luxemburgo (Guacui)	4.562	14.518	-	-
Espírito Santo	17.781	15.479	-	-
Jardinaves 3 Empreendimentos (A056)	3.908	2.719	-	-
Jardim Mangabeiras Quadra 25 T2	4.381	3.011	-	-
Acaba Mundo	1.039	1.012	-	-
Patrimar Participações	1.256	1.202	-	-
Viv In Multifamily Ltda	1.204	1.204	-	-
Americas 2 - Lote 2 Quadra B	7.950	3.139	-	-
Marques De Marica Empreendimento Imobil	3.927	2.286	-	-
Golf III	18.832	15.527	-	-
Grand Quartier 2	10.457	10.342	-	-
Domingos Vieira	1.323	1.033	-	-
Campinho 2 Con 1	5	5	3.796	-
Alhambra C. Grande 1	-	-	1.214	-
Outros Empreendimentos	19.293	18.998	8.737	9.629
<b>(b) Crédito com empreendimentos</b>	<b>396.667</b>	<b>391.467</b>	<b>86.570</b>	<b>80.839</b>
	<b>401.667</b>	<b>396.467</b>	<b>91.570</b>	<b>85.839</b>

	Controladora		Consolidado	
	31/03/25	31/12/24	31/03/25	31/12/24
Holiday Inn	14.323	14.343	-	-
Jardim Das Mangabeiras	33.585	33.584	-	-
Manhattan Square	4.406	4.407	-	-
MRV Engenharia E Participações	-	-	3.498	3.498
Olga Chiari	3.842	3.852	-	-
Priorato Residences	1.349	1.355	-	-
Quintas Do Morro	2.182	2.220	-	-
Alta Vila	18.689	18.077	-	-
Ed Duo - Alameda Do Morro	28.675	19.377	-	-
Golf I	-	2.497	-	-
Epic - Antônio De Albuquerque	2.610	2.610	-	-
Locare Participações Ltda	-	-	3.532	-
Construtora Caparaó S.A	-	-	10.574	10.574
Outros Empreendimentos	2.218	1.957	3.099	3.011
<b>(b) Débito com empreendimentos</b>	<b>111.879</b>	<b>104.279</b>	<b>20.703</b>	<b>17.083</b>
	<b>111.879</b>	<b>104.279</b>	<b>20.703</b>	<b>17.083</b>

Vendas de apartamentos (i)	-	-	218	7.482
Atualização monetária das vendas realizadas (i)	-	-	95	340
Aluguel da sede e Almoxarifado Central (ii)	(1.004)	(2.934)	(1.004)	(2.934)
<b>(C) Transações com resultado</b>	<b>(1.004)</b>	<b>(2.934)</b>	<b>(691)</b>	<b>4.888</b>

<b>Receita a apropriar (i)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.448</b>	<b>2.650</b>
--------------------------------	----------	----------	--------------	--------------



**Notas explicativas da administração às Informações Trimestrais – ITR do período findo em 31 de março de 2025**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

**(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.

**(b) Créditos e débitos com empreendimentos**

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

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

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

**(c) Contas a receber e transações com resultado**

**(i) Venda de apartamento**

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

Descrição	Valor da venda (Original)	Valor da venda (Atualizado)	Receita reconhecida (acumulada)	Receita reconhecida (no período)	Saldo contas a receber 2024	Saldo contas a receber 2025
Em maio de 2021 foi efetuada uma venda de apartamento na SPE Jardinares Empreendimentos Imobiliários, edifício Unique, para a Patrícia Veiga	4.568	4.822	4.816	33	-	-
Em Novembro de 2021 foi efetuada uma venda de apartamento na SPE Golf 2 Empreendimentos Imobiliários, para a Construtora Real	3.951	3.951	3.663	177	-	-
Em Novembro de 2022 foi efetuada uma de venda de apartamento da SPE Recreio dos Bandeirantes Empreendimentos, para Farley Rafael Capuchinho de Ornelas	264	264	264	4	11	11
Em Dezembro de 2022 foi efetuada uma venda de apartamento da SPE Vale do Sereno Empreendimento Imobiliários, para Felipe Enck Gonçalves	4.430	4.886	3.245	65	3.954	4.090
Em Julho de 2022 foi efetuada uma venda de apartamento da SPE Golf 1 Empreendimentos Imobiliários, para a empresa IDL Instituto Duarte Loureiro e	1.580	1.788	1.472	28	1.397	1.403



**Notas explicativas da administração às Informações Trimestrais – ITR do período findo em 31 de março de 2025**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Graduação e Educação Superior Ltda, cujo sócio é um de nossos conselheiros, senhor Milton Loureiro

Em Dezembro de 2023 foi efetuada uma venda de apartamento da SPE Nisge Estoril Empreendimentos Ltda, para Farley Rafael Capuchinho de Ornelas	791	429	293	6	-	-
Em Junho de 2024 foram efetuadas vendas de 10 unidades da SCP Holiday Inn para a Construtora Real Ltda	3.694	3.694	3.694	-	3.694	3.694

**(ii) Aluguel da sede e Almojarifado Central**

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

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

**12 Investimentos e provisão para passivo a descoberto**

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/25	31/12/24	31/03/25	31/12/24
Investimentos	<b>682.668</b>	648.273	<b>36.355</b>	32.569
Provisão para passivo a descoberto	<b>(12.056)</b>	(11.481)	<b>(11.148)</b>	(9.563)
	<b>670.612</b>	636.792	<b>25.207</b>	23.006

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

Empresas	Participação	Lucro Líquido (Prejuízo) do exercício	Patrimônio Líquido	Equivalência no resultado do exercício	Investimento e passivo a descoberto	Participação	Investimento e passivo a descoberto
	%	31/03/25	31/03/25	31/03/25	31/03/25	%	31/12/24
Construtora Novolar	100%	5.985	204.263	5.985	204.317	100%	198.332
SPE Patrimar Engefor Imóveis Ltda.	50%	(30)	(1.264)	(15)	(632)	50%	(618)
SPE Maura Valadares	50%	(163)	(4.883)	(81)	(2.442)	50%	(2.361)
SPE Engefor Patrimar V.S. E.Imob Ltda.	50%	(23)	(914)	(11)	(457)	50%	(446)
SCP Professor Danilo Ambrósio	95%	-	(59)	-	(56)	95%	(57)
SCP Jornalista Oswaldo Nobre	90%	-	(24)	-	(21)	90%	(21)
SCP Gioia dell Colle	90%	(13)	(649)	(11)	(584)	90%	(573)
SCP Manhattan Square	90%	(77)	4.626	(70)	4.164	90%	4.234
SCP Priorato Residences	90%	(19)	1.006	(17)	906	90%	925
SCP Holiday Inn	80%	(22)	18.606	(18)	14.885	80%	14.903



**Notas explicativas da administração às Informações Trimestrais – ITR do período findo em 31 de março de 2025**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

