

Índice

Dados da Empresa

Composição do Capital	1
-----------------------	---

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
Balanço Patrimonial Passivo	3
Demonstração do Resultado	4
Demonstração do Resultado Abrangente	5
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	6

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2025 à 31/03/2025	7
DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024	8
Demonstração de Valor Adicionado	9

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	10
Balanço Patrimonial Passivo	11
Demonstração do Resultado	13
Demonstração do Resultado Abrangente	14
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	15

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2025 à 31/03/2025	16
DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024	17
Demonstração de Valor Adicionado	18

Comentário do Desempenho	19
--------------------------	----

Notas Explicativas	51
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	90
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	92
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	93

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Trimestre Atual 31/03/2025
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	56.025.501
Preferenciais	0
Total	56.025.501
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
1	Ativo Total	1.214.558	1.182.023
1.01	Ativo Circulante	57.618	49.511
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	24.957	34.210
1.01.02	Aplicações Financeiras	0	437
1.01.02.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	0	437
1.01.02.03.01	Títulos de valores mobiliários	0	437
1.01.03	Contas a Receber	17.404	1.838
1.01.03.01	Clientes	17.380	1.486
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	24	352
1.01.04	Estoques	2.173	101
1.01.04.01	Imóveis a comercializar	2.173	101
1.01.06	Tributos a Recuperar	7.831	7.667
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	7.831	7.667
1.01.07	Despesas Antecipadas	5.253	5.258
1.02	Ativo Não Circulante	1.156.940	1.132.512
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	431.584	441.963
1.02.01.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	3.292	3.203
1.02.01.04	Contas a Receber	4.950	18.864
1.02.01.04.01	Clientes	4.950	18.864
1.02.01.05	Estoques	21.338	23.090
1.02.01.05.01	Imóveis a comercializar	21.338	23.090
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	401.667	396.467
1.02.01.09.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	401.667	396.467
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	337	339
1.02.01.10.03	Depósitos Judiciais	110	126
1.02.01.10.04	Instrumentos Financeiros	227	213
1.02.02	Investimentos	682.668	648.273
1.02.02.01	Participações Societárias	681.977	647.649
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	649.108	617.083
1.02.02.01.03	Participações em Controladas em Conjunto	32.869	30.566
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	691	624
1.02.02.02.01	Participação Controladas Indiretas	691	624
1.02.03	Imobilizado	30.563	30.957
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	17.498	17.365
1.02.03.02	Direito de Uso em Arrendamento	13.065	13.592
1.02.04	Intangível	12.125	11.319
1.02.04.01	Intangíveis	12.125	11.319
1.02.04.01.02	Intangível	12.125	11.319

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
2	Passivo Total	1.214.558	1.182.023
2.01	Passivo Circulante	63.866	40.268
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	10.408	10.464
2.01.01.01	Obrigações Sociais	10.408	10.464
2.01.01.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	10.408	10.464
2.01.02	Fornecedores	6.423	7.236
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	6.423	7.236
2.01.03	Obrigações Fiscais	925	1.016
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	925	1.016
2.01.03.01.02	Obrigações Tributárias	925	1.016
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	38.009	13.441
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	34.223	10.218
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	34.223	10.218
2.01.04.03	Financiamento por Arrendamento	3.786	3.223
2.01.04.03.01	Arrendamentos	3.786	3.223
2.01.05	Outras Obrigações	7.715	7.713
2.01.05.02	Outros	7.715	7.713
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	7.572	7.572
2.01.05.02.05	Adiantamento de Clientes	55	55
2.01.05.02.06	Outras Contas a Pagar	88	86
2.01.06	Provisões	386	398
2.01.06.02	Outras Provisões	386	398
2.01.06.02.05	Provisão para manutenção de imóveis	82	93
2.01.06.02.06	Tributos Correntes com Recolhimento Diferido	304	305
2.02	Passivo Não Circulante	725.438	721.506
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	594.562	597.857
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	585.637	587.713
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	585.637	587.713
2.02.01.03	Financiamento por Arrendamento	8.925	10.144
2.02.01.03.01	Arrendamento	8.925	10.144
2.02.02	Outras Obrigações	111.879	104.279
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	111.879	104.279
2.02.02.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	111.879	104.279
2.02.04	Provisões	18.997	19.370
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	1.603	1.598
2.02.04.01.05	Provisão para Contingência	1.603	1.598
2.02.04.02	Outras Provisões	17.394	17.772
2.02.04.02.04	Provisão para Manutenção de Imóveis	5.338	6.291
2.02.04.02.05	Provisão para Passivo a Descoberto	12.056	11.481
2.03	Patrimônio Líquido	425.254	420.249
2.03.01	Capital Social Realizado	269.172	269.172
2.03.02	Reservas de Capital	259	259
2.03.02.07	Reservas de Capital	259	259
2.03.04	Reservas de Lucros	150.818	150.818
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	5.005	0

DFs Individuais / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 31/03/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 31/03/2024
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	717	926
3.03	Resultado Bruto	717	926
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	25.582	9.632
3.04.01	Despesas com Vendas	-2.414	-2.347
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-6.344	-8.200
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	641	1.353
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	33.699	18.826
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	26.299	10.558
3.06	Resultado Financeiro	-21.294	-14.432
3.06.01	Receitas Financeiras	904	1.899
3.06.02	Despesas Financeiras	-22.198	-16.331
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	5.005	-3.874
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	5.005	-3.874
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	5.005	-3.874
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,08933	0,0691
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	0,08933	0,0691

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 31/03/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 31/03/2024
4.01	Lucro Líquido do Período	5.005	-3.874
4.03	Resultado Abrangente do Período	5.005	-3.874

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 31/03/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 31/03/2024
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-10.222	-30.397
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-6.100	-7.165
6.01.01.01	Lucro (prejuízo) Trimestre	5.005	-3.874
6.01.01.02	Depreciações e amortizações	1.599	1.434
6.01.01.03	Ajuste a valor presente sobre contas a receber	0	1
6.01.01.04	Resultado de equivalência patrimonial	-33.699	-18.826
6.01.01.05	Provisão para manutenção de imóveis	39	0
6.01.01.06	Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários	5	0
6.01.01.08	Provisão para juros sobre empréstimos e financiamentos	21.974	15.180
6.01.01.10	Baixa de ativos imobilizados	-1.002	353
6.01.01.11	Rendimento de títulos e valores mobiliários	-7	-1.433
6.01.01.12	Rendimento de instrumento financeiro	-14	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-4.077	2.008
6.01.02.01	Contas a receber de clientes	-1.980	-900
6.01.02.02	Imóveis a comercializar	-320	-10.738
6.01.02.03	Tributos a recuperar	-164	-484
6.01.02.04	Outros ativos	349	4.189
6.01.02.05	Fornecedores	-813	6.227
6.01.02.06	Salários e encargos sociais	-56	1.595
6.01.02.07	Obrigações tributárias	-92	-266
6.01.02.10	Outros passivos	2	3.494
6.01.02.11	Valores pagos por riscos cíveis, trabalhistas e tributários	0	-144
6.01.02.12	Valores pagos por manutenção de imóveis em garantias	-1.003	-965
6.01.03	Outros	-45	-25.240
6.01.03.02	Juros pagos	-45	-25.240
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	1.971	28.447
6.02.01	Movimentação de aplicações financeiras restritas	-89	-68
6.02.02	Adiantamento de empresas ligadas	-121	-1.193
6.02.03	Aportes (retorno) de investimentos	2.400	6.024
6.02.05	Aquisições de ativo imobilizado e intangíveis	-663	-7.401
6.02.07	Aumento em títulos e valores mobiliários	444	31.085
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-1.002	-5.357
6.03.01	Captação de empréstimos e financiamentos	0	-4.837
6.03.02	Amortização de principal de empréstimos e financiamentos	-1.002	-520
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-9.253	-7.307
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	34.210	35.735
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	24.957	28.428

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2025 à 31/03/2025

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	269.172	259	150.818	0	0	420.249
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	269.172	259	150.818	0	0	420.249
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	5.005	0	5.005
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	5.005	0	5.005
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	269.172	259	150.818	5.005	0	425.254

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	269.172	259	143.058	0	0	412.489
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	269.172	259	143.058	0	0	412.489
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-3.874	0	-3.874
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-3.874	0	-3.874
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	269.172	259	143.058	-3.874	0	408.615

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício	Anterior
		01/01/2025 à 31/03/2025	01/01/2024 à 31/03/2024
7.01	Receitas	727	956
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	727	956
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	8.973	6.219
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	8.973	6.219
7.03	Valor Adicionado Bruto	9.700	7.175
7.04	Retenções	-1.599	-1.434
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-1.599	-1.434
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	8.101	5.741
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	34.603	20.725
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	33.699	18.826
7.06.02	Receitas Financeiras	904	1.899
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	42.704	26.466
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	42.704	26.466
7.08.01	Pessoal	15.382	13.946
7.08.01.04	Outros	15.382	13.946
7.08.01.04.01	Remuneração	8.645	7.837
7.08.01.04.02	Encargos	3.104	2.815
7.08.01.04.03	Benefícios	3.633	3.294
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	119	63
7.08.02.03	Municipais	119	63
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	22.198	16.331
7.08.03.03	Outras	22.198	16.331
7.08.03.03.01	Despesas financeiras	22.198	16.331
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	5.005	-3.874
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	5.005	-3.874

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
1	Ativo Total	2.616.703	2.569.705
1.01	Ativo Circulante	1.670.321	1.603.176
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	230.121	302.281
1.01.02	Aplicações Financeiras	91.879	135.801
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	91.879	135.801
1.01.02.01.03	Títulos de valores mobiliários	91.879	135.801
1.01.03	Contas a Receber	657.946	538.182
1.01.03.01	Clientes	640.246	523.613
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	17.700	14.569
1.01.04	Estoques	616.502	553.337
1.01.04.01	Imóveis a comercializar	616.502	553.337
1.01.06	Tributos a Recuperar	28.793	28.027
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	28.793	28.027
1.01.07	Despesas Antecipadas	45.080	45.548
1.02	Ativo Não Circulante	946.382	966.529
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	831.962	856.959
1.02.01.02	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através de Outros Resultados Abrangentes	3.292	3.203
1.02.01.04	Contas a Receber	664.178	664.073
1.02.01.04.01	Clientes	664.178	664.073
1.02.01.05	Estoques	68.910	101.033
1.02.01.05.01	Imóveis a comercializar	68.910	101.033
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	92.811	87.664
1.02.01.09.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	91.570	85.839
1.02.01.09.05	Impostos diferidos ativos	1.241	1.825
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	2.771	986
1.02.01.10.03	Depósitos judiciais	2.544	773
1.02.01.10.04	Instrumentos Financeiros	227	213
1.02.02	Investimentos	36.355	32.569
1.02.02.01	Participações Societárias	36.355	32.569
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	36.355	32.569
1.02.03	Imobilizado	65.940	65.682
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	51.662	50.700
1.02.03.02	Direito de Uso em Arrendamento	14.278	14.982
1.02.04	Intangível	12.125	11.319
1.02.04.01	Intangíveis	12.125	11.319
1.02.04.01.02	Intangível	12.125	11.319

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
2	Passivo Total	2.616.703	2.569.705
2.01	Passivo Circulante	864.061	730.087
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	20.666	20.632
2.01.01.01	Obrigações Sociais	20.666	20.632
2.01.02	Fornecedores	116.677	109.507
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	116.677	109.507
2.01.03	Obrigações Fiscais	6.435	6.726
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	6.435	6.726
2.01.03.01.02	Obrigações tributárias	6.435	6.726
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	416.960	269.145
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	412.747	265.431
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	412.747	265.431
2.01.04.03	Financiamento por Arrendamento	4.213	3.714
2.01.05	Outras Obrigações	272.726	299.541
2.01.05.02	Outros	272.726	299.541
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	7.572	7.572
2.01.05.02.04	Obrigações por compra de imóveis	33.991	33.210
2.01.05.02.05	Adiantamento de Clientes	227.102	256.005
2.01.05.02.06	Outras Contas a pagar	4.061	2.754
2.01.06	Provisões	30.597	24.536
2.01.06.02	Outras Provisões	30.597	24.536
2.01.06.02.05	Provisão para manutenção de imóveis	1.891	2.005
2.01.06.02.06	Tributos Correntes com Recolhimento Diferido	28.706	22.531
2.02	Passivo Não Circulante	1.183.573	1.274.506
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	901.830	974.105
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	892.174	962.969
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	892.174	962.969
2.02.01.03	Financiamento por Arrendamento	9.656	11.136
2.02.01.03.02	Arrendamentos	9.656	11.136
2.02.02	Outras Obrigações	208.165	229.619
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	20.703	17.083
2.02.02.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	20.703	17.083
2.02.02.02	Outros	187.462	212.536
2.02.02.02.03	Adiantamento de cliente	104.652	124.647
2.02.02.02.04	Obrigações por compra de imóveis	82.810	87.889
2.02.03	Tributos Diferidos	26.541	27.856
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	26.541	27.856
2.02.03.01.01	Tributos correntes com recolhimento diferido	26.541	27.856
2.02.04	Provisões	47.037	42.926
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	4.601	4.462
2.02.04.01.05	Provisão para contingências	4.601	4.462
2.02.04.02	Outras Provisões	42.436	38.464
2.02.04.02.04	provisão para manutenção de imóveis	31.288	28.901
2.02.04.02.05	Provisão para passivo a descoberto	11.148	9.563
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	569.069	565.112

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
2.03.01	Capital Social Realizado	269.172	269.172
2.03.02	Reservas de Capital	259	259
2.03.02.07	Reservas de Capital	259	259
2.03.04	Reservas de Lucros	150.818	150.818
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	5.005	0
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	143.815	144.863

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício	Anterior
		01/01/2025 à 31/03/2025	01/01/2024 à 31/03/2024
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	321.793	290.219
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-257.239	-241.308
3.03	Resultado Bruto	64.554	48.911
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-45.719	-44.426
3.04.01	Despesas com Vendas	-23.628	-25.913
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-22.267	-19.723
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	-1.269	1.654
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	1.445	-444
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	18.835	4.485
3.06	Resultado Financeiro	-7.595	-2.834
3.06.01	Receitas Financeiras	15.225	14.073
3.06.02	Despesas Financeiras	-22.820	-16.907
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	11.240	1.651
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-7.252	-8.595
3.08.01	Corrente	-7.252	-8.595
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	3.988	-6.944
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	3.988	-6.944
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	5.005	-3.874
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-1.017	-3.070

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 31/03/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 31/03/2024
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	3.988	-6.944
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	3.988	-6.944
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	5.005	-3.874
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-1.017	-3.070