SCP Mayfair Offices	90%	-	29	-	27	90%	27
SCP Quintas do Morro	69%	(79)	3.685	(110)	2.534	69%	2.644
SCP Neuchatel	90%	-	304	-	273	90%	273
SPE MRV Galleria	50%	(203)	(8.123)	(101)	(4.061)	50%	(3.960)
SPE Jardinaves	50%	(8.915)	63.383	(4.457)	31.692	50%	36.149
SPE Jota Patrimar Engefor	50%	(116)	(1.287)	(58)	(643)	50%	(586)
SPE Colina Engefor Patrimar E. Imob Ltda.	50%	(2)	(802)	(1)	(401)	50%	(400)
SPE Patrimar Somattos Jardim das Mangabeiras	50%	(149)	70.614	(74)	35.307	50%	35.381
Antônio de Albuquerque SPE LTDA (EPIC)	50%	45	7.624	23	3.812	50%	3.790
SPE DUO - Alameda do Morro	40%	1.226	66.982	491	26.793	40%	26.302
SPE Vale dos Cristais	100%	-	186	-	186	50%	186
SPE High Line	100%	413	16.747	413	16.747	100%	16.335
SPE 2300 Rio de Janeiro	50%	(6.664)	9.376	(3.332)	4.688	50%	8.020
SPE Le Terrace	43%	5	81	2	83	43%	81
SPE Golf I	100%	8.783	81.640	8.783	81.640	100%	72.857
SPE Golf II	100%	8.673	118.143	8.673	118.143	100%	109.470
SPE Das Americas 1	100%	1.122	21.193	1.122	21.193	100%	20.071
SPE Vila Castela (Madson Square)	100%	-	48	-	48	100%	48
SPE Jardinaves II	50%	12.716	58.559	6.441	29.280	50%	22.839
SPE Rua do Campo (Vale so Sereno)	100%	265	6.686	265	6.686	100%	6.420
SPE Avenida De Ligacao 2	100%	-	25	-	25	100%	25
SPE Av Ligacao 3 - Lt 1A (Buffet)	100%	1.452	6.105	1.452	6.105	100%	4.653
SPE Jardinaves III	100%	(2)	96	(2)	96	100%	99
SPE Jardinaves IV	100%	-	50	-	50	100%	50
SPE Rio 2 Ltda	100%	5.966	28.583	5.966	28.583	100%	22.617
SPE Fernandes Tourinho	100%	(426)	1.824	(426)	1.824	100%	2.251
SPE Q25 Jardim Mangabeiras	100%	(1)	49	(1)	49	100%	50
SPE Guacui (Luxemburgo)	100%	488	4.814	488	4.814	100%	4.325
SPE Rua Espírito Santo (MG)	100%	436	3.146	436	3.146	100%	2.710
Patrimar Participações Ltda	100%	1	18	1	18	100%	17
SPE Tomaz Gonzaga Empr. Imob Ltda	45%	-	4	-	4	45%	4
SPE Américas 2 - Lote 2-Quadra B	100%	(1)	46	(1)	46	100%	46
SPE Marquês de Maricá (MG 020)	100%	(3)	34	(3)	34	100%	37
SPE Acaba Mundo E. Imob Ltda.	50%	(1)	1.629	(1)	813	50%	814
SPE Domingos Vieira	100%	(1)	49	(1)	49	100%	50
SPE GOLF 3	100%	(5)	45	(5)	45	100%	50
SPE Grand Quartier 2	100%	(211)	(2.141)	(211)	(2.146)	100%	(1.935)
		<b>30.450</b>	<b>780.152</b>	<b>31.534</b>	<b>637.662</b>		<b>606.128</b>



**Notas explicativas da administração às Informações Trimestrais – ITR do período findo em 31 de março de 2025**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Controladas em conjunto	Participação	Lucro Líquido (Prejuízo) do exercício	Patrimônio Líquido	Equivalência no resultado do exercício	Investimento e passivo a descoberto	Participação	Investimento e passivo a descoberto
	%	31/03/25	31/03/25	31/03/25	31/03/25	%	31/12/24
ALBA	9%	-	212	(3)	56	9%	58
SCP RJ 04	50%	(40)	288	(20)	144	50%	163
SPE Mirante do Ibituruna Ltda.	34%	-	8.010	-	2.703	34%	2.704
SCP Portal do Bosque	50%	3	87	1	43	50%	41
SCP Park Ritz	48%	(11)	871	(5)	418	48%	423
SCP Recanto das Águas	51%	94	94	48	48	51%	-
SCP MRV Belo Campo	50%	5	193	2	96	50%	93
SCP MRV Rec. Pássaros (Rouxinol)	40%	26	967	4	389	40%	356
SCP MRV Res. Beija Flor	40%	4	114	(21)	36	40%	57
SPE Padre Marinho	50%	114	4.530	57	2.265	50%	2.351
SCP Rívoli 1 e 2	40%	(181)	930	(73)	372	40%	174
SPE MRV Patrimar RJ Ix Ltda. (Andorinhas) 1 e 2	40%	1	357	(14)	142	40%	156
SPE Barbacena Empr Imobiliários S/A	50%	(47)	4.182	(23)	2.087	50%	2.146
SPE Patrimar Somattos Gasparini Ltda.	50%	(1)	(2)	(1)	(1)	50%	1
SPE Direcional Patrimar Maragogi Ltda.	45%	-	32	-	14	45%	15
SPE Avenida de Ligação empreendimentos	50%	(4)	7.267	(2)	3.621	50%	3.623
SPE Somattos Patrimar Quadra 40	50%	4.462	40.805	2.231	20.437	50%	18.206
		<b>4.425</b>	<b>68.937</b>	<b>2.181</b>	<b>32.870</b>		<b>30.567</b>

Coligadas	Participação	Lucro Líquido (Prejuízo) do exercício	Patrimônio Líquido	Equivalência no resultado do exercício	Investimento e passivo a descoberto	Participação	Investimento e passivo a descoberto
	%	31/03/25	31/03/25	31/03/25	31/03/25	%	31/12/24
SCP Safira (Decaminada 10)	24%	(14)	(1.665)	(3)	(400)	24%	(396)
SCP João XXIII	24%	(23)	(543)	(6)	(130)	24%	(125)
SCP Palo Alto	10%	(1)	3.984	-	398	10%	399
SCP Park Residences	10%	(1)	1.397	-	140	10%	140
SPE Novo Lar Greenport	20%	-	(435)	-	(87)	20%	(87)
SPE Axis Porto Fino	10%	(66)	1.589	(7)	159	10%	166
		<b>(105)</b>	<b>4.327</b>	<b>(16)</b>	<b>80</b>		<b>97</b>
		<b>34.770</b>	<b>853.416</b>	<b>33.699</b>	<b>670.612</b>		<b>636.792</b>



**Notas explicativas da administração às Informações Trimestrais – ITR do período findo em 31 de março de 2025**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