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 31/03/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 31/03/2024
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-154.382	-174.888
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	59.031	28.337
6.01.01.01	Lucro líquido do período	3.988	-6.944
6.01.01.02	Depreciações e amortizações	9.076	5.563
6.01.01.03	Ajuste a valor presente sobre contas a receber	-3.718	99
6.01.01.04	Resultado de equivalência patrimonial	-1.445	444
6.01.01.05	Provisão para manutenção de imóveis	3.901	5.619
6.01.01.06	Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários	1.257	2.161
6.01.01.07	Provisão de juros sobre empréstimos e financiamentos	42.062	22.894
6.01.01.08	Imposto de renda e contribuição social	4.050	4.686
6.01.01.10	Provisão para distrato	519	-1.168
6.01.01.11	Provisão para devedores duvidosos	2.024	908
6.01.01.12	Baixa de ativos imobilizado	0	353
6.01.01.13	Rendimento de títulos e valores mobiliários	-2.683	-6.278
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-194.945	-167.547
6.01.02.01	Contas a receber de clientes	-115.563	-63.175
6.01.02.02	Imóveis a comercializar	-31.042	-47.226
6.01.02.03	Tributos a recuperar	-182	-1.385
6.01.02.04	Outros ativos	-4.434	-1.468
6.01.02.05	Fornecedores	7.170	-28.579
6.01.02.06	Salários e encargos sociais	34	1.680
6.01.02.07	Obrigações tributárias	3.721	-697
6.01.02.08	Obrigações por compra de imóveis	-4.298	-6.726
6.01.02.09	Adiantamento de clientes	-48.898	-18.859
6.01.02.10	Outros passivos	1.307	4.814
6.01.02.11	Valores pagos por riscos cíveis, trabalhistas e tributários	-1.118	-2.348
6.01.02.12	Valores pagos por manutenção de imóveis em garantias	-1.628	-3.578
6.01.02.13	Rendimento de instrumento financeiro	-14	0
6.01.03	Outros	-18.468	-35.678
6.01.03.01	Imposto de renda e contribuição social pagos	-3.202	-3.380
6.01.03.02	Juros pagos	-15.266	-32.298
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	33.855	-50.161
6.02.01	Movimentação de aplicações financeiras restritas	-89	-68
6.02.02	Aportes (retorno) de investimentos	-2.111	-52.025
6.02.04	Adiantamento a empresas ligadas	-756	-1.113
6.02.06	Aquisições de ativos imobilizados e intangíveis	-9.794	-11.097
6.02.07	Aumento em títulos e valores mobiliários	46.605	14.142
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	48.367	42.258
6.03.01	Distribuição a acionistas não controladores, líquido	-31	0
6.03.02	Captação de empréstimos e financiamentos	97.758	51.369
6.03.03	Amortização de principal de empréstimos e financiamentos	-49.360	-9.111
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-72.160	-182.791
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	302.281	425.150
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	230.121	242.359

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2025 à 31/03/2025

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	269.172	259	150.818	0	0	420.249	144.863	565.112
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	269.172	259	150.818	0	0	420.249	144.863	565.112
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0	-31	-31
5.04.01	Aumentos de Capital	0	0	0	0	0	0	-31	-31
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	5.005	0	5.005	-1.017	3.988
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	5.005	0	5.005	-1.017	3.988
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	269.172	259	150.818	5.005	0	425.254	143.815	569.069

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	269.172	259	143.058	0	0	412.489	159.001	571.490
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	269.172	259	143.058	0	0	412.489	159.001	571.490
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-3.874	0	-3.874	-3.070	-6.944
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-3.874	0	-3.874	-3.070	-6.944
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	269.172	259	143.058	-3.874	0	408.615	155.931	564.546

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		01/01/2025 à 31/03/2025	Anterior 01/01/2024 à 31/03/2024
7.01	Receitas	329.770	296.423
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	329.770	296.423
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-281.679	-266.308
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-233.692	-226.931
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-47.987	-39.377
7.03	Valor Adicionado Bruto	48.091	30.115
7.04	Retenções	-9.076	-5.563
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-9.076	-5.563
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	39.015	24.552
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	16.670	13.629
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	1.445	-444
7.06.02	Receitas Financeiras	15.225	14.073
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	55.685	38.181
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	55.685	38.181
7.08.01	Pessoal	15.533	14.029
7.08.01.04	Outros	15.533	14.029
7.08.01.04.01	Remuneração	9.354	8.449
7.08.01.04.02	Encargos	3.270	2.953
7.08.01.04.03	Benefícios	2.909	2.627
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	13.344	14.189
7.08.02.01	Federais	13.191	13.865
7.08.02.03	Municipais	153	324
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	22.820	16.907
7.08.03.03	Outras	22.820	16.907
7.08.03.03.01	Despesas financeiras	22.820	16.907
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	3.988	-6.944
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	5.005	-3.874
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	-1.017	-3.070

Comentário do Desempenho

Release de Resultados

1T25



Comentário do Desempenho

Belo Horizonte, 14 de maio de 2025 - A Patrimar S.A. ("Patrimar" ou "Companhia"), uma das maiores incorporadoras e construtoras do Brasil, com operação nas três faixas de renda - econômico, média renda e alta renda (produtos de luxo e alto luxo), divulga seus resultados operacionais e financeiros referentes ao 1º trimestre ("1T25"). As informações deste documento estão expressas em moeda corrente nacional (em Reais) e o Valor Geral de Vendas ("VGV") demonstra o valor consolidado (100%) e os valores do percentual de participação Patrimar quando apresentados os valores de empreendimentos "Não Controlados".

Destaques

Crescimento da Receita

Receita Líquida cresce **11%**, passando de **R\$ 290 milhões** no 1T24 para **R\$ 322 milhões** no 1T25;

Aumento da Margem

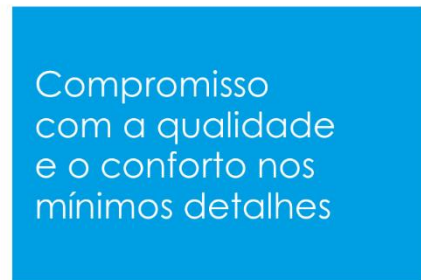
Margem bruta ajustada avança **7 p.p.**, saindo de **18%** no 1T24 para **25%** no 1T25, impulsionada pela maior representatividade da nova safra na receita;

Evolução de Lucro

Lucro líquido reverte prejuízo do 1T24, subindo de **R\$ -7 milhões** para **R\$ 4 milhões** no 1T25, um **crescimento de 157%**.



Comentário do Desempenho



Atuação com diversificação geográfica e de segmentos residenciais



PATRIMAR ASSET

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

Comentário do Desempenho

Sumário

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

OUTRAS INFORMAÇÕES

Eventos Subsequentes

DESEMPENHO OPERACIONAL

Lançamentos

Vendas líquidas

VSO

Repasses

Estoque

Landbank

DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

Receita Líquida

Lucro bruto e margem bruta

Despesas Operacionais, Comerciais, Gerais e Administrativas

Resultado financeiro e Equivalência Patrimonial

Lucro líquido e margem líquida

Caixa e Equivalentes de Caixa

Contas a Receber

Geração de caixa / Cash Burn

Contas a receber de clientes

Endividamento

ANEXOS

Anexo 1 - Demonstração de resultado

Anexo 2 - Balanço patrimonial

Anexo 3 - Demonstração de fluxo de caixa

SOBRE A EMPRESA

Comentário do Desempenho

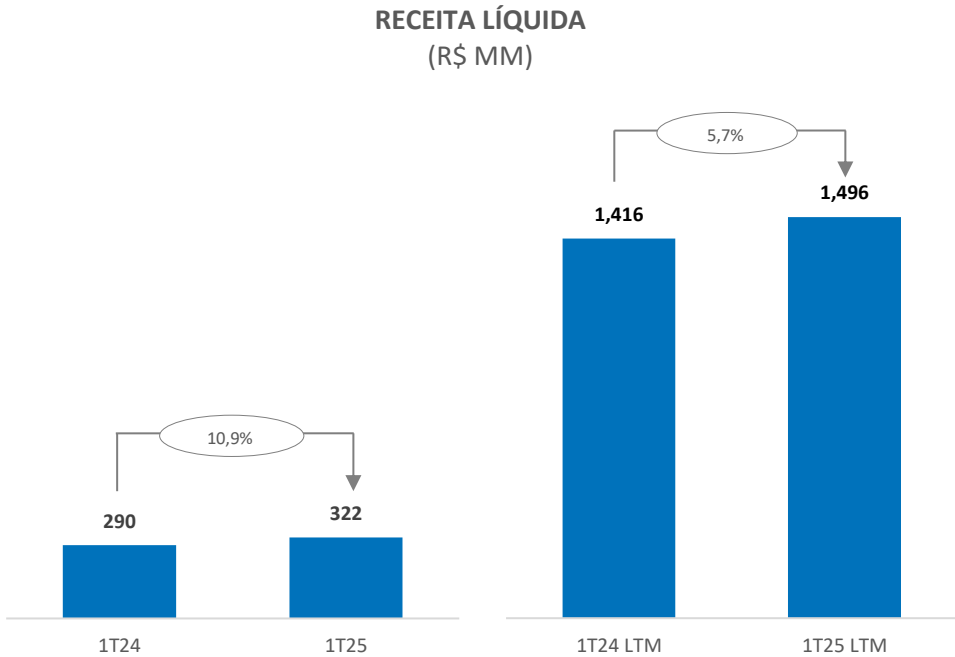
Mensagem da Administração

O ano de 2025 começa com um trimestre de boa recuperação dos negócios em termos de rentabilidade, reforçando nossa tese de que as novas safras de empreendimento terão melhores retornos. O cenário macroeconômico brasileiro, com altas taxas de juros, inflação desancorada e um quadro de *funding* mais desafiador, continua a ser um desafio para os negócios e volume de crescimento. O Grupo Patrimar continua se posicionando de forma cautelosa, mas aproveitando a ainda forte demanda no segmento de alto padrão, bem como na força da demanda reprimida do segmento econômico, segmentos estes que serão a nossa maior força de lançamentos no ano.

As recentes alterações promovidas pelo Governo Federal no Programa Minha Casa Minha Vida, incluindo incrementos de preços e faixas de renda, bem como a criação da nova faixa do Programa, a Faixa 4, com imóveis até R\$ 500 mil, darão impulso ao nosso volume de lançamentos e vendas, uma vez que temos no *landbank*, atualmente, quase R\$ 1 bilhão em VGV nessa faixa e que terão seus ciclos de lançamento antecipados.

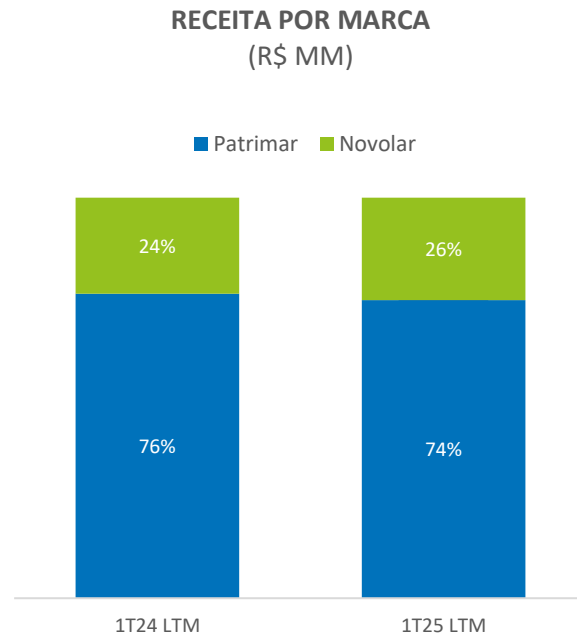
Crescimento dos Negócios

Iniciamos o 1T25 com um aumento no volume de receita, fruto de um bom volume de vendas no ano de 2024 e do avanço das nossas obras.

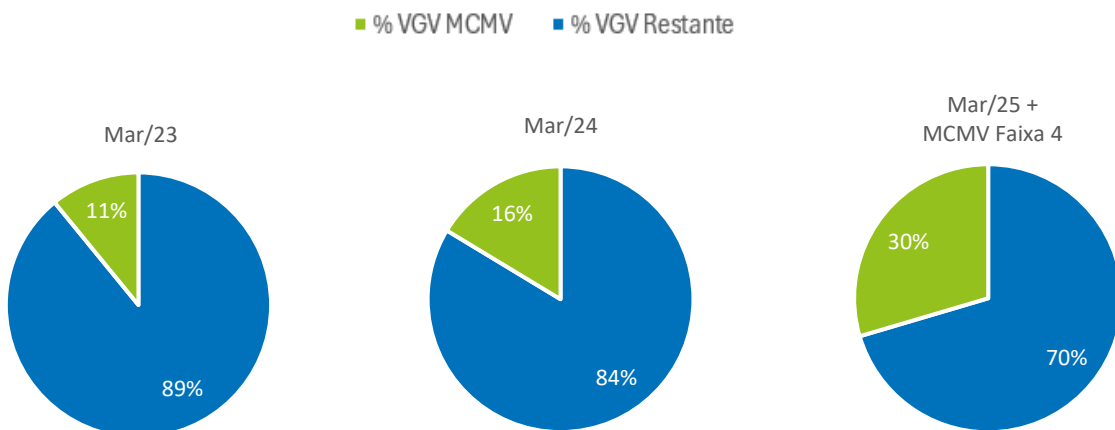


Comentário do Desempenho

A receita líquida das marcas no 1T25 LTM mostrou um leve crescimento da marca Novolar, em linha com nossa estratégia de balanceamento dos negócios.



Conforme comentamos nas nossas mensagens anteriores, o Grupo terá dois grandes focos para 2025 e os anos seguintes, mantido o cenário macroeconômico esperado, que são: i) aumento de rentabilidade e ii) crescimento da operação no Programa Minha Casa Minha Vida. Quanto ao primeiro tema, falamos mais em detalhes abaixo, e sobre o segundo tópico, já temos um crescimento de banco de terrenos, um pipeline de projetos e aquisições de rápido ciclo de aprovação e, agora, com o aumento das faixas, dos valores e com a criação da Faixa 4 do MCMV, a tendência é que esse crescimento esperado ganhe ainda mais tração no nosso mix de negócios.

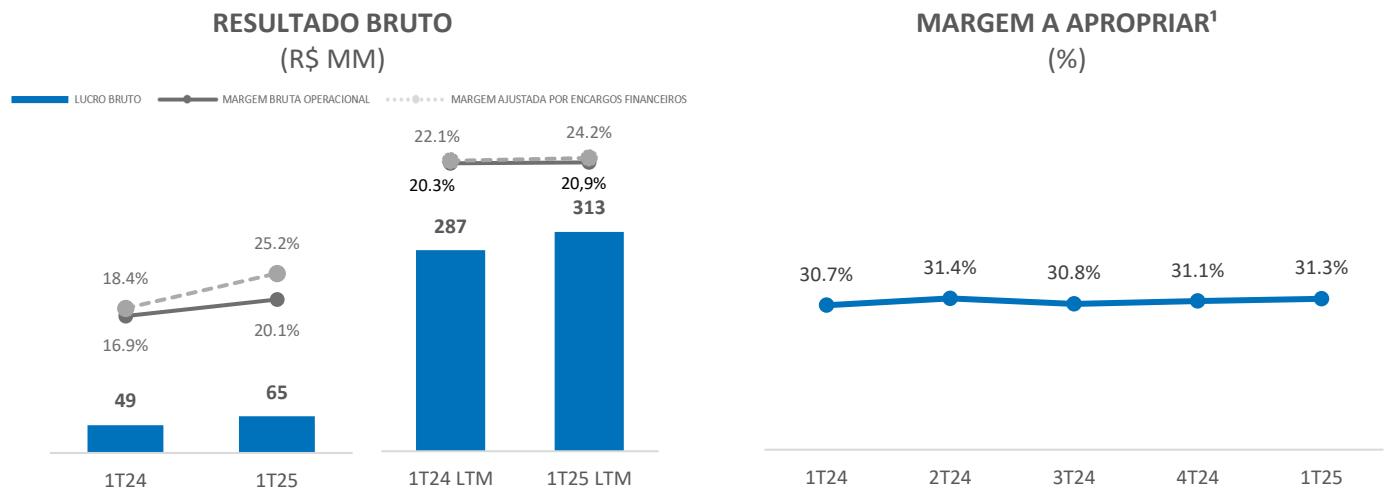
PARTICIPAÇÃO “MINHA CASA MINHA VIDA” NO LANDBANK 100%

A informação acima já contempla nossos projetos até R\$ 500 mil por unidade como incluídos no Programa Minha Casa Minha Vida. Não descartamos ajustes de projetos que hoje estariam desenquadrados para que passem a se enquadrar nessa faixa.

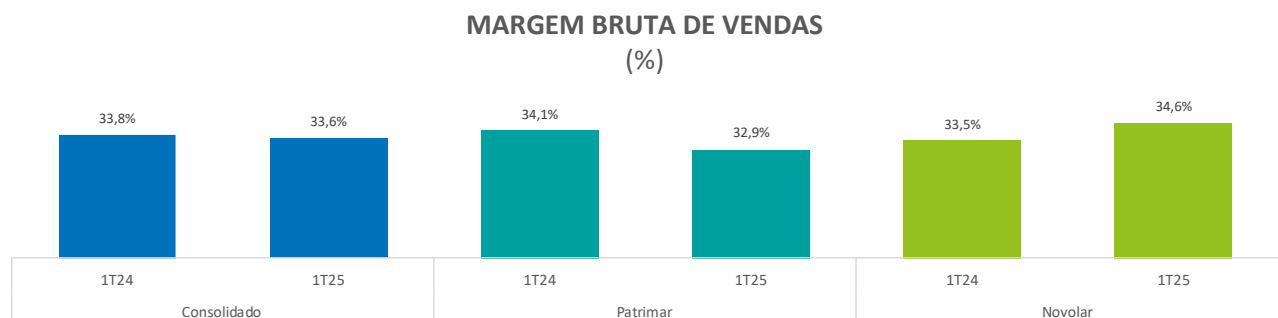
Comentário do Desempenho

Rentabilidade

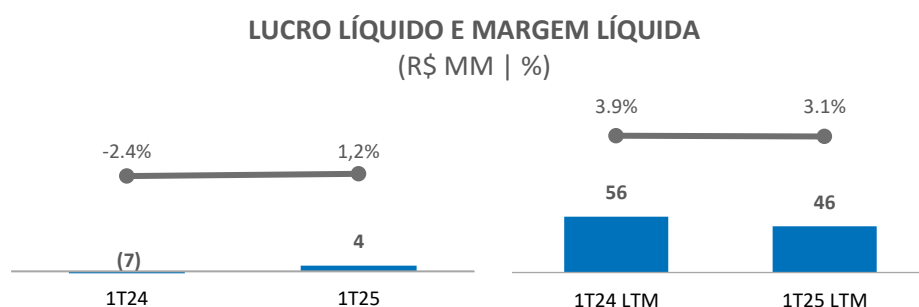
Melhoramos nossa margem bruta ajustada pelos encargos financeiros comparativamente ao 1T24, embora a mesma tenha sido 2,1 p.p inferior à margem observada no 4T24 (margem bruta ajustada de 27,3% no 4T24). A Companhia continua fortemente focada na recuperação de rentabilidade nos empreendimentos e diversas ações desenhadas em 2024 já começaram a surtir efeito.



As vendas efetuadas no trimestre tiveram bom desempenho e corroboram nossa expectativa de recuperação de rentabilidade, mesmo com um cenário macroeconômico mais desafiador.

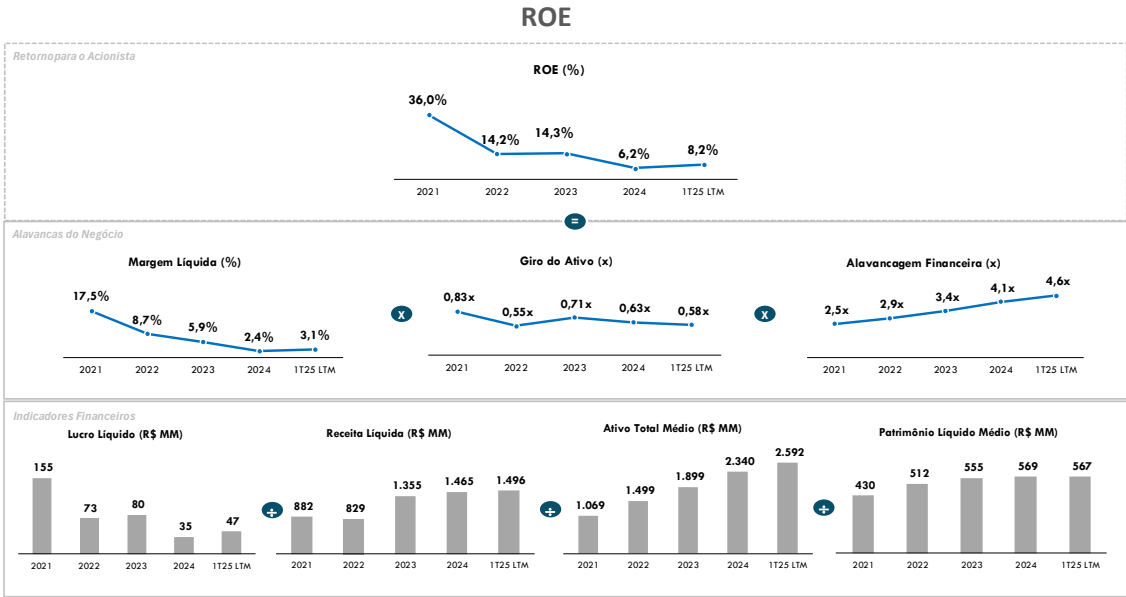


Conforme já mencionado na Prévia Operacional, não realizamos lançamentos no 1T25, o que impactou o volume de vendas em um período que já é sazonalmente mais fraco. Isso reduziu a diluição das despesas operacionais e pressionou a lucratividade do trimestre. Ainda assim, o lucro líquido apresentou crescimento relevante, beneficiado por eventos não recorrentes que afetaram negativamente o 1T24 e pela melhora na margem bruta. Como reflexo da maior rentabilidade no período, o ROE LTM evoluiu de 6,2% ao final de 2024 para 8,2% no 1T25.

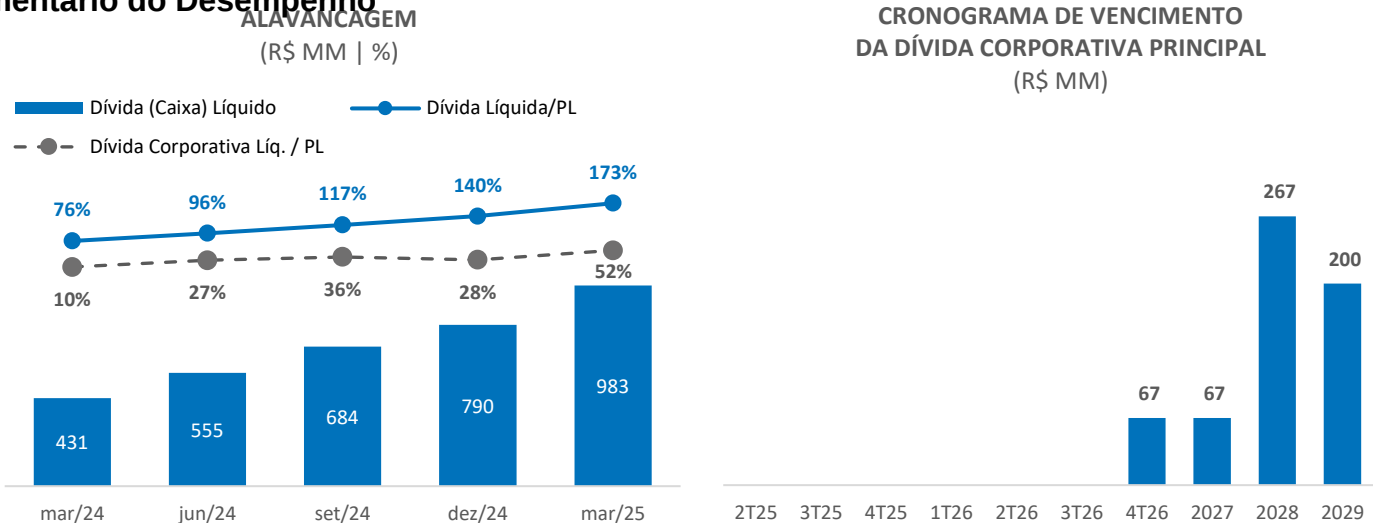


¹ A Margem a Apropriar considera apenas a receita e custo a incorrer, sem impostos, sat e demais efeitos contábeis.

Comentário do Desempenho



Comentário do Desempenho



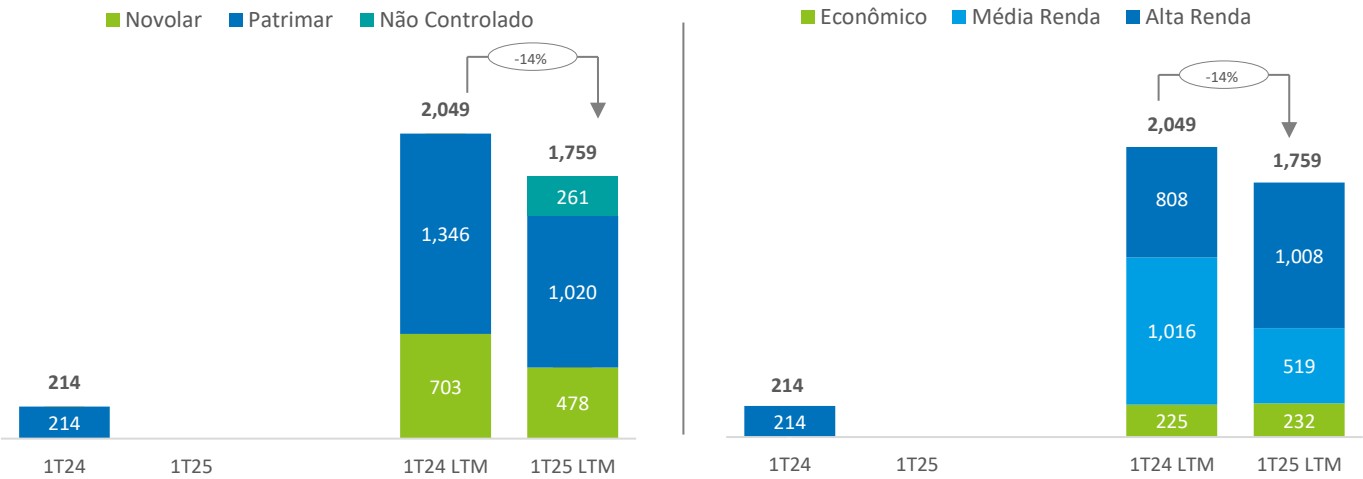
Comentário do Desempenho

Desempenho Operacional

Lançamentos

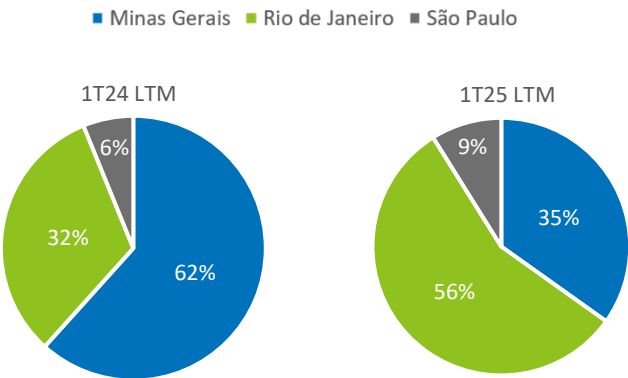
No primeiro trimestre, optamos por não realizar lançamentos, focando em redução de estoque e gestão de lançamentos ao longo do ano de 2025, considerando o cenário econômico que se apresentou para este primeiro trimestre.

LANÇAMENTOS
(R\$ MM | %)



Sem lançamentos no primeiro trimestre do ano, nossa diversificação nos últimos 12 meses, mostra o crescimento no estado de São Paulo.