Empresas	31/12/24	Aportes	Distribuição de dividendos	Equivalência no resultado	Reversões	Baixa Investimentos	31/03/25
Construtora Novolar	198.332	-	-	5.985	-	-	204.317
SPE Patrimar Engefor Imóveis Ltda.	(618)	-	-	(15)	-	-	(633)
SPE Maura Valadares	(2.361)	-	-	(81)	-	-	(2.442)
SPE Engefor Patrimar V.S. E.Imob Ltda.	(446)	-	-	(11)	-	-	(457)
SCP Professor Danilo Ambrósio	(57)	-	-	-	-	-	(57)
SCP Jornalista Oswaldo Nobre	(21)	-	-	-	-	-	(21)
SCP Gioia dell Colle	(573)	-	-	(11)	-	-	(584)
SCP Manhattan Square	4.234	-	-	(70)	-	-	4.164
SCP Priorato Residences	925	-	-	(17)	-	-	908
SCP Holiday Inn	14.903	-	-	(18)	-	-	14.885
SCP Mayfair Offices	27	-	-	-	-	-	27
SCP Quintas do Morro	2.644	-	-	(110)	-	-	2.534
SCP Neuchatel	273	-	-	-	-	-	273
SPE MRV Galleria	(3.960)	-	-	(101)	-	-	(4.061)
SPE Jardinaves	36.149	-	-	(4.457)	-	-	31.692
SPE Jota Patrimar Engefor	(586)	-	-	(58)	-	-	(644)
SPE Colina Engefor Patrimar E. Imob Ltda.	(400)	-	-	(1)	-	-	(401)
SPE Patrimar Somattos Jardim das Mangabeiras	35.381	-	-	(74)	-	-	35.307
Antônio de Albuquerque SPE LTDA (EPIC)	3.790	-	-	23	-	-	3.813
SPE DUO - Alameda do Morro	26.302	-	-	491	-	-	26.793
SPE Vale dos Cristais	186	-	-	-	-	-	186
SPE High Line	16.335	-	-	413	-	-	16.748
SPE 2300 Rio de Janeiro	8.020	-	-	(3.332)	-	-	4.688
SPE Le Terrace	81	-	-	2	-	-	83
SPE Golf I	72.857	-	-	8.783	-	-	81.640
SPE Golf II	109.470	-	-	8.673	-	-	118.143
SPE Das Americas 1	20.071	-	-	1.122	-	-	21.193
SPE Vila Castela (Madson Square)	48	-	-	-	-	-	48
SPE Jardinaves II	22.839	-	-	6.441	-	-	29.280
SPE Rua do Campo (Vale so Sereno)	6.420	-	-	265	-	-	6.685
SPE Avenida De Ligacao 2	25	-	-	-	-	-	25
SPE Av Ligacao 3 - Lt 1A (Buffet)	4.653	-	-	1.452	-	-	6.105
SPE Jardinaves III	99	-	-	(2)	-	-	97
SPE Jardinaves IV	50	-	-	-	-	-	50
SPE Rio 2 Ltda	22.617	-	-	5.966	-	-	28.583
SPE Fernandes Tourinho	2.251	-	-	(426)	-	-	1.825
SPE Q25 Jardim Mangabeiras	50	-	-	(1)	-	-	49
SPE Guacui (Luxemburgo)	4.325	-	-	488	-	-	4.813
SPE Rua Espírito Santo (MG)	2.710	-	-	436	-	-	3.146
Patrimar Participações Ltda	17	-	-	1	-	-	18
SPE Tomaz Gonzaga Empr. Imob Ltda	4	-	-	-	-	-	4
SPE Américas 2 - Lote 2- Quadra B	46	-	-	(1)	-	-	45
SPE Marquês de Maricá (MG 020)	37	-	-	(3)	-	-	34
SPE Acaba Mundo E. Imob Ltda.	814	-	-	(1)	-	-	813
SPE Domingos Vieira	50	-	-	(1)	-	-	49
SPE GOLF 3	50	-	-	(5)	-	-	45
SPE Grand Quartier 2	(1.935)	-	-	(211)	-	-	(2.146)
	<b>606.128</b>	-	-	<b>31.534</b>	-	-	<b>637.662</b>



**Notas explicativas da administração às Informações Trimestrais – ITR do período findo em 31 de março de 2025**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Controladas em conjunto	31/12/24	Aportes	Distribuição de dividendos	Equivalência no resultado	Reversões	Baixa Investimentos	31/03/25
ALBA	58	-	-	(2)	-	-	56
SCP RJ 04	163	-	-	(20)	-	-	143
SPE Mirante do Ibituruna Ltda.	2.704	-	-	-	-	-	2.704
SCP Portal do Bosque	41	-	-	1	-	-	42
SCP Park Ritz	423	-	-	(5)	-	-	418
SCP Recanto das Águas	0	-	-	48	-	-	48
SCP MRV Belo Campo	93	-	-	2	-	-	95
SCP MRV Rec. Pássaros (Rouxinol)	356	28	-	4	-	-	388
SCP MRV Res. Beija Flor	57	-	-	(21)	-	-	36
SPE Padre Marinho	2.351	(53)	(90)	57	-	-	2.265
SCP Rívoli 1 e 2	174	271	-	(73)	-	-	372
SPE MRV Patrimar RJ Ix Ltda. (Andorinhas) 1 e 2	156	-	-	(14)	-	-	142
SPE Barbacena Empr Imobiliários S/A	2.146	-	(36)	(23)	-	-	2.087
SPE Patrimar Somattos Gasparini Ltda.	1	-	-	(1)	-	-	0
SPE Direcional Patrimar Maragogi Ltda.	15	-	-	-	-	-	15
SPE Avenida de Ligação empreendimentos	3.623	-	-	(2)	-	-	3.621
SPE Somattos Patrimar Quadra 40	18.206	-	1	2.230	-	-	20.437
	<b>30.567</b>	<b>246</b>	<b>(125)</b>	<b>2.181</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>32.869</b>

Controladas coligadas	31/12/24	Aportes	Distribuição de dividendos	Equivalência no resultado	Reversões	Baixa Investimentos	31/03/25
SCP Safira (Decaminada 10)	(396)	-	-	(3)	-	-	(399)
SCP João XXIII	(125)	-	-	(6)	-	-	(131)
SCP Palo Alto	399	-	-	-	-	-	399
SCP Park Residences	140	-	-	-	-	-	140
SPE Novo Lar Greenport	(87)	-	-	-	-	-	(87)
SPE Axis Porto Fino	166	-	-	(7)	-	-	159
	<b>97</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(16)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>81</b>
	<b>636.792</b>	<b>246</b>	<b>(125)</b>	<b>33.699</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>670.612</b>

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

Empresas	Participação - %		Lucro Líquido (Prejuízo) do exercício	Patrimônio Líquido	Equivalência no resultado do exercício	Investimento e passivo a descoberto
	31/03/25	31/12/24	31/03/25	31/03/25	31/03/25	31/03/25
Alba	9%	9%	(3)	209	(2)	55
SCP Manchete	40%	40%	(161)	2.261	(111)	905
SCP MRV Belo Campo	50%	50%	5	193	2	96
SCP MRV Rec. Passaros (Rouxinol)	40%	40%	26	967	4	389
SCP MRV Res. Beija Flor	40%	40%	4	114	(21)	36
SCP Pacuare	50%	50%	17	(656)	8	(328)
SCP Park Ritz	48%	48%	(11)	871	(5)	418
SCP Park Rossete	51%	51%	(21)	2.170	(11)	1.107
SCP Parque Araras	50%	50%	(16)	136	5	68
SCP Parque Bem Te Vi	50%	50%	2	74	(1)	37



**Notas explicativas da administração às Informações Trimestrais – ITR do período findo em 31 de março de 2025**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

SCP Parque Gaivotas	50%	50%	(51)	(479)	(31)	(239)
SCP Parque Sabia	50%	50%	(18)	52	(7)	26
SCP Portal do Bosque	50%	50%	3	87	1	43
SCP Reality e Renovare	51%	51%	350	(4.312)	179	(2.199)
SCP Recanto das Águas	51%	51%	94	94	48	48
SCP Recanto do Tingui	35%	35%	43	(399)	15	(140)
SCP Riviera da Costa e Sol	48%	48%	(936)	(4.040)	(449)	(1.939)
SCP Rívoli 1 e 2	40%	40%	(181)	930	(73)	372
SCP RJ 04	50%	50%	(40)	288	(20)	144
SCP Andorinhas	40%	40%	1	357	(14)	142
SPE Barbacena Empr Imobiliários S.A.	50%	50%	(47)	4.182	(23)	2.087
SPE Direcional Patrimar Maragogi Ltda.	45%	45%	-	32	-	14
SPE Mirante do Ibituruna Ltda.	34%	34%	-	8.010	-	2.703
SPE Padre Marinho	50%	50%	114	4.530	57	2.265
SPE Park Riversul	35%	35%	(24)	(39)	(11)	(13)
SPE Patrimar Somattos Gasparini Ltda.	50%	50%	(1)	(2)	(1)	(1)
SPE Recreio Bandeirantes	35%	35%	(13)	(1.958)	(12)	(686)
SPE Recreio Gaveas	35%	35%	(102)	(1.726)	(262)	(605)
SPE Recreio Pontal	35%	35%	(156)	(10.670)	(78)	(3.735)
SPE Avenida de Ligação empreendimentos	50%	50%	(4)	7.267	(2)	3.621
SPE Somattos Patrimar Quadra 40	50%	50%	4.462	40.805	2.231	20.437
Patrimar Participações Ltda	100%	100%	1	18	-	-
Livizi Property Management Ltda	50%	50%	-	10	-	5
Viv In Multifamily Ltda	50%	50%	5	(53)	1	(28)
Outros	-	-	-	1	28	102
			<b>3.342</b>	<b>49.324</b>	<b>1.445</b>	<b>25.207</b>

(d) Os saldos totais em 31 de março de 2025 das contas patrimoniais, receita líquida e lucro (Prejuízo) líquido das empresas não consolidadas está assim apresentada:

Empresas	Ativo Circulante	Ativo não circulante	Passivo circulante	Passivo não circulante	Patrimônio Líquido	Lucro (Prejuízo)	Receita Líquida
	31/03/25	31/03/25	31/03/25	31/03/25	31/03/25	31/03/25	31/03/25
Alba	210	-	-	-	210	(3)	3
SCP Manchete	527	2.553	64	755	2.261	(161)	14
SCP MRV Belo Campo	109	116	1	31	193	5	(8)
SCP MRV Rec. Passaros (Rouxinol)	436	582	30	21	967	26	(41)
SCP MRV Res. Beija Flor	120	18	19	4	114	4	1
SCP Pacuare	3	-	2	657	(656)	17	-
SCP Park Ritz	1.141	-	73	196	871	(11)	-
SCP Park Rossete	2.478	-	156	151	2.170	(21)	-
SCP Parque Araras	106	69	21	19	136	(16)	-
SCP Parque Bem Te Vi	102	12	25	15	74	2	-
SCP Parque Gaivotas	114	32	28	597	(479)	(51)	-
SCP Parque Sabia	76	4	23	5	52	(18)	-
SCP Portal do Bosque	12	108	1	32	87	3	-
SCP Reality e Renovare	369	274	6	4.949	(4.312)	350	-
SCP Recanto das Águas	116	-	4	18	94	94	-
SCP Recanto do Tingui	98	-	229	268	(399)	43	-
SCP Riviera da Costa e Sol	534	194	7	4.761	(4.040)	(936)	-
SCP Rívoli 1 e 2	118	827	3	12	930	(181)	10
SCP RJ 04	797	-	48	461	288	(40)	-
SCP Andorinhas	363	12	18	-	357	1	-
SPE Barbacena Empr Imobiliários S.A.	5.330	1	1.150	-	4.182	(47)	-
SPE Direcional Patrimar Maragogi Ltda.	30	26	24	-	32	-	-
SPE Mirante do Ibituruna Ltda.	8.022	-	2	10	8.010	-	-



**Notas explicativas da administração às Informações Trimestrais – ITR do período findo em 31 de março de 2025**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

SPE Padre Marinho	5.165	-	634	1	4.530	114	125
SPE Park Riversul	14	55	6	101	(39)	(24)	-
SPE Patrimar Somattos Gasparini Ltda.	-	-	1	2	(2)	(1)	-
SPE Recreio Bandeirantes	19	57	2.012	23	(1.958)	(13)	-
SPE Recreio Gaveas	129	184	1.956	83	(1.726)	(102)	41
SPE Recreio Pontal	368	503	10.600	941	(10.670)	(156)	94
SPE Avenida de Ligação empreendimentos	7.343	-	1	76	7.267	(4)	2
SPE Somattos Patrimar Quadra 40	102.224	-	61.382	37	40.805	4.462	13.633
Patrimar Participações Ltda	1	17	-	-	18	1	-
Livizi Property Management Ltda	12	-	-	2	10	-	-
Viv In Multifamily Ltda	435	-	12	476	(53)	5	-
	<b>136.921</b>	<b>5.644</b>	<b>78.538</b>	<b>14.704</b>	<b>49.324</b>	<b>3.342</b>	<b>13.874</b>

**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 do mesmo.

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

	Controladora				Consolidado					
	Saldo 31/12/24	Adições	Baixas	Transferências	Saldo 31/03/25	Saldo 31/12/24	Adições	Baixa	Transferências	Saldo 31/03/25
<b>Custo</b>										
Benfeitorias em imóveis de terceiros	10.886	6	-	-	10.892	10.886	6	-	-	10.892
Máquinas e equipamentos	16.768	470	-	-	17.238	22.569	470	-	-	23.039
Veículos	661	-	-	-	661	661	-	-	-	661
Móveis e utensílios	2.696	-	-	-	2.696	5.470	-	-	-	5.470
Standes de vendas e apartamentos decorados	-	-	-	-	-	57.217	-	-	-	57.217
Equipamentos de informática	2.528	-	-	-	2.528	2.865	-	-	-	2.865
Imobilizado em andamento	774	-	-	-	774	5.839	8.147	-	-	13.986
<b>Total do custo</b>	<b>34.313</b>	<b>476</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>34.789</b>	<b>105.507</b>	<b>8.623</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>114.130</b>
<b>Depreciação</b>										
Benfeitorias em imóveis de terceiros	(6.892)	(44)	-	-	(6.936)	(6.892)	(44)	-	-	(6.936)
Máquinas e equipamentos	(6.445)	(96)	-	-	(6.541)	(8.093)	(179)	-	-	(8.272)
Veículos	(510)	(20)	-	-	(530)	(510)	(18)	-	-	(528)
Móveis e utensílios	(1.635)	(70)	-	-	(1.705)	(2.873)	(788)	-	-	(3.661)
Standes de vendas e apartamentos decorados	-	-	-	-	-	(34.737)	(6.481)	-	-	(41.218)
Equipamentos de informática	(1.466)	(113)	-	-	(1.579)	(1.702)	(151)	-	-	(1.853)
<b>Total da depreciação</b>	<b>(16.948)</b>	<b>(343)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(17.291)</b>	<b>(54.807)</b>	<b>(7.661)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(62.468)</b>
<b>Total do Imobilizado líquido</b>	<b>17.365</b>	<b>133</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>17.498</b>	<b>50.700</b>	<b>962</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>51.662</b>



**Notas explicativas da administração às Informações Trimestrais – ITR do período findo em 31 de março de 2025**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