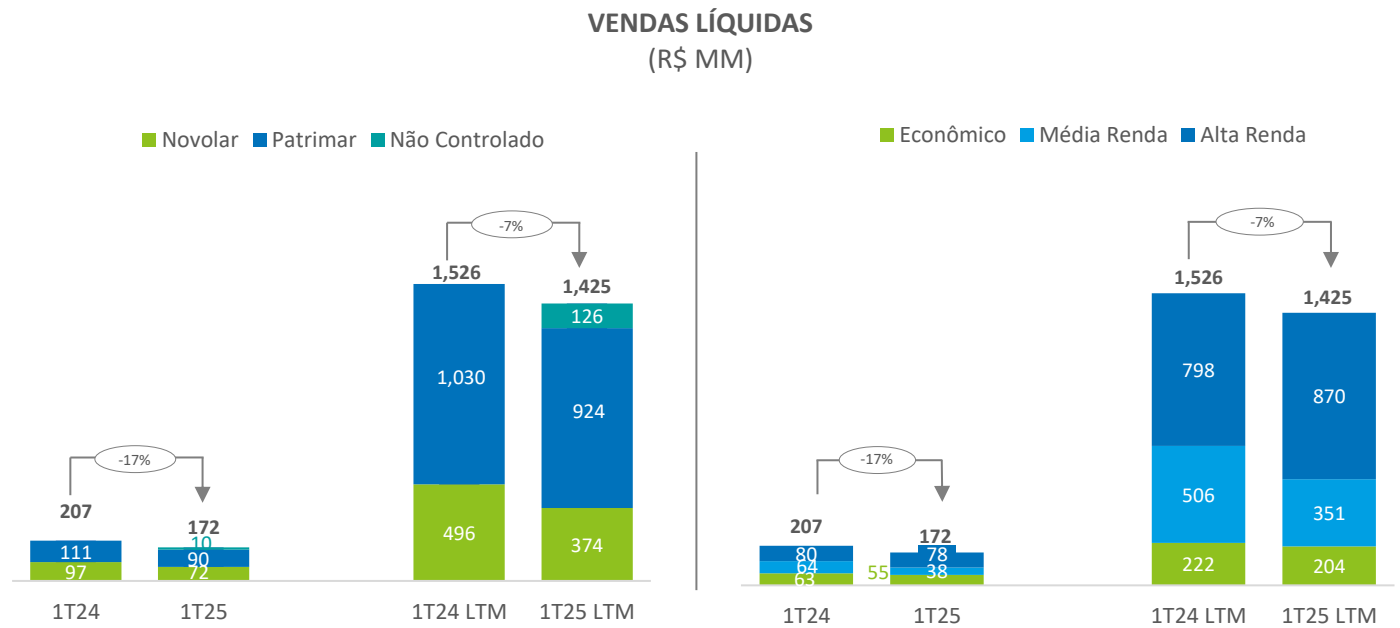
LANÇAMENTOS, POR REGIÃO



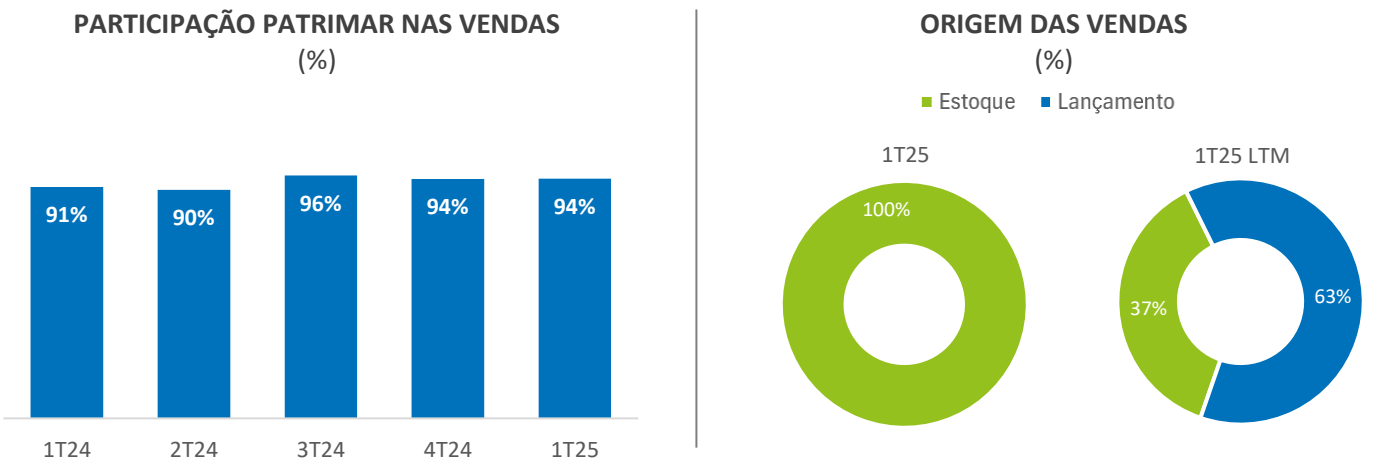
Comentário do Desempenho

Vendas

Sem lançamentos no período, concentramos nossos esforços de venda nos estoques disponíveis, adotando uma estratégia de precificação alinhada ao cenário de custos e ao ambiente econômico geral. As vendas por segmento mantiveram-se proporcionais ao longo do trimestre, refletindo o equilíbrio da companhia em suas operações.



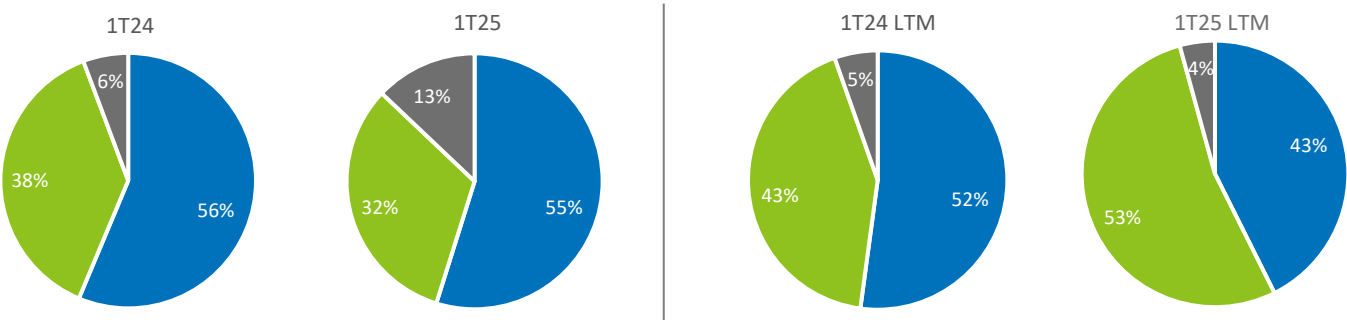
O percentual de participação Patrimar nas vendas foi de 94% no 1T25 e 92% no 1T25 LTM.



Comentário do Desempenho

VENDAS LÍQUIDAS, POR REGIÃO
(%)

■ Minas Gerais ■ Rio de Janeiro ■ São Paulo



VENDAS LÍQUIDAS
(R\$ mil | %)

DESCRIÇÃO	1T25 (a)	1T24 (b)	Δ% (a/b)	1T25 LTM (c)	1T24 LTM (d)	Δ% (c/d)
Vendas Líquidas 100% (R\$ mil)	171.647	207.321	-17%	1.424.535	1.526.198	-7%
Patrimar	100.115	110.620	-9%	1.050.180	1.030.336	2%
Alta Renda	77.718	80.004	-3%	869.739	798.374	9%
Média Renda	22.396	30.615	-27%	180.441	231.962	-22%
Novolar	71.532	96.701	-26%	374.355	495.862	-25%
Média Renda	16.101	33.286	-52%	170.285	273.847	-38%
Econômico	55.431	63.415	-13%	204.070	222.015	-8%
Vendas Líquidas % Grupo (R\$ mil)	160.449	188.810	-15%	1.333.251	1.314.177	1%
Patrimar	89.674	92.729	-3%	1.008.252	810.286	24%
Alta Renda	67.278	62.113	8%	827.811	578.324	43%
Média Renda	22.396	30.615	-27%	180.441	231.962	-22%
Novolar	70.774	96.081	-26%	372.888	503.891	-26%
Média Renda	15.733	32.473	-52%	169.227	270.246	-37%
Econômico	55.041	63.608	-13%	203.661	233.646	-13%
Unidades Contratadas	291	370	-21%	1.658	1.898	-13%
Patrimar	46	52	-12%	573	405	41%
Alta Renda	25	19	32%	211	194	9%
Média Renda	21	33	-36%	170	211	-19%
Novolar	245	318	-23%	1.086	1.493	-27%
Média Renda	38	75	-49%	321	589	-46%
Econômico	207	243	-15%	765	904	-15%
Preço Médio (R\$ mil/ unidade)	590	560	5%	859	804	7%
Patrimar	2.176	2.127	2%	1.834	2.544	-28%
Alta Renda	3.109	4.211	-26%	4.132	4.115	0%
Média Renda	1.066	928	15%	1.061	1.099	-3%
Novolar	292	304	-4%	345	332	4%
Média Renda	424	444	-5%	531	465	14%
Econômico	268	261	3%	267	246	9%

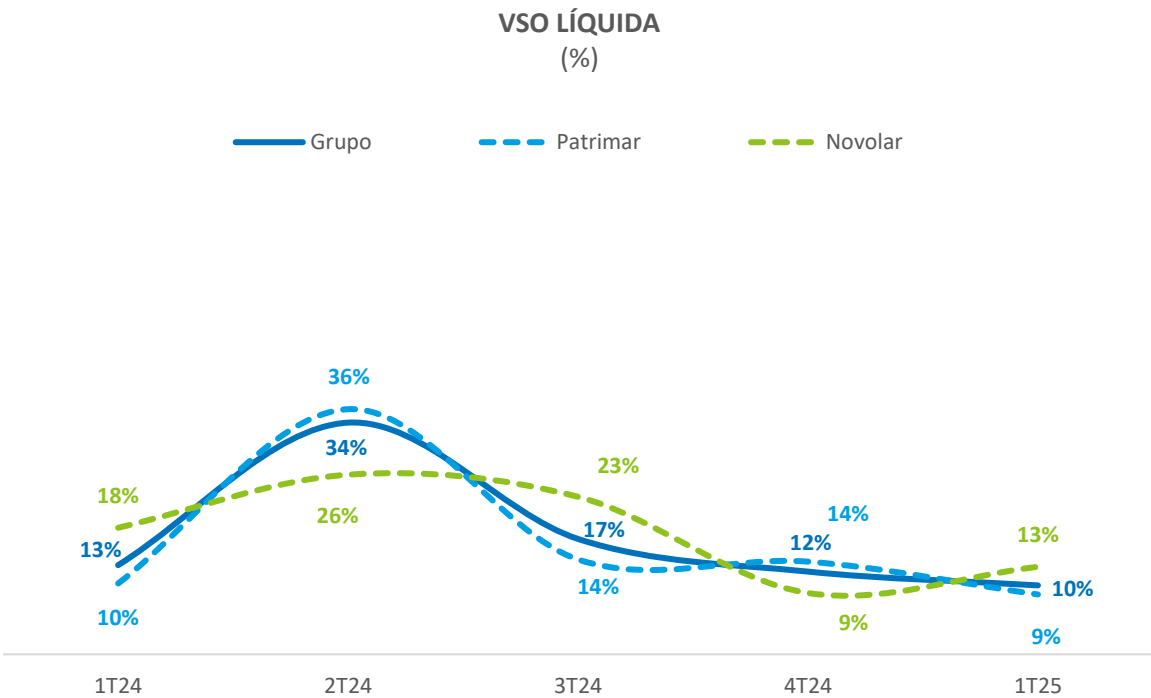
*Empreendimentos “Não controlados” aparecem como Patrimar - Alta Renda

Comentário do Desempenho

VSO

O VSO do 1T25 teve uma redução em relação aos 2 p.p. do período anterior, reflexo de um volume mais brando de vendas no trimestre, especialmente na Patrimar.

No acumulado de 1T25 LTM, nosso VSO foi de 43% (sendo, no 1T24 LTM de 53%).

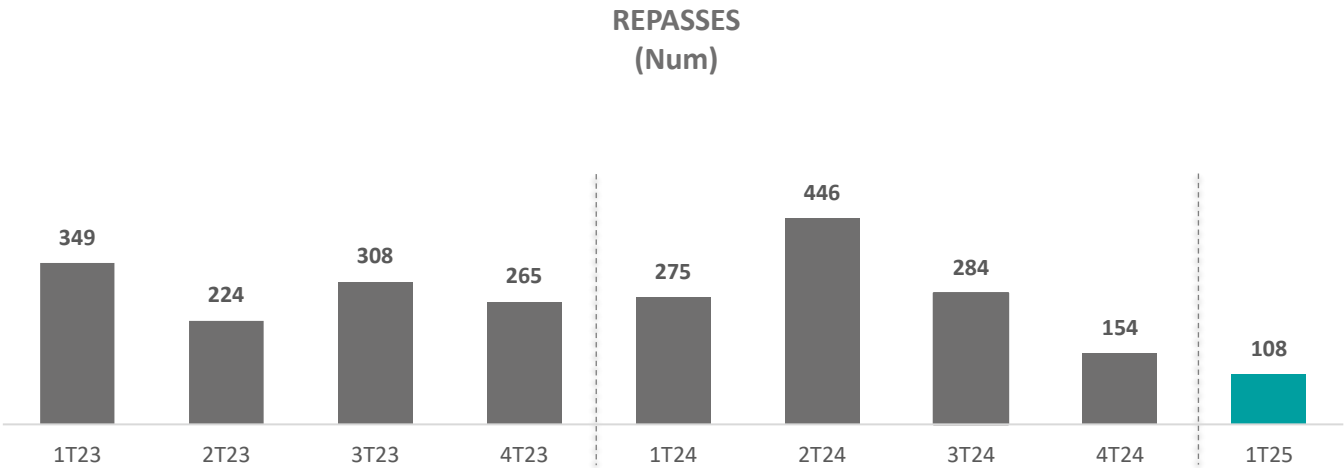


VELOCIDADE DE VENDAS (R\$mil)	1T24	2T24	3T24	4T24	1T25
VSO Grupo (%)	13%	34%	17%	12%	10%
VSO Patrimar (%)	10%	36%	14%	14%	9%
Vendas Patrimar	110.620	609.020	164.169	176.877	100.115
Oferta Patrimar	1.125.378	1.700.244	1.184.473	1.306.097	1.144.387
Estoque de Abertura	911.151	970.740	1.034.439	1.033.212	1.144.387
Lançamentos	214.227	729.503	150.034	272.885	-
VSO Novolar (%)	18%	26%	23%	9%	13%
Vendas Novolar	96.701	115.274	132.854	54.323	71.532
Oferta Novolar	522.867	439.162	577.182	606.401	559.332
Estoques de Abertura	522.867	362.337	330.572	451.467	559.332
Lançamentos	-	76.825	246.610	154.934	-

Comentário do Desempenho

Repassse

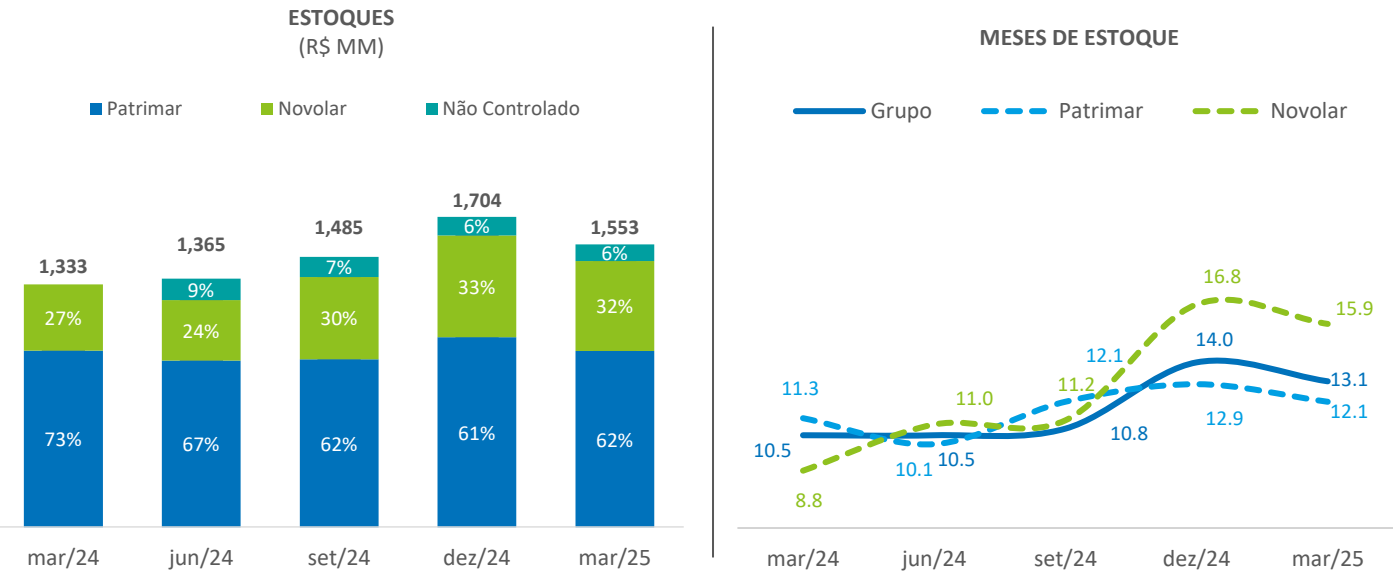
Em virtude do estágio de construção dos empreendimentos, a quantidade de repasse no 1T25 foi menor em comparação aos trimestres anteriores.