**14 Intangível**

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

	Controladora					Consolidado				
	Saldo 31/12/24	Adições	Baixas	Transferências	Saldo 31/03/25	Saldo 31/12/24	Adições	Baixas	Transferências	Saldo 31/03/25
<b>Custo</b>										
Licença de uso de software	19.569	-	-	2.214	<b>21.783</b>	20.214	-	-	2.214	<b>22.428</b>
Software em desenvolvimento	6.781	1.189	-	(2.214)	<b>5.756</b>	6.781	1.189	-	(2.214)	<b>5.756</b>
<b>Total do custo</b>	<b>26.350</b>	<b>1.189</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>27.539</b>	<b>26.995</b>	<b>1.189</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>28.184</b>
<b>Amortização</b>										
Licença de uso de software	(15.031)	(383)	-	-	<b>(15.414)</b>	(15.676)	(383)	-	-	<b>(16.059)</b>
<b>Total da amortização</b>	<b>(15.031)</b>	<b>(383)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(15.414)</b>	<b>(15.676)</b>	<b>(383)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(16.059)</b>
<b>Total do intangível líquido</b>	<b>11.319</b>	<b>806</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>12.125</b>	<b>11.319</b>	<b>806</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>12.125</b>

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	31/03/25	31/12/24
<b>Controladora</b>				
Debênture - 4ª emissão (CRI)	10/28	CDI + 2,00%	<b>212.185</b>	205.065
Debênture - 5ª emissão (CRI) - Série 1	04/29	CDI + 1,40%	<b>138.620</b>	134.159
Debênture - 5ª emissão (CRI) - Série 2	04/29	114% CDI	<b>72.889</b>	70.492
Debênture - 6ª emissão (CRI) - Série 1	11/29	CDI + 1,95%	<b>98.261</b>	94.975
Debênture - 6ª emissão (CRI) - Série 2	11/29	15,14%	<b>113.024</b>	109.231
(-) Custo de captação			<b>(15.119)</b>	(15.991)
<b>Total Controladora</b>			<b>619.860</b>	597.931
<b>Circulante</b>			<b>34.223</b>	10.218
<b>Não Circulante</b>			<b>585.637</b>	587.713
<b>Controladas</b>				
Financiamento à construção	02/25 a 11/28	TR + 7,5% a 9,91%	<b>666.028</b>	600.589
Financiamento à construção	07/25 a 01/26	Poupança + 3,55 %	<b>19.033</b>	29.880
<b>Total Controladas</b>			<b>685.061</b>	630.469
<b>Circulante</b>			<b>378.524</b>	255.213
<b>Não Circulante</b>			<b>306.537</b>	375.256
<b>Circulante</b>			<b>412.747</b>	265.431
<b>Não Circulante</b>			<b>892.174</b>	962.969
<b>Total Consolidado</b>			<b>1.304.921</b>	1.228.400



**Notas explicativas da administração às Informações Trimestrais – ITR do período findo em 31 de março de 2025**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

**(a) Covenants**

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

$$\frac{\text{Dívida líquida + Obrig. Aquisição de imóveis – Permutas}}{\text{Patrimônio Líquido}} < 0,5$$

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

**(b) Movimentação**

O montante de empréstimos foi assim movimentado no exercício:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/25	31/12/24	31/03/25	31/12/24
Saldo inicial	597.931	477.255	1.228.400	802.876
Liberações	-	400.000	97.758	801.822
Provisão de Juros	21.057	72.604	40.979	109.695
Amortizações – Juros	-	(92.378)	(15.198)	(126.075)
Amortizações – Principal	-	(249.539)	(48.033)	(349.907)
Custo de Captação	872	(10.011)	1.014	(10.011)
Saldo Final	619.860	597.931	1.304.920	1.228.400

**(c) Operações**

- (i) Financiamento à construção: Esta modalidade de empréstimo tem por objetivo financiar os empreendimentos durante seu período de construção e possuem como garantia real o empreendimento/ fração ideal das futuras unidades ao qual está atrelado. A liberação de recursos, bem como os pagamentos de parcelas desta modalidade evoluem conforme o andamento da obra após mensuração realizada pelos credores. As taxas de juros praticadas neste segmento são normalmente podem ser fixas ou variáveis. Quando variáveis são compostas por um indexador referência de mercado, como poupança ou TR.
- (ii) Debêntures: Esta modalidade de endividamento tem por objetivo financiar as necessidades de recursos de mais longo prazo da companhia. Envolvem assim operações estruturadas que podem ser abertas ao público ou para colocação privada. Dado seu objetivo, a companhia visa estruturas maiores, com prazo mais alongado de pagamento.
- Em 29 de setembro de 2023, o conselho de administração da Companhia aprovou a quarta emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie quirografária, para colocação privada (“Debêntures”), pela Companhia, no valor total de R\$ 200.000 as quais serão integralmente subscritas de forma privada pela VIRGO (“Securizadora”). 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 Securizadora, distribuídos por meio de oferta pública, sob o regime misto de colocação, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022.



**Notas explicativas da administração às Informações Trimestrais – ITR do período findo em 31 de março de 2025**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

- Em 08 de abril de 2024 o Conselho de Administração da Companhia aprovou a 5ª (quinta) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, em até duas séries, da espécie quirografária, para colocação privada no valor total de R\$ 200.000. Foram emitidas 200.000 (duzentas mil) Debêntures, com valor unitário de R\$ 1 mil, e integralmente subscritas de forma privada pela VIRGO (“Securizadora”) com a emissão de 200.000 certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”), no valor unitário de R\$ 1 mil, na mesma base da remuneração das Debêntures.
- Em 04 de outubro de 2024 o Conselho de Administração da Companhia aprovou a 6ª (sexta) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, em até duas séries, da espécie quirografária, para colocação privada no valor total de R\$ 200.000. Foram emitidas 200.000 (duzentas mil) Debêntures, com valor unitário de R\$ 1 mil, e integralmente subscritas de forma privada pela VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO 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.

**(d) Vencimentos**

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

	Consolidado	
	31/03/25	31/12/24
2025	227.640	255.213
2026	186.951	274.571
2027	183.868	91.496
2028	86.602	6.478
2029	-	2.711
	<b>685.061</b>	<b>630.469</b>

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/25	31/12/24	31/03/25	31/12/24
2025	34.146	10.218	34.146	10.218
2026	65.078	65.301	65.078	65.301
2027	65.078	65.301	65.078	65.301
2028	260.314	261.207	260.314	261.207
2029	195.244	195.904	195.244	195.904
	<b>619.860</b>	<b>597.931</b>	<b>619.860</b>	<b>597.931</b>



**Notas explicativas da administração às Informações Trimestrais – ITR do período findo em 31 de março de 2025**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

**16 Arrendamentos**

**Passivo de arrendamento**

	Controladora		Consolidado	
	31/03/25	31/12/24	31/03/25	31/12/24
Arrendamentos	12.711	13.367	13.869	14.850
Passivo circulante	3.786	3.223	4.213	3.714
Passivo não circulante	8.925	10.144	9.656	11.136

O montante de arrendamentos foi assim movimentado no exercício:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/25	31/12/24	31/03/25	31/12/24
Saldo inicial	13.367	1.334	14.850	5.239
Arrendamentos	346	17.239	346	17.285
Encerramento de contrato arrendamentos	-	(2.118)	-	(2.308)
Amortizações Arrendamentos - Principal	(1.002)	(3.088)	(1.327)	(5.366)
Amortizações Arrendamentos - Juros	(45)	(433)	(68)	(636)
Encargos financeiros – Arrendamentos	45	433	68	636
Saldo Final	12.711	13.367	13.869	14.850

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/25	31/12/24	31/03/25	31/12/24
2025	2.866	3.223	3.199	3.714
2026	3.588	3.359	3.950	3.743
2027	2.801	2.871	3.134	3.292
2028	2.345	2.808	2.475	2.995
2029	1.111	1.106	1.111	1.106
	12.711	13.367	13.869	14.850

A companhia possui contratos de arrendamento com prazos remanescentes entre 2 e 51 meses, abrangendo instalações administrativas, veículos, equipamentos e aluguéis comerciais. Os contratos são descontados a valor presente com taxas variando entre 4,42% e 15,30% ao ano.