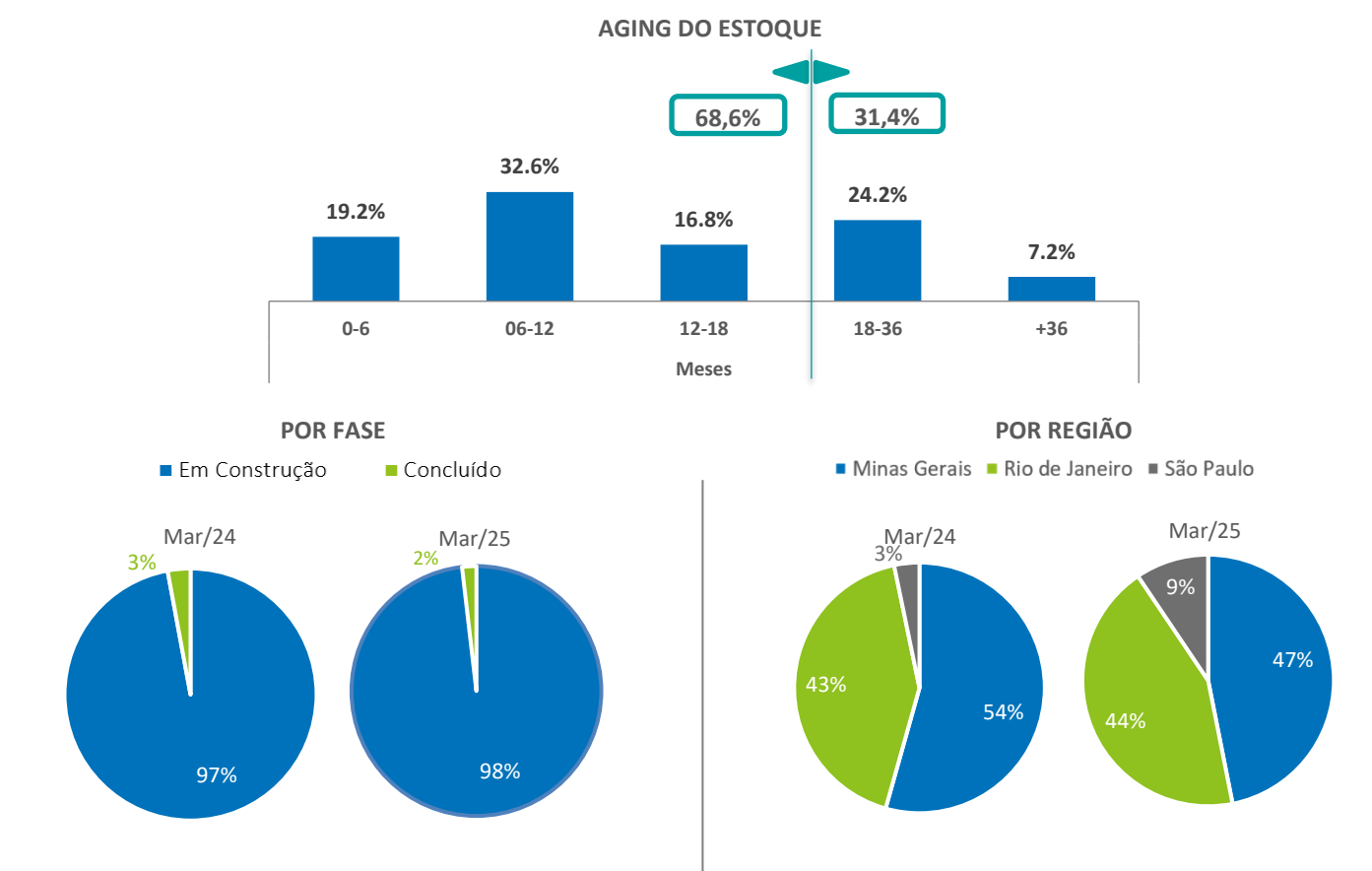
Comentário do Desempenho

Estoque

Sem lançamentos no 1T25 e com o suporte da nossa força de vendas, reduzimos nossos estoques, mantendo-os em níveis enxutos. Destaca-se, nesse cenário, o baixo volume de estoque concluído, que representa apenas 2% do total.



Mais de 68% do *aging* do estoque está concentrado em empreendimentos lançados nos últimos 18 meses, evidenciando a eficiência na gestão de vendas e na renovação do portfólio. Embora haja um volume de estoque com *aging* superior a 18 meses, grande parte dessas unidades possui entrega prevista para o curto prazo, o que eleva sua probabilidade de conversão em caixa nesse mesmo horizonte.

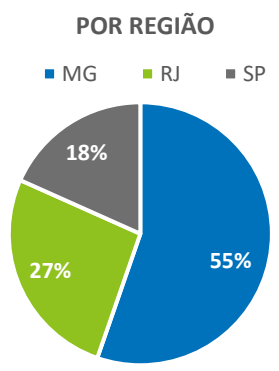
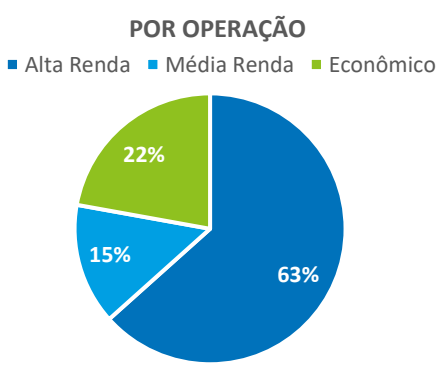
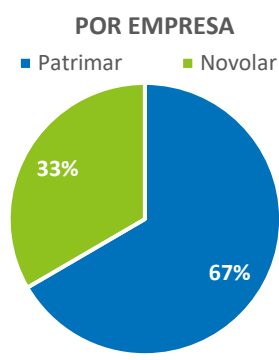
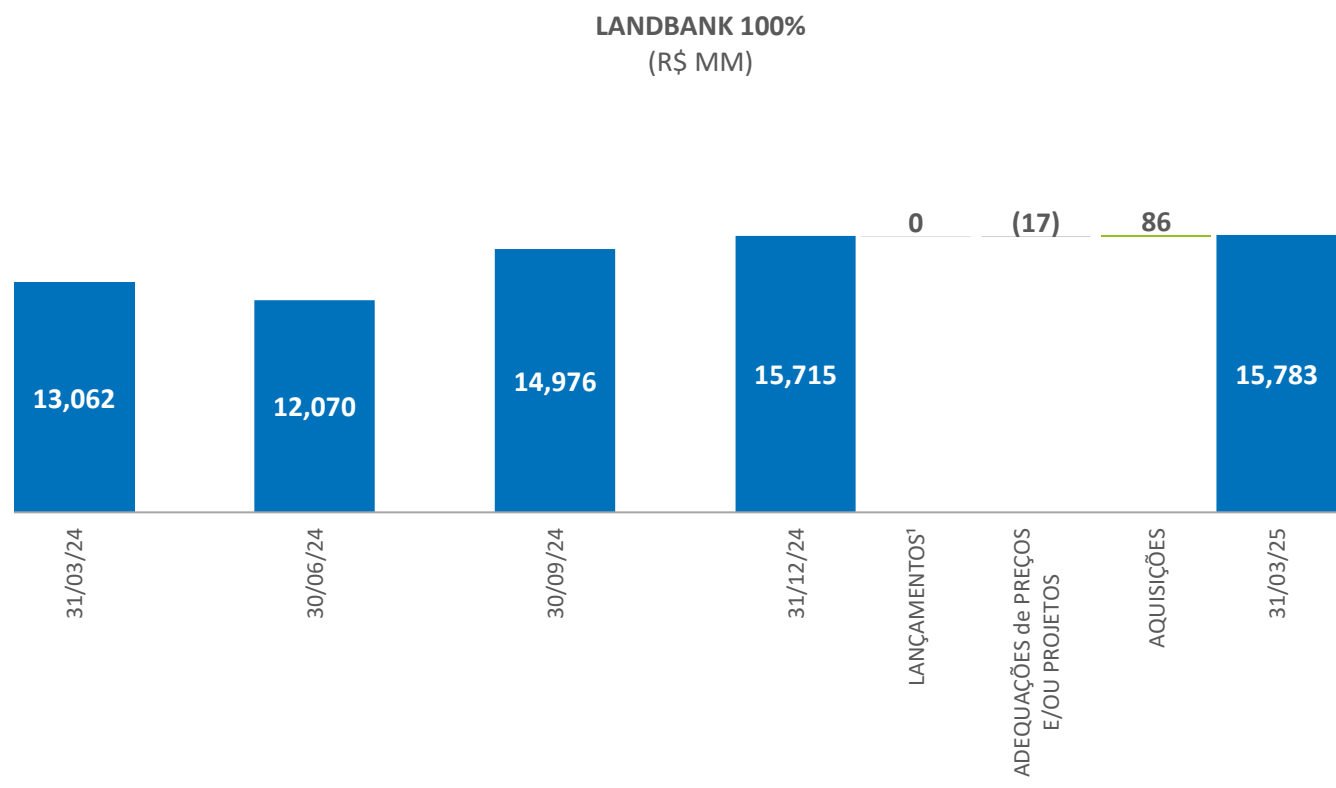


Comentário do Desempenho

Banco de Terrenos - Landbank

Ajustamos nosso *landbank* em linha com o plano estratégico da companhia para os próximos anos, com foco crescente na diversificação dos empreendimentos. Essa diretriz visa assegurar a sustentabilidade e o crescimento consistente de nossas operações no longo prazo.

A participação do Grupo Patrimar no *landbank* é de 78% (mantendo a participação registrada em dezembro de 2024).

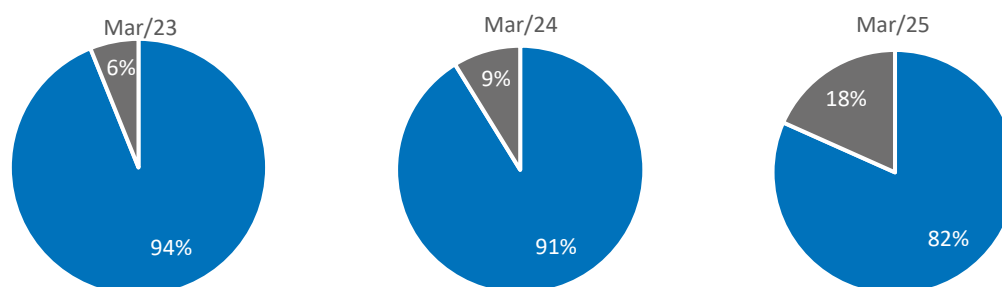


Comentário do Desempenho

Em linha com a estratégia de crescimento e desenvolvimento dos nossos negócios, a participação do estado de São Paulo em nosso *landbank* tem crescido de forma consistente, o que viabiliza o aumento da representatividade desse mercado em nosso mix de lançamentos e vendas nos próximos anos.

PARTICIPAÇÃO DE SÃO PAULO NO LANDBANK 100%

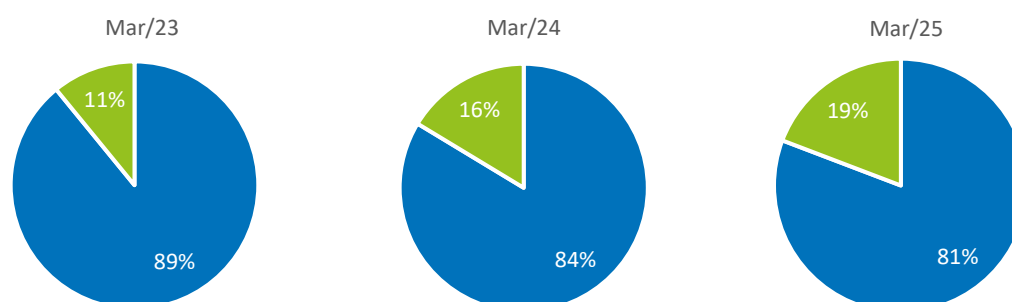
■ % VGV São Paulo ■ % VGV Restante



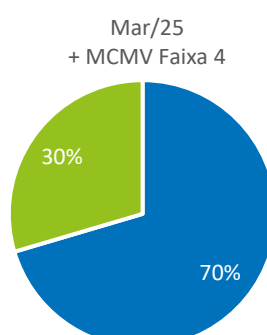
Em adição ao balanceamento da nossa operação nos mercados em que atuamos, temos também a estratégia de aumentar a exposição ao MCMV. Este segmento tem crescido sua participação em relação aos demais, indicando um maior equilíbrio de lançamentos e vendas nos próximos anos entre as marcas Patrimar e Novolar.

PARTICIPAÇÃO “MINHA CASA MINHA VIDA” NO LANDBANK 100%

■ % VGV MCMV ■ % VGV Restante



Com a criação da nova faixa do MCMV, aproximadamente R\$ 817 milhões em VGV do nosso *landbank* (1954 unidades) passam a se enquadrar no Programa, elevando sua representatividade do Programa no nosso *landbank*.



Comentário do Desempenho

Desempenho Financeiro

Receita Líquida

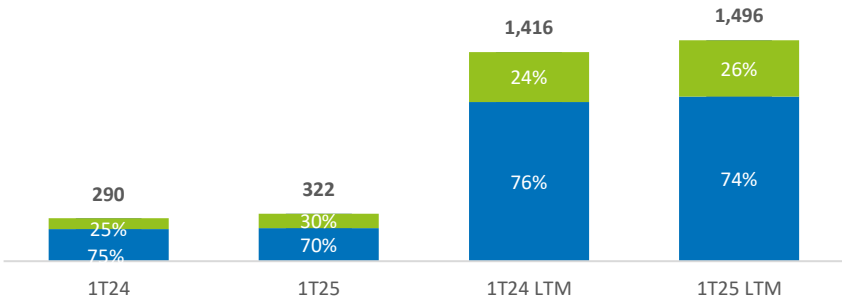
Receita Líquida (R\$ mil)	1T25	1T24	Δ %	1T25 LTM	1T24 LTM	Δ %
Receita bruta de venda de imóveis	349.239	324.050	7,8%	1.646.982	1.487.498	10,7%
Receita de serviços	727	905	-19,7%	2.117	6.936	-69,5%
Receita Bruta	349.966	324.955	7,7%	1.649.099	1.494.434	10,3%
Vendas canceladas (distratos)	(23.659)	(29.403)	-19,5%	(105.988)	(70.403)	50,5%
PCLD	(2.023)	(910)	122,4%	(5.067)	(3.167)	60,0%
Reversão (Provisão) para distratos	(256)	969	-126,4%	(424)	426	-199,5%
AVP - Ajuste a valor presente	3.718	(98)	-3893,9%	(12.883)	21.658	-159,5%
Tributos sobre o faturamento	(5.953)	(5.294)	12,4%	(28.632)	(27.157)	5,4%
Receita Líquida	321.793	290.219	10,9%	1.496.106	1.415.791	5,7%

Mesmo sem lançamentos no 1T25, a companhia apresentou volume de vendas satisfatório no período, cuja receita bruta de vendas atingiu crescimento de 7,8% em relação ao 1T24, também impulsionada pela atividade construtiva intensa. Outro destaque do trimestre foi a redução de 19,5% nos distratos sobre a receita bruta, contribuindo para maior previsibilidade e eficiência operacional.