**Direito de uso de arrendamento**

	Controladora		Consolidado	
	31/03/25	31/12/24	31/03/25	31/12/24
Direito de uso	13.065	13.592	14.278	14.982

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/25	31/12/24	31/03/25	31/12/24
Saldo inicial	13.592	1.268	14.982	5.006
Adições	346	17.239	346	17.285
Amortizações	(873)	(2.487)	(1.032)	(4.466)
Baixas	-	(2.428)	(18)	(2.843)
Saldo Final	13.065	13.592	14.278	14.982



**Notas explicativas da administração às Informações Trimestrais – ITR do período findo em 31 de março de 2025**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

**17 Fornecedores**

	Controladora		Consolidado	
	31/03/25	31/12/24	31/03/25	31/12/24
Fornecedores	5.987	6.947	97.036	90.691
Retenções técnicas	436	289	19.641	18.816
	<b>6.423</b>	<b>7.236</b>	<b>116.677</b>	<b>109.507</b>

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, contribuição social sobre o lucro líquido e o PIS e Cofins são calculados com base no critério fiscal de recebimentos (regime de caixa). O Grupo estima os saldos a serem pagos com base no regime de competência contábil e registra os mesmos como tributos diferidos, conforme demonstrado abaixo. A composição dos saldos de impostos a serem recolhidos com base nos critérios fiscais encontra-se abaixo:

Obrigações tributárias	Controladora		Consolidado	
	31/03/25	31/12/24	31/03/25	31/12/24
INSS	100	35	2.120	1.986
ISS	273	188	1.395	1.290
COFINS	-	-	2	2
Outros impostos retidos	552	793	2.918	3.448
	<b>925</b>	<b>1.016</b>	<b>6.435</b>	<b>6.726</b>

Tributos diferidos	Controladora		Consolidado	
	31/03/25	31/12/24	31/03/25	31/12/24
Regime Especial de Tributação – RET	304	305	55.247	50.387
	<b>304</b>	<b>305</b>	<b>55.247</b>	<b>50.387</b>

<b>Total passivo circulante</b>	<b>304</b>	<b>305</b>	<b>28.706</b>	<b>22.531</b>
<b>Total passivo não circulante</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>26.541</b>	<b>27.856</b>



**Notas explicativas da administração às Informações Trimestrais – ITR do período findo em 31 de março de 2025**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

**19 Obrigações por compra de imóveis**

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

	Consolidado	
	31/03/25	31/12/24
Terrenos incorporados	<b>109.945</b>	114.215
Torna	<b>15.189</b>	18.326
Permuta Financeira	<b>94.756</b>	95.889
Terrenos não incorporados	<b>6.856</b>	6.884
Torna	<b>6.856</b>	-
Permuta Financeira	-	6.884
	<b>116.801</b>	121.099
Passivo circulante	<b>33.991</b>	33.210
Passivo não circulante	<b>82.810</b>	87.889

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Saldo inicial	-	-	<b>121.099</b>	54.959
Adições	-	-	<b>3.230</b>	110.221
Pagamentos	-	-	<b>(7.472)</b>	(44.003)
Outras Baixas	-	-	<b>(56)</b>	(78)
Saldo Final	-	-	<b>116.801</b>	121.099

	Torna	
	Consolidado	
2025		8.638
2026		11.854
2027		1.553
		<b>22.045</b>

	Permuta Financeira	
	Consolidado	
2025		17.590
2026		16.779
2027		20.119
2028		39.795
2029		422
2030		51
		<b>94.756</b>



**Notas explicativas da administração às Informações Trimestrais – ITR do período findo em 31 de março de 2025**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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\$ 51.509 em 31 de março de 2025 (R\$ 50.612 em 31 de dezembro de 2024), sendo mantidos os referidos saldos na rubrica original de “obrigações por compra de imóveis”, por entender que estas contas a pagar já possuem natureza de passivo oneroso.

Esse montante está indexado à taxa de 10,75% + IPCA e configura-se como obrigação a pagar de terrenos - permuta financeira, uma vez que os credores têm direito a uma parcela do Valor Geral de Vendas (VGV) do empreendimento futuro caso o VGV supere os valores calculados com base na remuneração mínima acordada.

**20 Adiantamentos de clientes**

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/25	31/12/24	31/03/25	31/12/24
Adiantamentos de clientes e permuta de obras em andamento	-	-	<b>320.858</b>	363.768
Permuta de terrenos – empreendimentos não lançados	<b>55</b>	55	<b>10.896</b>	16.884
	<b>55</b>	55	<b>331.754</b>	380.652
Passivo circulante	<b>55</b>	55	<b>227.102</b>	256.005
Passivo não circulante	-	-	<b>104.652</b>	124.647

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

**21.1. Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários**

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

Provisão para contingências	Controladora		Consolidado	
	31/03/25	31/12/24	31/03/25	31/12/24
Cíveis	<b>176</b>	171	<b>1.569</b>	1.610
Tributárias	<b>1.427</b>	1.427	<b>1.193</b>	1.427
Trabalhistas	-	-	<b>1.839</b>	1.425
	<b>1.603</b>	1.598	<b>4.601</b>	4.462



**Notas explicativas da administração às Informações Trimestrais – ITR do período findo em 31 de março de 2025**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

Provisão para contingências	Controladora	Consolidado
Saldo inicial	1.598	4.462
Adição	-	1.120
Baixa	-	(1.118)
Reversão	-	(51)
Atualização	5	188
<b>Saldo final</b>	<b>1.603</b>	<b>4.601</b>

Contingências possíveis:

O Grupo está envolvido em outros processos trabalhistas, tributários e cíveis surgidos no curso normal dos 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\$3.236, R\$ 6.840 e R\$ R\$ 23.573, trabalhista, tributário e cível respectivamente, totalizando R\$ 33.649 (R\$ 37.194 em 31 de dezembro de 2024).

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

21.2. Depósitos judiciais

Depósitos judiciais	Controladora		Consolidado	
	31/03/25	31/12/24	31/03/25	31/12/24
Cíveis	34	93	2.401	328
Tributárias	-	-	-	-
Trabalhistas	76	33	143	445
	<b>110</b>	126	<b>2.544</b>	773

Movimentação dos depósitos judiciais

Depósitos judiciais	Controladora	Consolidado
Saldo inicial	126	773
Adição	-	1.825
Baixa	(16)	(54)
<b>Saldo final</b>	<b>110</b>	<b>2.544</b>

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.

**Notas explicativas da administração às Informações Trimestrais – ITR do período findo em 31 de março de 2025**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

**22 Provisão para manutenção de imóveis**

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

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

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

A provisão é registrada à medida da evolução física da obra aplicando se os percentuais supracitados sobre os custos reais incorridos. As provisões são realizadas (consumidas) na medida que as manutenções são demandadas conforme as exigências contratuais de cobertura de garantias.

A movimentação das provisões para manutenção no exercício é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/25	31/12/24	31/03/25	31/12/24
Provisão de Manutenção	<b>5.420</b>	6.384	<b>33.179</b>	30.906
	<b>5.420</b>	6.384	<b>33.179</b>	30.906
Passivo circulante	<b>82</b>	93	<b>1.891</b>	2.005
Passivo não circulante	<b>5338</b>	6291	<b>31.288</b>	28.901

	Controladora		Consolidado	
	31/03/25	31/12/24	31/03/25	31/12/24
Saldo inicial	<b>6.384</b>	1.524	<b>30.906</b>	22.302
Adições	<b>39</b>	1.622	<b>3.901</b>	19.057
Baixas	<b>(953)</b>	(211)	<b>(832)</b>	(3.741)
Pagamentos de garantia	<b>(50)</b>	(2.841)	<b>(796)</b>	(6.712)
Transf. Prov. manutenção entre holding e SPEs (obras concluídas)	-	6.290	-	-
Saldo final	<b>5.420</b>	6.384	<b>33.179</b>	30.906



**Notas explicativas da administração às Informações Trimestrais – ITR do período findo em 31 de março de 2025**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

**23 Patrimônio líquido**

**(a) Capital Social**

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

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

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

**(b) Reserva legal**

A reserva legal é constituída à razão de 5% do lucro líquido apurado em cada exercício social, nos termos do artigo 193 da Lei nº 6.404/76, até o limite de 20% do capital social. A reserva legal constituída para o exercício de 2024 foi de R\$ 1.594.

**(c) Política de distribuição de lucros**

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

**24 Lucro por ação**

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

	Controladora	
	31/03/25	31/03/24
Lucro básico e diluído por ação:		
Lucro líquido do período	5.005	(3.874)
Média ponderada das ações (milhares)	56.026	56.026
Lucro (Prejuízo) por ação básico e diluído - em R\$	0,08933	(0,06915)

**Notas explicativas da administração às Informações Trimestrais – ITR do período findo em 31 de março de 2025**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

**25 Receita operacional líquida**

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/25	31/03/24	31/03/25	31/03/24
Receita bruta de venda de imóveis	-	-	<b>349.239</b>	324.050
Receita de serviços	<b>727</b>	956	<b>727</b>	905
Vendas canceladas (distratos)	-	-	<b>(23.659)</b>	(29.403)
Provisão para risco de crédito	-	-	<b>(2.023)</b>	(910)
Provisão (reversão) para distratos	-	-	<b>(256)</b>	969
AVP - Ajuste a valor presente (i)	-	-	<b>3.718</b>	(98)
Tributos sobre o faturamento	<b>(10)</b>	(30)	<b>(5.953)</b>	(5.294)
<b>Receita operacional líquida</b>	<b>717</b>	926	<b>321.793</b>	290.219

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

**26 Custos e despesas por natureza**

	Controladora		Consolidado	
	31/03/25	31/03/24	31/03/25	31/03/24
Custos dos imóveis vendidos	-	-	<b>(240.800)</b>	(234.419)
Custos de financiamentos imobiliários	-	-	<b>(16.439)</b>	(6.889)
	-	-	<b>(257.239)</b>	(241.308)

	Controladora		Consolidado	
	31/03/25	31/03/24	31/03/25	31/03/24
Despesas Gerais e Administrativas				
Gastos com pessoal	<b>(13.527)</b>	(12.300)	<b>(13.644)</b>	(12.322)
Despesas administrativas gerais	<b>(1.971)</b>	(2.007)	<b>(2.509)</b>	(2.525)
Depreciação e amortização	<b>(1.507)</b>	(1.434)	<b>(1.503)</b>	(1.461)
Serviços de terceiros / Reembolso de despesas	<b>10.661</b>	7.541	<b>(4.611)</b>	(3.415)
	<b>(6.344)</b>	(8.200)	<b>(22.267)</b>	(19.723)

	Controladora		Consolidado	
	31/03/25	31/03/24	31/03/25	31/03/24
Com vendas				
Gastos com pessoal	<b>(1.855)</b>	(1.646)	<b>(1.889)</b>	(1.707)
Comissões e corretagens	-	-	<b>(7.010)</b>	(8.341)
Stand de vendas/Apartamento decorado	<b>(12)</b>	-	<b>(7.419)</b>	(4.102)
Propaganda e publicidade	<b>(249)</b>	(138)	<b>(3.975)</b>	(5.994)
Outras despesas comerciais	<b>(298)</b>	(563)	<b>(3.335)</b>	(5.769)
	<b>(2.414)</b>	(2.347)	<b>(23.628)</b>	(25.913)



**Notas explicativas da administração às Informações Trimestrais – ITR do período findo em 31 de março de 2025**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Controladora		Consolidado	
	31/03/25	31/03/24	31/03/25	31/03/24
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas				
Despesas com crédito imobiliário	-	(2)	-	(2)
Despesas tributárias	(201)	(280)	(238)	(312)
Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários	(6)	144	(1.564)	(1.009)
Ganho e perdas eventuais	-	(23)	-	(25)
Ganho com distrato	-	-	370	1.918
Ganho e Perda com imobilizado	-	(607)	-	(607)
Outras despesas e receitas operacionais	848	2.121	163	1.691
	<b>641</b>	<b>1.353</b>	<b>(1.269)</b>	<b>1.654</b>

**27 Honorários da administração**

Os valores pagos com o pessoal-chave da administração para os exercícios findos em 31 de março de 2025 e 2024 podem ser assim demonstrados:

	Controladora	
	31/03/25	31/03/24
Honorários da administração	1.794	1.788
Benefícios assistenciais	209	181
Encargos	359	357

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

**28 Receitas (despesas) financeiras líquidas**

	Controladora		Consolidado	
	31/03/25	31/03/24	31/03/25	31/03/24
<b>Receitas financeiras</b>				
Atualização monetária e juros contratuais	-	-	2.943	1.768
Juros sobre aplicações financeiras	886	1.893	11.732	12.120
Outras receitas financeiras	18	6	550	185
	<b>904</b>	<b>1.899</b>	<b>15.225</b>	<b>14.073</b>
<b>Despesas financeiras</b>				
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(21.090)	(15.185)	(21.316)	(15.393)
Débitos de encargos e tarifas bancárias	(1.069)	(1.146)	(1.581)	(1.513)
Outras despesas financeiras	(39)	-	77	(1)
	<b>(22.198)</b>	<b>(16.331)</b>	<b>(22.820)</b>	<b>(16.907)</b>
Total	<b>(21.294)</b>	<b>(14.432)</b>	<b>(7.595)</b>	<b>(2.834)</b>

**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:



**Notas explicativas da administração às Informações Trimestrais – ITR do período findo em 31 de março de 2025**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Controladora		Consolidado	
	31/03/25	31/03/24	31/03/25	31/03/24
Lucro antes do IRPJ e CSLL	5.005	(3.874)	11.240	1.651
Alíquota 34%	(1.702)	1.317	(3.822)	(561)
Efeito sobre exclusões (equivalência patrimonial)	11.458	(6.401)	(431)	151
Patrimônio Afetação (RET)	-	-	3.202	3.380
Créditos fiscais não reconhecidos por diferença temporária RET	(9.756)	-	-	(11.565)
Créditos de exercícios anteriores	-	-	-	-
Diferenças temporárias	-	5.084	(6.201)	-
Despesas de IRPJ e CSLL	-	-	(7.252)	(8.595)
Corrente	-	-	(1.664)	(3.909)
Diferido	-	-	(5.588)	(4.686)
Taxa efetiva	0%	0%	65%	(521%)

A administração julgou que ativos diferidos não deveriam ser reconhecidos considerando a ausência de expectativa de resultado tributável futuro, que se deve ao fato de que parte substancial das operações do Grupo são desenvolvidas por meio de SPEs e SCPs, além do regime especial de tributação (“RET”), adotado para determinados empreendimentos do Grupo, por esses motivos não apresentamos a base negativa de prejuízo quando existente.