As receitas da Novolar seguem em trajetória de crescimento planejado, conforme antecipado nos comunicados anteriores da Companhia.

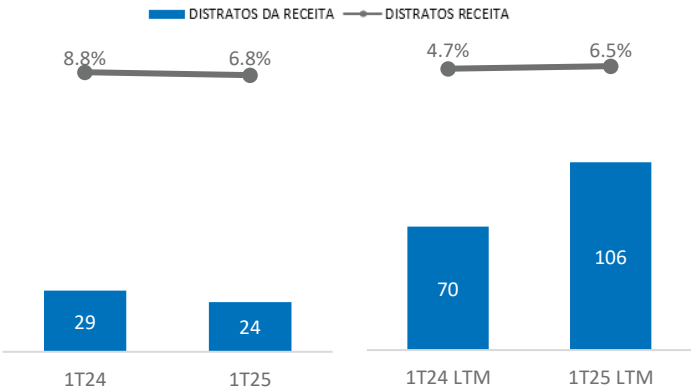
RECEITA POR MARCA
(R\$ MM | %)

■ Patrimar ■ Novolar

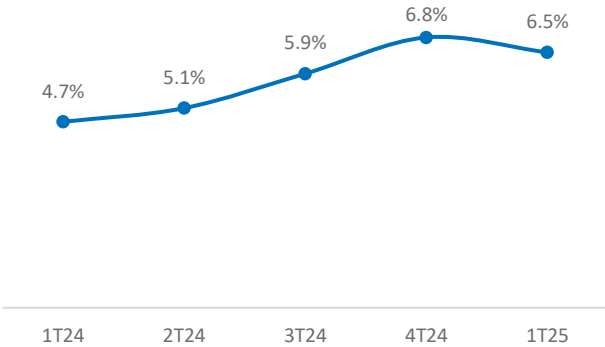


Dentro dos distratos do 1T25, aproximadamente 37% do VGV distratado referem-se a *upgrades/downgrades* em imóveis do próprio Grupo.

DISTRATOS DA RECEITA³
(R\$ MM | %)



DISTRATOS DA RECEITA LTM
(%)

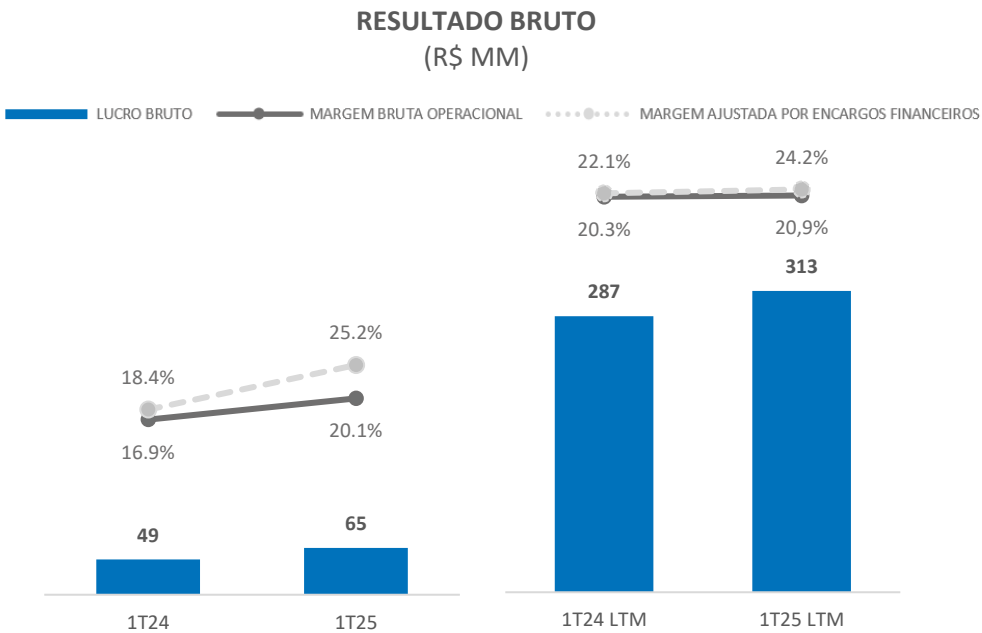


³ Considera: 'vendas canceladas (distratos)' mais 'reversão da (provisão) de distratos' sobre 'receita bruta'.

Comentário do Desempenho

Lucro Bruto e Margem Bruta

A margem bruta ajustada apresentou evolução relevante no 1T25, refletindo o maior peso dos empreendimentos da nova safra na composição da receita, bem como o comparativo de evento extraordinários no 1T24.



MARGEM BRUTA POR MARCA			
(1T25)			
DRE (R\$ mil)	CONSOLIDADO	PATRIMAR	NOVOLAR
Receita operacional líquida	321.793	1.107.293	97.631
Custo dos imóveis vendidos	(257.239)	(894.151)	(75.096)
Lucro bruto	64.554	213.141	22.536
Margem bruta	20,1%	19,2%	23,1%
+Encargos Financeiros no Custo	16.439	12.657	3.782
Lucro Bruto Ajustado	80.993	225.799	26.318
Margem Bruta Ajustada	25,2%	20,4%	27,0%

Comentário do Desempenho

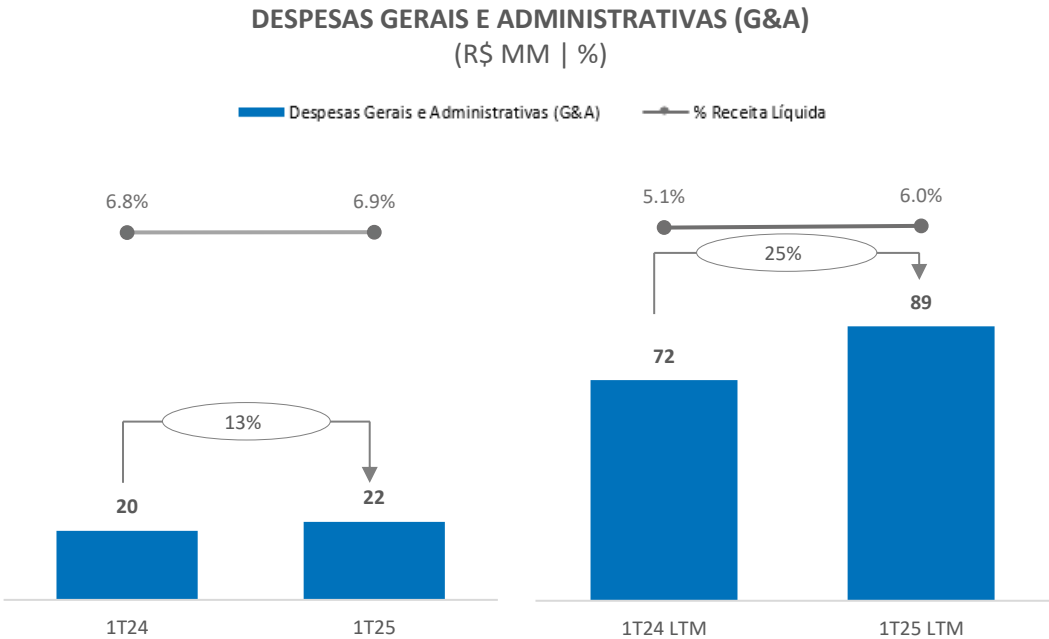
Receitas (Despesas) Operacionais

Receitas (despesas) Operacionais (R\$ mil)	1T25	1T24	Δ %	1T25 LTM	1T24 LTM	Δ %
Gerais e administrativas	22.267	19.723	12,9%	89.307	71.751	24,5%
Com vendas	23.628	25.913	-8,8%	112.110	106.912	4,9%
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	1.269	(1.654)	-176,7%	(605)	5.920	-110,2%
Total	47.164	43.982	7,2%	200.812	184.583	8,8%
% da ROL	14,7%	15,2%	-0,5 p.p.	13,4%	13,0%	0,4 p.p.

Despesas Gerais e Administrativas

Despesas Gerais e Administrativas (R\$ mil)	1T25	1T24	Δ %	1T25 LTM	1T24 LTM	Δ %
Gastos com pessoal	13.644	12.322	10,7%	54.035	40.786	32,5%
Despesas administrativas gerais	2.509	2.525	-0,6%	11.190	10.502	6,6%
Depreciação e amortização	1.503	1.461	2,9%	6.572	6.378	3,0%
Serviços de terceiros	4.611	3.415	35,0%	17.510	14.085	24,3%
Total	22.267	19.723	12,9%	89.307	71.751	24,5%
% da ROL	6,9%	6,8%	0,1 p.p.	6,0%	5,1%	0,9 p.p.

O aumento das despesas gerais e administrativas reflete os investimentos contínuos realizados para aprimorar a gestão do negócio e fortalecer nossa estrutura operacional, especialmente sistemas que gerarão escalabilidade e maior controle para a operação.

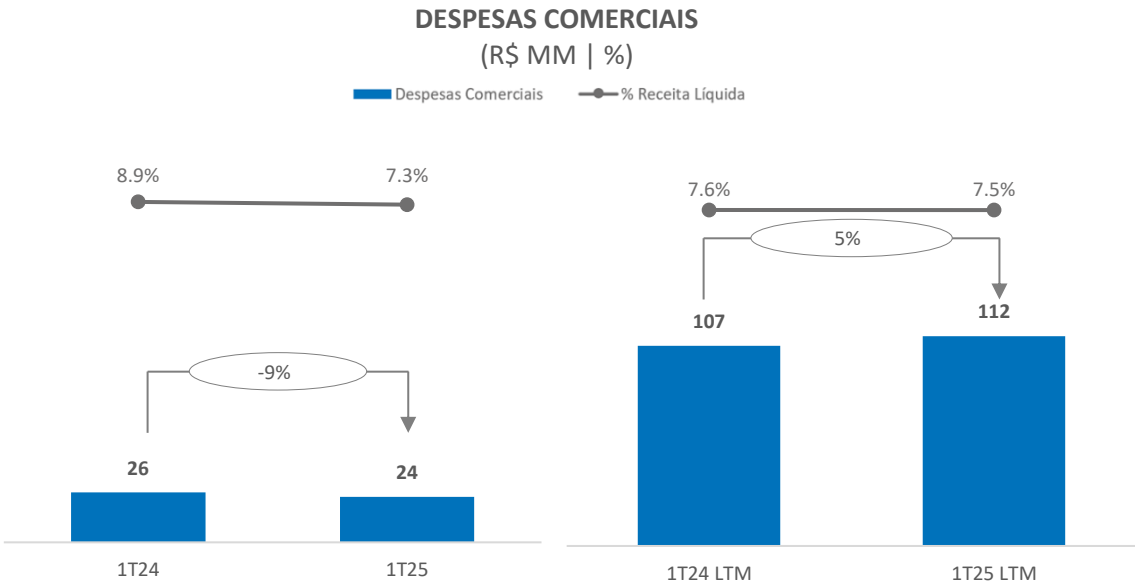


Comentário do Desempenho

Despesas Comerciais

Despesas Comerciais (R\$ mil)	1T25	1T24	Δ %	1T25 LTM	1T24 LTM	Δ %
Gastos com pessoal	1.889	1.707	10,7%	7.276	6.662	9,2%
Comissões e corretagens	7.010	8.341	-16,0%	31.831	32.977	-3,5%
Stand de vendas/Apartamento decorado	7.419	4.102	80,9%	27.252	18.523	47,1%
Propaganda e publicidade	3.975	5.994	-33,7%	29.506	30.450	-3,1%
Outras despesas comerciais	3.335	5.769	-42,2%	16.245	18.300	-11,2%
Total	23.628	25.913	-8,8%	112.110	106.912	4,9%
% da ROL	7,3%	8,9%	-1,6 p.p.	7,5%	7,6%	-0,1 p.p.

As despesas comerciais apresentaram redução no trimestre, resultado principalmente da menor alocação em propaganda e publicidade, alinhada ao cenário sem lançamentos no período.



Outras Despesas (Receitas) Operacionais

Outras receitas (despesas) operacionais (R\$ mil)	1T25	1T24	Δ %	1T25 LTM	1T24 LTM	Δ %
Despesas com crédito imobiliário	-	2	-100,0%	(2)	17	-111,8%
Despesas tributárias	238	312	-23,7%	686	437	57,0%
Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários.	1.564	1.009	55,0%	1.961	10.013	-80,4%
Perdas eventuais	-	25	-100,0%	-	25	-100,0%
Ganho com distrato	(370)	(1.918)	-80,7%	(4.253)	(3.326)	27,9%
Perda ganho com imobilizado	-	607	-100,0%	1.123	499	125,1%
Outras despesas e receitas operacionais	(163)	(1.691)	-90,4%	(148)	(2.735)	-94,6%
Total	1.269	(1.654)	-176,7%	(633)	4.930	-112,8%
% da ROL	0,4%	-0,6%	1,0 p.p.	0,0%	0,3%	-0,4 p.p.

O aumento das outras despesas operacionais no comparativo trimestral deve-se a uma redução nos valores recebidos como distrato, além de um comparativo de ganho extraordinário no 1T24.

Comentário do Desempenho

Resultado Financeiro

Receitas Financeiras	1T25	1T24	Δ %	1T25 LTM	1T24 LTM	Δ %
Atualização monetária e juros contratuais	2.943	1.768	66,5%	7.667	4.271	79,5%
Juros sobre aplicações financeiras	11.732	12.120	-3,2%	44.690	46.256	-3,4%
Outras receitas financeiras	550	185	197,3%	1.759	707	148,8%
Total	15.225	14.073	8,2%	54.116	51.234	5,6%
Despesas Financeiras	1T25	1T24	Δ %	1T25 LTM	1T24 LTM	Δ %
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(21.316)	(15.393)	38,5%	(80.604)	(54.024)	49,2%
Débitos de encargos e tarifas bancárias	(1.581)	(1.513)	4,5%	(13.052)	(6.812)	91,6%
Outras despesas financeiras	77	(1)	-7800,0%	(4.414)	11	-40227,3%
Total	(22.820)	(16.907)	35,0%	(98.070)	(60.825)	61,2%
Resultado Financeiro	(7.595)	(2.834)	168,0%	(43.954)	(9.591)	358,3%

O resultado financeiro continua impactado pelo aumento no saldo da dívida corporativa, o que se traduz em um maior despesa de juros, apesar da redução no spread e nas taxas de juros das novas captações, e também um menor saldo médio de caixa que impactou nos rendimentos de aplicação financeira.

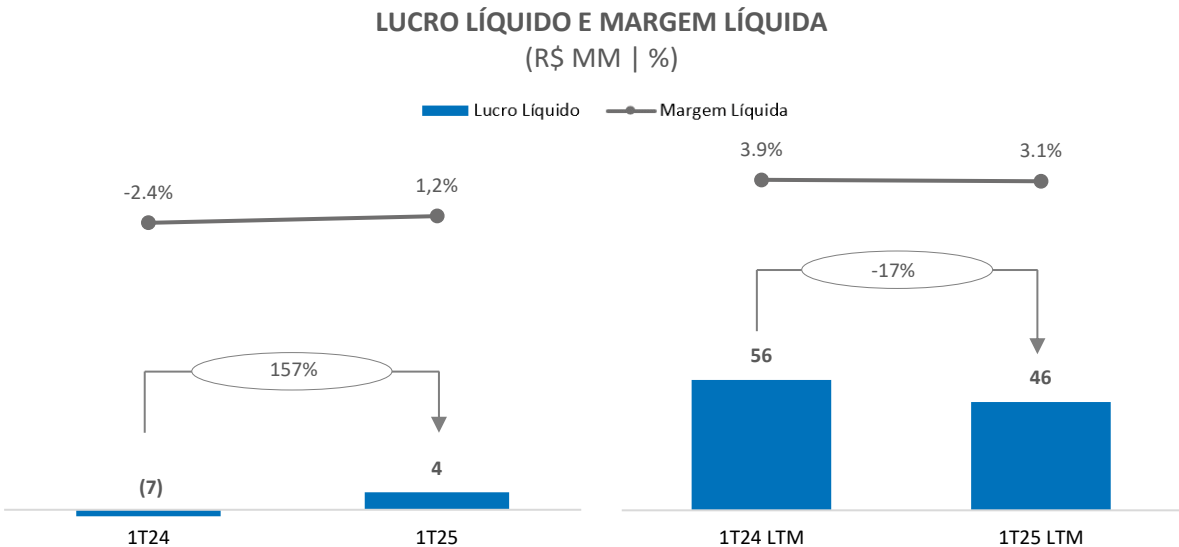
Resultado de Equivalência Patrimonial

Resultado de Equivalência Patrimonial	1T25	1T24	Δ %	1T25 LTM	1T24 LTM	Δ %
Resultado de Equivalência Patrimonial	1.445	(444)	-425,5%	5.352	(2.655)	-301,6%

O resultado de equivalência permanece positivo, impulsionado pelas vendas do Aura, um empreendimento não controlado pela Patrimar que vem apresentando um volume consistente de vendas desde seu lançamento no 2T24, associado também ao início das obras desse empreendimento, gerando maior resultado.

Lucro Líquido e Margem Líquida

A companhia reverteu o prejuízo registrado no 1T24, quando apresentou resultado negativo de R\$ 7 milhões, para um lucro de R\$ 4 milhões no 1T25. A variação representa um crescimento de aproximadamente 159%, refletindo não apenas o aumento de receita e da margem bruta, mas também a redução das despesas.

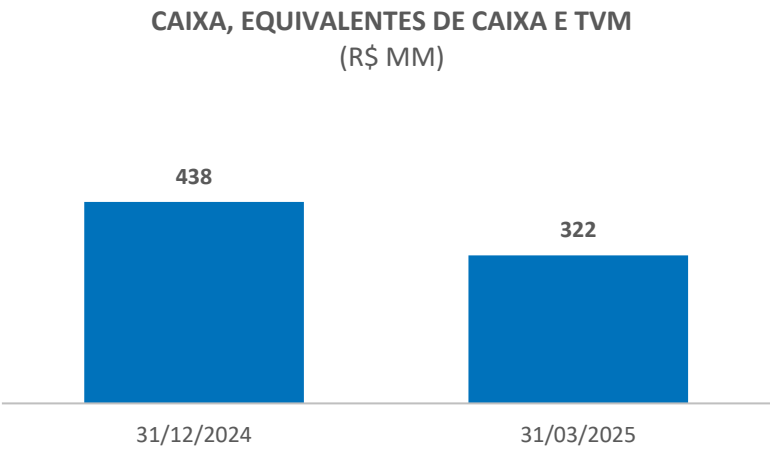


Comentário do Desempenho

Destques do Balanço Patrimonial

Caixa, Equivalentes de Caixa e TVM

A redução do Caixa, Equivalentes de Caixa e TVM na posição de fim de março, em comparação ao do final do ano, deve-se ao cash burn registrado em função dos investimentos na operação.



Contas a Receber

O crescimento do saldo do Contas a Receber é resultado, principalmente, do aumento das vendas dos empreendimentos lançados nos trimestres anteriores.

Contas a Receber (R\$ mil)	31/03/2025	31/12/2024	Δ %
Unidades concluídas	79.958	76.532	4,5%
Unidades não concluídas	1.279.803	1.168.393	9,5%
Serviço de administração	21.122	20.395	3,6%
Provisão para distrato/ perdas/ AVP	(76.459)	(77.634)	-1,5%
Total	1.304.424	1.187.686	9,8%

O valor de Contas a Receber das unidades vendidas e ainda não concluídas não está integralmente refletido no balanço patrimonial, uma vez que o seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente pela evolução das obras, líquida das parcelas já recebidas.

⁴ Caixa, equivalentes de caixa e TVM não considera saldo de aplicações financeiras restritas

Comentário do Desempenho

Abaixo está apresentada as Contas a Receber de clientes financeiros do Grupo, que não reflete o saldo contábil dos empreendimentos.

Contas a Receber (R\$ mil)	31/03/2025	31/12/2024	Δ %
A vencer até 1 ano	751.928	668.937	12,4%
A vencer de 1 a 2 anos	745.157	877.624	-15,1%
A vencer de 2 a 3 anos	948.713	914.006	3,8%
A vencer de 3 a 4 anos	88.535	76.272	16,1%
A vencer acima de 4 anos	2.024	3.106	-34,8%
	2.536.357	2.539.945	-0,1%
Vencido até 1 ano	70.915	34.133	107,8%
Vencido entre 1 e 2 anos	8.059	6.693	20,4%
Vencido entre 2 e 3 anos	4.691	3.811	23,1%
Vencido entre 3 e 4 anos	2.760	2.114	30,6%
Vencido acima de 4 anos	2.974	2.439	21,9%
	89.399	49.190	81,7%
Total	2.625.756	2.589.135	1,4%

O aumento no saldo de contas a receber vencido até um ano reflete um grande volume de recebíveis de um empreendimento específico cuja obra estava programada para ser encerrada em março, logo, o vencimento das parcelas finais estava associada a essa conclusão, mas que sua conclusão se dará no 2T25.

Imóveis a Comercializar

Imóveis a Comercializar (R\$ mil)	31/03/2025	31/12/2024	Δ %
Estoque de terrenos	164.512	149.882	9,8%
Imóveis em construção	516.507	497.482	3,8%
Imóveis concluídos	3.116	5.995	-48,0%
Provisão para Distrato	1.277	1.011	26,3%
Total	685.412	654.370	4,7%

O aumento do saldo de imóveis a comercializar é fruto do aumento do estoque de imóveis em construção lançados nos últimos trimestres.

Adiantamento de Clientes

O saldo de adiantamento de clientes apresentou queda em relação ao final de 2024, influenciado principalmente pela menor realização de permutas de terrenos no período, em função da ausência de novos lançamentos . Também houve redução nos adiantamentos recebidos diretamente dos clientes.

Adiantamento de Clientes (R\$ mil)	31/03/2025	31/12/2024	Δ %
Adiantamentos de clientes e permuta de obras em andamento	320.858	363.768	-11,8%
Permuta de terrenos – empreendimentos não lançados	10.896	16.884	-35,5%
Total	331.754	380.652	-12,8%

Comentário do Desempenho

Fornecedores

O aumento do saldo de fornecedores está vinculado à crescente atividade de construção bem como a um alongamento do ciclo de pagamentos que a Companhia vem promovendo visando reduzir sua necessidade de capital de giro na operação.

Fornecedores	31/03/2025	31/12/2024	Δ %
Fornecedores	97.036	90.691	7,0%
Retenções Técnicas	19.641	18.816	4,4%
Total	116.677	109.507	6,5%

Obrigações por Compra de Imóveis

Obrigações por Compra de Imóveis (R\$ mil)	31/03/2025	31/12/2024	Δ %
Terrenos incorporados	109.945	114.215	-3,7%
Torna	15.189	18.326	-17,1%
Permuta Financeira	94.756	95.889	-1,2%
Terrenos não incorporados	6.856	6.884	-0,4%
Torna	6.856	-	-
Permuta Financeira	-	6.884	-100,0%
Total	116.801	121.099	-3,5%

A queda no saldo de obrigações por compra de imóveis se dá pelo pagamento das obrigações ao longo do trimestre e uma menor aquisição de terrenos com obrigações a pagar nessa data.

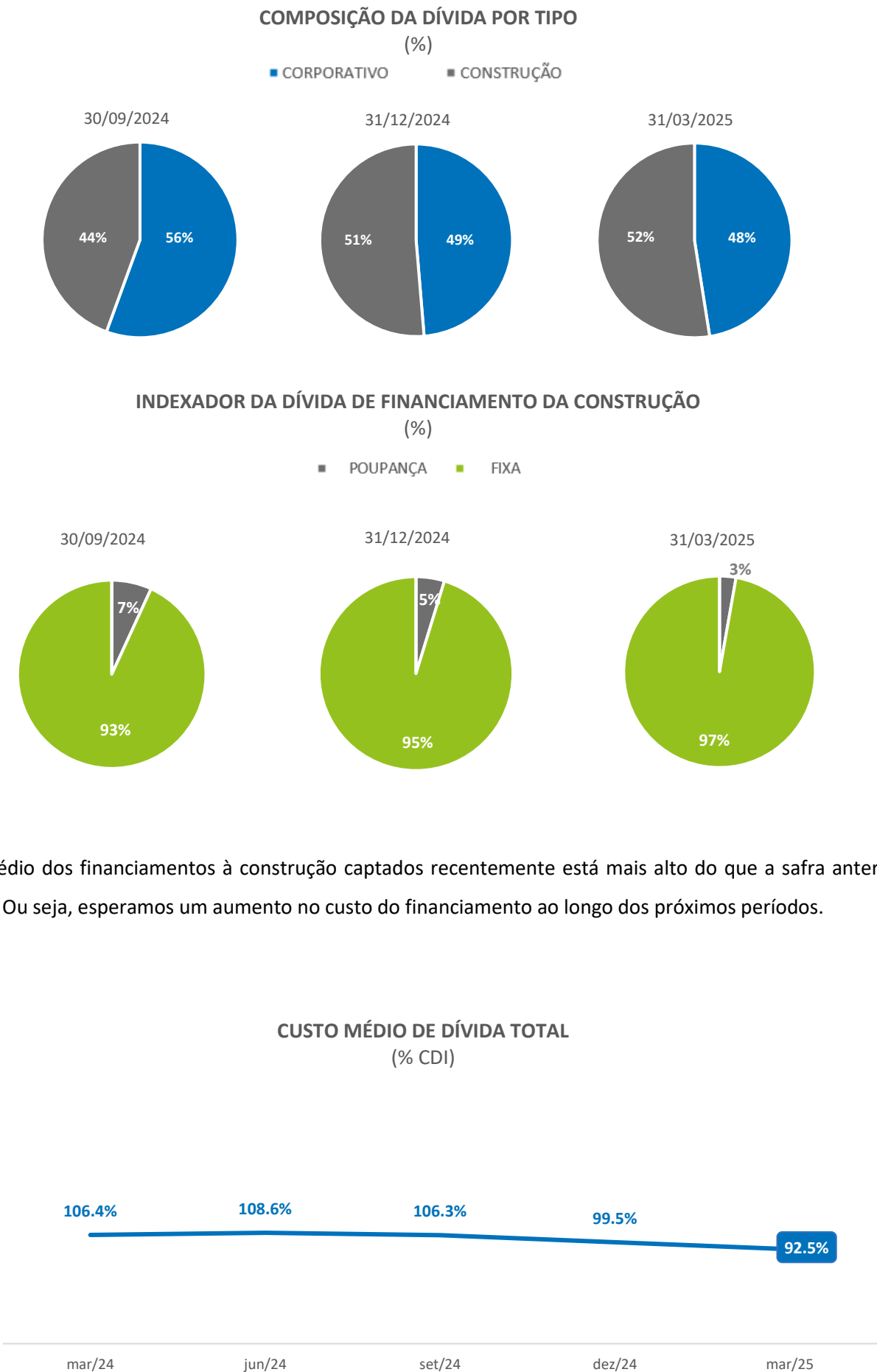
Endividamento

Dívida Líquida (Caixa Líquido) / Patrimônio Líquido (R\$ mil)	31/03/2025	31/12/2024	Δ %
(+) Empréstimos e Financiamentos	1.304.921	1.228.400	6,2%
(+) Debêntures/CRI e Notas Comerciais	619.860	597.931	3,7%
(+) Financiamento à Construção	685.061	630.469	8,7%
(-) Caixa, Disponibilidades e TVM	322.000	438.082	-26,5%
(=) Dívida Líquida (Caixa Líquido)	982.921	790.318	24,4%
(=) Patrimônio Líquido	569.069	565.112	0,7%
Dívida Líquida (Caixa Líquido)/ Patrimônio Líquido	172,7%	139,9%	32,9p.p.

O aumento do endividamento reflete o crescimento das operações e o estágio atual do ciclo das obras em relação ao fluxo de recebimentos.

Mantemos o foco em oportunidades de resgates antecipados e pré-pagamentos, buscando continuamente o equilíbrio e a otimização do nosso passivo. A companhia segue atenta às condições de mercado para aprimorar nossa posição financeira, reduzir custos e aumentar a flexibilidade de nossa estrutura de capital.