**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)	<b>Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas</b>	
	Empreendimentos em construção:	
a.	Receita de vendas contratadas	4.707.455
a.	Distratos - receitas estornadas	483.075
	Receita de vendas apropriadas	(3.796.117)
	Distratos - receitas estornadas	171.318
b.	Receita de vendas apropriadas líquidas	(3.624.799)
	Receita de vendas a apropriar (a+b)	1.565.731
(ii)	<b>Custo orçado a apropriar das unidades vendidas</b>	
	Empreendimentos em construção:	
a.	Custo orçado	3.660.975
b.	Custo de construção incorrido	(2.585.882)
	Encargos financeiros apropriados	70.718
	Custo a incorrer das unidades vendidas (a+b)	1.075.093
	Driver CI/CO (sem encargos financeiros)	73%
(iii)	<b>Custo orçado a apropriar das unidades em estoque</b>	
	Empreendimentos em construção:	
a.	Custo orçado	1.206.233
b.	Custo incorrido	(492.905)



**Notas explicativas da administração às Informações Trimestrais – ITR do período findo em 31 de março de 2025**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Encargos financeiros apropriados	11.394
Custo a incorrer das unidades em estoque (a+b)	713.328

**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\$1.510.408 (R\$1.551.865 em 31 de dezembro de 2024), dos quais: R\$1.354.521 (R\$1.392.247 em 31 de dezembro de 2024) se referem a permutas por unidades imobiliárias a serem construídas e/ou se referem à participação no recebimento da comercialização dos respectivos empreendimentos e R\$155.887 (R\$159.618 em 31 de dezembro de 2024) se referem às tornas.

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

**(b) Compromisso com arrendamentos**

Em 31 de março de 2025 a Patrimar Controladora possuía R\$13.042 (R\$13.367 em 2024) e R\$14.256 no Consolidado (R\$14.850 em 2024) 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 31 de março de 2025 os seguintes contratos de seguros:

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

**Notas explicativas da administração às Informações Trimestrais – ITR do período findo em 31 de março de 2025**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Abaixo segue a composição desses seguros vigentes em 31 de março de 2025:

		Importância Segurada
Itens	Tipo de cobertura	Consolidado
Executante Construtor - Término Obra	Garante ao agente financiador do empreendimento a conclusão da construção em caso de indisponibilidade técnica e financeira da Companhia	117.249
Residência	Garante os prejuízos provocados por incêndio, queda de raio e explosão, porém, existem outras coberturas adicionais que também podem ser contratadas, visando a complementar o seguro e proteger o imóvel contra outros riscos. Dentre roubo, desmoroamento, impacto de veículos, queda de aeronaves, vendaval, furacão, ciclone, chuva de granizo, danos elétricos, etc	431
Responsabilidade civil (Administradores) D&O	Garante a cobertura de danos morais aos administradores da Companhia (D&O)	30.000
Risco engenharia e risco civil	Garante, durante o período de construção do empreendimento, indenização decorrente de danos causados à obra, tais como: incêndio, queda de raio, roubo, dentre outras coberturas específicas de instalações e montagens no local objeto do seguro. Garante indenização até o limite máximo da importância segurada, das quantias pelas quais a Companhia vier a ser responsável civilmente relativa às reparações por danos involuntários pessoais e/ou materiais causados a terceiros	3.407.475
Seguro 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.	99.852
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.	21.732
Seguro incêndio	Garante os prejuízos provocados por incêndio.	23.667
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	14.212
Seguro garantia	O Seguro Garantia Contratual é voltado para dar segurança a empresas e órgãos públicos quanto ao cumprimento de contratos, ao indenizar pelo descumprimento de acordos (obrigações contratuais) em diversas modalidades	749.596
Seguro fiança	O seguro fiança garante ao locador de um imóvel o pagamento de indenização em caso de inadimplência do locatário. O produto serve como garantia em contratos de locação e substitui o fiador.	54
		<b>4.464.268</b>

**34 Transações que não envolvem caixa ou equivalente de caixa**

Atividades de investimento	Controladora		Consolidado	
	31/03/25	31/03/24	31/03/25	31/03/24
Movimentos de Arrendamentos - IFRS 16	(548)	2.993	(725)	2.183
Juros capitalizados	-	-	10.363	863



**Notas explicativas da administração às Informações Trimestrais – ITR do período findo em 31 de março de 2025**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

**35 Eventos subsequentes**

**Distribuição de Dividendos e aprovação da AGO**

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

O pagamento dos dividendos será efetuado até o dia 30 de maio de 2025, sem atualização monetária entre a data de declaração e a data do efetivo pagamento.

**Emissão de 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.

A operação foi aprovada em reunião do Conselho de Administração realizada em 30 de abril de 2025 e registrada na Comissão de Valores Mobiliários – CVM sob o regime de registro automático, nos termos da Resolução CVM nº 160.

\* \* \*



**Notas explicativas da administração às Informações Trimestrais – ITR do período findo em 31 de março de 2025**

**Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

---

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

Declaração dos Diretores sobre as Informações Trimestrais – ITR

Em observância às disposições constantes no artigo 25, parágrafo 1º, incisos V e VI, a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 480/09, de 7 de dezembro de 2009, a Diretoria declara que revisou, discutiu e concordou com as Informações Trimestrais – ITR individuais e consolidadas relativas ao período findo em 31 de março de 2025.

Belo Horizonte, 14 de maio de 2025.

Diretor Presidente – ALEXANDRE ARAÚJO ELIAS VEIGA

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

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

Declaração dos Diretores sobre o Relatório dos Auditores Independentes

Em observância às disposições constantes no artigo 25 parágrafo 1º, incisos V e VI, da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 480/09, de 7 de dezembro de 2009, a Diretoria declara que revisou, discutiu e concordou com a opinião expressa no relatório dos Auditores Independentes, datado em 14 de maio de 2025, relativo às Informações Trimestrais – ITR individuais e consolidadas relativas ao período findo em 31 de março de 2025.

Belo Horizonte, 14 de maio de 2025.

Diretor Presidente – ALEXANDRE ARAÚJO ELIAS VEIGA

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

DIRETORIA

ALEXANDRE ARAÚJO ELIAS VEIGA  
Diretor-Presidente

FELIPE ENCK GONÇALVES  
Diretor Executivo de Finanças e Relação com Investidores

RESPONSÁVEL TÉCNICO

CARLOS EDUARDO MAGESTE TAVARES  
Contador

CRC - MG-123872/O-8