Comentário do Desempenho



Comentário do Desempenho

Anexos

Demonstração de Resultado Consolidado

DRE (R\$ mil)	1T25	1T24	Δ %	1T25 LTM	1T24 LTM	Δ %
Receita Operacional Líquida	321.793	290.219	10,9%	1.496.106	1.415.791	5,7%
Custo dos imóveis vendidos	(257.239)	(241.308)	6,6%	(1.182.775)	(1.128.596)	4,8%
Lucro bruto	64.554	48.911	32,0%	313.331	287.195	9,1%
Margem bruta operacional	20,1%	16,9%	3,2 p.p.	20,9%	20,3%	0,7 p.p.
Receitas (despesas) operacionais	(45.719)	(44.426)	2,9%	(195.460)	(187.238)	4,4%
Gerais e administrativas	(22.267)	(19.723)	12,9%	(89.307)	(71.751)	24,5%
Vendas	(23.628)	(25.913)	-8,8%	(112.110)	(106.912)	4,9%
Outras receitas (despesas) operacionais	(1.269)	1.654	-176,7%	605	(5.920)	-110,2%
Equivalência patrimonial	1.445	(444)	-425,5%	5.352	(2.655)	-301,6%
Lucro (prejuízo) operacional	18.835	4.485	320,0%	117.871	99.957	17,9%
Receitas financeiras	15.225	14.073	8,2%	54.116	51.254	5,6%
Despesas financeiras	(22.820)	(16.907)	35,0%	(98.070)	(60.845)	61,2%
Resultado financeiro	(7.595)	(2.834)	168,0%	(43.954)	(9.591)	358,3%
Lucro (prejuízo) antes do IR e CS	11.240	1.651	580,8%	73.917	90.366	-18,2%
Imposto de renda e contribuição social	(7.252)	(8.595)	-15,6%	(27.833)	(34.787)	-20,0%
Lucro (prejuízo) líquido	3.988	(6.944)	-157,4%	46.084	55.579	-17,1%
Margem líquida	1,2%	-2,4%	3,6 p.p.	3,1%	3,9%	-0,8 p.p.
Atribuível a:						
Participação do controlador	5.005	(3.874)	-229,2%	40.761	36.565	-10,3%
Participação dos sócios não controladores	(1.017)	(3.070)	-66,9%	5.323	19.014	257,2%

Comentário do Desempenho

Balanço Patrimonial

Ativo	31/03/2025	31/12/2024	Δ %
Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	230.121	302.281	-23,9%
Título e valores mobiliários	91.879	135.801	-32,3%
Conta a receber de clientes	640.246	523.613	22,3%
Imóveis a comercializar	616.502	553.337	11,4%
Tributos a recuperar	28.793	28.027	2,7%
Despesas antecipadas	45.080	45.548	-1,0%
Outras contas a receber	17.700	14.569	21,5%
Total do ativo circulante	1.670.321	1.603.176	4,2%
Não circulante			
Aplicações financeiras	3.292	3.203	2,8%
Contas a receber de clientes	664.178	664.073	0,0%
Imóveis a comercializar	68.910	101.033	-31,8%
Depósitos judiciais	2.544	773	229,1%
Créditos com partes relacionadas	91.570	85.839	6,7%
Impostos diferidos ativos	1.241	1.825	-32,0%
Instrumentos financeiros	227	213	6,6%
Total do ativo realizável a longo prazo	831.962	856.959	-2,9%
Investimentos	36.355	32.569	11,6%
Imobilizado	51.662	50.700	1,9%
Intangível	12.125	11.319	7,1%
Direito de uso de arrendamento	14.278	14.982	-4,7%
Total do ativo não circulante	946.382	966.529	-2,1%
Total do ativo	2.616.703	2.569.705	1,8%
Passivo			
Circulante			
Empréstimos e financiamentos	412.747	265.431	55,5%
Arrendamento	4.213	3.714	13,4%
Fornecedores	116.677	109.507	6,5%
Salários e encargos sociais	20.666	20.632	0,2%
Tributos a pagar	6.435	6.726	-4,3%
Obrigações por compra de imóveis	33.991	33.210	2,4%
Dividendos a pagar	7.572	7.572	0,0%
Adiantamentos de clientes	227.102	256.005	-11,3%
Provisão para manutenção de imóveis	1.891	2.005	-5,7%
Tributos diferidos	28.706	22.531	27,4%
Outras contas a pagar	4.061	2.754	47,5%
Total do passivo circulante	864.061	730.087	18,4%
Não circulante			
Empréstimos, financiamentos e debêntures	892.174	962.969	-7,4%
Arrendamentos	9.656	11.136	-13,3%
Obrigações por compra de imóvel	82.810	87.889	-5,8%
Adiantamentos recebidos de clientes	104.652	124.647	-16,0%
Provisão para riscos	4.601	4.462	3,1%
Provisão para manutenção de imóvel	31.288	28.901	8,3%
Tributos correntes com recolhimento diferido	26.541	27.856	-4,7%
Débitos com partes relacionadas	20.703	17.083	21,2%
Provisão para passivo a descoberto	11.148	9.563	16,6%
Total do passivo não circulante	1.183.573	1.274.506	-7,1%
Total do passivo	2.047.634	2.004.593	2,1%
Patrimônio líquido			
Capital social	269.172	269.172	0,0%
Reservas de capital	259	259	0,0%
Reservas de lucro	150.818	150.818	0,0%
Lucros/Prejuízos acumulados	5.005	-	n/a
	425.254	420.249	1,2%
Participação dos não controladores	143.815	144.863	-0,7%
Total do patrimônio líquido	569.069	565.112	0,7%
Total do passivo e patrimônio líquido	2.616.703	2.569.705	1,8%

Comentário do Desempenho

Fluxo de Caixa

Fluxo de Caixa - R\$	31/03/2025	31/03/2024	Δ %
Fluxo das atividades operacionais			
Lucro líquido do exercício	3.988	(6.944)	-157,4%
Ajustes para conciliar o lucro ao caixa gerado pelas atividades operacionais			
Depreciações e amortizações	9.076	5.563	63,1%
Ajuste a valor presente sobre contas a receber	(3.718)	99	-3855,6%
Resultado de equivalência patrimonial	(1.445)	444	-425,5%
Provisão para manutenção de imóveis	3.901	5.619	-30,6%
Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários	1.257	2.161	-41,8%
Provisão para distratos	519	(1.168)	-144,4%
Provisão para devedores duvidosos	2.024	908	122,9%
Provisão de juros sobre empréstimos e financiamentos	41.047	22.894	79,3%
Imposto de renda e contribuição social	4.050	4.686	-13,6%
Baixa de Ativos Imobilizados	-	353	-100,0%
Rendimento de títulos e valores mobiliários	(2.683)	(6.278)	-57,3%
Valor justo de instrumento financeiro	(14)	-	n/a
	58.002	28.337	104,7%
Variações no capital circulante			
Aumento / (redução) dos ativos e passivos			
Contas a receber de clientes	(115.563)	(63.175)	82,9%
Imóveis a comercializar	(31.042)	(47.226)	-34,3%
Tributos a recuperar	(182)	(1.385)	-86,9%
Outros ativos	(4.434)	(1.468)	202,0%
Fornecedores	7.170	(28.579)	-125,1%
Salários e encargos sociais	34	1.680	-98,0%
Obrigações tributárias	3.721	(697)	-633,9%
Obrigações por compra de imóveis	(4.298)	(6.726)	-36,1%
Adiantamentos de clientes	(48.898)	(18.859)	159,3%
Outros passivos	1.307	4.814	-72,9%
Valores pagos por manutenção de imóveis em garantia	(1.628)	(3.578)	-54,5%
Valores pagos por riscos cíveis, trabalhistas e tributários	(1.118)	(2.348)	-52,4%
	(194.931)	(167.547)	16,3%
Juros pagos	(48.101)	(32.298)	48,9%
Imposto de renda e contribuição social pagos	(3.202)	(3.380)	-5,3%
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	(188.232)	(174.888)	7,6%
Fluxos das atividades de investimentos			
Aumento de títulos e valor mobiliários	46.605	14.142	229,6%
Movimentação de aplicações financeiras restritas	(89)	(68)	30,9%
Adiantamentos a empresas ligadas	(2.111)	(52.025)	-95,9%
Aportes (retorno) de investimentos	(756)	(1.113)	-32,1%
Aquisições de ativos imobilizados e intangíveis	(9.794)	(11.097)	-11,7%
Caixa líquido (aplicados nas) gerados pelas atividades de investimentos	33.855	(50.161)	-167%
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Valores recebidos de empréstimos e financiamentos	98.773	51.369	92,3%
Amortização de principal de empréstimos e financiamentos	(16.525)	(9.111)	81,4%
Distribuições a sócios não controladores, líquido	(31)	-	n/a
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamentos	82.217	42.258	94,6%
Aumento de caixa e equivalentes de caixa, líquidos	(72.160)	(182.791)	-60,5%
Variação de caixa			
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	302.281	425.150	-28,9%
Caixa e equivalentes de caixa no fim do período	230.121	242.359	-5,0%
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	(72.160)	(182.791)	-60,5%

Comentário do Desempenho

Sobre o Grupo Patrimar

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

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



Relações com Investidores

Felipe Enck Gonçalves

Diretor Executivo de Finanças e
Relações com Investidores

Caique Assed Braga

Gerente de Planejamento Financeiro,
Parcerias e Relações com Investidores

Gabrielle Cirino Barrozo

Especialista de Relações com Investidores

Daniela Guerra Mattos

Analista de Relações com Investidores

Tel: +55 (31) 3254-0311

www.patrimar.com.br/ri

E-mail: ri@patrimar.com.br



Patrimar | RJ 2300 – Belo Horizonte, MG
Entregue 1T25

Comentário do Desempenho

Glossário

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

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

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

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

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

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

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

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

VSO: Vendas sobre oferta;

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

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

VGV: Valor Geral de Vendas.

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

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

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

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

Passivo de Construção: Custo da construção a incorrer;

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

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

Comentário do Desempenho



ri.patrimar.com.br

SIGA A PATRIMAR NAS REDES SOCIAIS



SIGA A NOVOLAR NAS REDES SOCIAIS



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

Notas Explicativas Patrimar Engenharia S.A.**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 **Patrimar Engenharia S.A.****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 Patrimar Engenharia S.A.



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
Total	310.995

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 Patrimar Engenharia S.A.



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
Em 31 de Março de 2025						
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
Em 31 de Março de 2025						
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 Patrimar Engenharia S.A.



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

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

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

(c) Risco de mercado

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

(i) Exposição 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 Patrimar Engenharia S.A.



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				
		Taxa	Cenário Base	Cenário I Provável	Cenário II (25%)	Cenário III (50%)	Taxa	Cenário Base	Cenário I Provável	Cenário II (25%)	Cenário III (50%)
Indexador											
Ativo											
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
Passivo											
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)	619.860	597.931	1.304.921	1.228.400
Menos: Caixa e equivalentes de caixa (Nota 6)	(24.957)	(34.210)	(230.121)	(302.281)
Menos: Títulos e valores mobiliários (Nota 7)	-	(437)	(91.879)	(135.801)
Dívida líquida	594.903	563.284	982.921	790.318
Total do patrimônio líquido	425.264	420.249	569.069	565.112
Total do capital	1.020.167	983.533	1.551.990	1.355.430
Índice de alavancagem financeira - %	58%	57%	63%	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 Patrimar Engenharia S.A.



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
Ativos financeiros				
Mensurado ao custo amortizado				
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
	452.246	454.667	1.721.286	1.714.810
Valor justo por meio do resultado				
Instrumentos financeiros derivativos	227	213	227	213
Passivos financeiros				
Mensurado ao custo amortizado				
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
	750.873	722.813	1.572.971	1.490.939
Valor justo por meio do resultado (contabilidade de hedge)				
Empréstimos, financiamentos e debêntures (Nota 15)	112.898	109.108	112.898	109.108

Notas Explicativas Patrimar Engenharia S.A.



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 nocional	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 nocional	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

					Valor justo	Efeito no resultado	Valor justo	Efeito no resultado
Hedge de valor justo	Contratação	Vencimento	Valor nominal	Taxas	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 ativas				
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
	24.957	34.210	230.121	302.281

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
	3.292	3.203	3.292	3.203

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

Notas Explicativas Patrimar Engenharia S.A.



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	4.468	22.148
Letra financeira do tesouro	-	181	18.696	56.317
CDB	-	34	16.145	10.491
Debêntures	-	5	10.054	1.492
Letra financeira - privado	-	146	42.516	45.353
	-	437	91.879	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
<u>Clientes por incorporação de imóveis</u>				
Unidades concluídas	1.254	-	79.958	76.532
Unidades não concluídas	-	-	1.279.803	1.168.393
Serviço de administração	21.076	20.350	21.122	20.395
	22.330	20.350	1.380.883	1.265.320
Provisão para distrato	-	-	(1.695)	(1.176)
Provisão para perdas	-	-	(10.958)	(8.934)
Ajustes a valor presente	-	-	(63.806)	(67.524)
	-	-	(76.459)	(77.634)
	22.330	20.350	1.304.424	1.187.686
Ativo circulante	17.380	1.486	640.246	523.613
Não circulante	4.950	18.864	664.178	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 Patrimar Engenharia S.A.



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
	20.484	20.248	2.536.357	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
	1.846	102	89.399	49.190
	22.330	20.350	2.625.756	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
	22.330	20.350	2.625.756	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
	23.511	23.191	685.412	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 Patrimar Engenharia S.A.



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
	5.253	5.258	45.080	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
(a) Mútuos	5.000	5.000	5.000	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

Patrimar Engenharia S.A.



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) Crédito com empreendimentos	396.667	391.467	86.570	80.839
	401.667	396.467	91.570	85.839

	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) Débito com empreendimentos	111.879	104.279	20.703	17.083
	111.879	104.279	20.703	17.083

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)
(C) Transações com resultado	(1.004)	(2.934)	(691)	4.888

Receita a apropriar (i)	-	-	2.448	2.650
--------------------------------	----------	----------	--------------	--------------

Notas Explicativas Patrimar Engenharia S.A.



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 Jardinaves 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 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 Patrimar Engenharia S.A.



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	682.668	648.273	36.355	32.569
Provisão para passivo a descoberto	(12.056)	(11.481)	(11.148)	(9.563)
	670.612	636.792	25.207	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

Patrimar Engenharia S.A.



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)
		30.450	780.152	31.534	637.662		606.128

Notas Explicativas

Patrimar Engenharia S.A.



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

	Participação	Lucro Líquido (Prejuízo) do exercício	Patrimônio Líquido	Equivalência no resultado do exercício	Investimento e passivo a descoberto	Participação	Investimento e passivo a descoberto
Controladas em conjunto	%	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
		4.425	68.937	2.181	32.870		30.567

	Participação	Lucro Líquido (Prejuízo) do exercício	Patrimônio Líquido	Equivalência no resultado do exercício	Investimento e passivo a descoberto	Participação	Investimento e passivo a descoberto
Coligadas	%	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
		(105)	4.327	(16)	80		97
		34.770	853.416	33.699	670.612		636.792

Notas Explicativas

Patrimar Engenharia S.A.



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)
	606.128	-	-	31.534	-	-	637.662

Notas Explicativas

Patrimar Engenharia S.A.



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 Rivoli 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
	30.567	246	(125)	2.181	-	-	32.869

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
	97	-	-	(16)	-	-	81
	636.792	246	(125)	33.699	-	-	670.612

- (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

Patrimar Engenharia S.A.



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
			3.342	49.324	1.445	25.207

- (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 Patrimar Engenharia S.A.



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	-
	136.921	5.644	78.538	14.704	49.324	3.342	13.874

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	Baixas	Transferências
Custo									
Benfeitorias em imóveis de terceiros	10.886	6	-	-	10.892	10.886	6	-	-
Máquinas e equipamentos	16.768	470	-	-	17.238	22.569	470	-	-
Veículos	661	-	-	-	661	661	-	-	-
Móveis e utensílios	2.696	-	-	-	2.696	5.470	-	-	-
Standes de vendas e apartamentos decorados	-	-	-	-	-	57.217	-	-	-
Equipamentos de informática	2.528	-	-	-	2.528	2.865	-	-	-
Imobilizado em andamento	774	-	-	-	774	5.839	8.147	-	-
Total do custo	34.313	476	-	-	34.789	105.507	8.623	-	-
Depreciação									
Benfeitorias em imóveis de terceiros	(6.892)	(44)	-	-	(6.936)	(6.892)	(44)	-	-
Máquinas e equipamentos	(6.445)	(96)	-	-	(6.541)	(8.093)	(179)	-	-
Veículos	(510)	(20)	-	-	(530)	(510)	(18)	-	-
Móveis e utensílios	(1.635)	(70)	-	-	(1.705)	(2.873)	(788)	-	-
Standes de vendas e apartamentos decorados	-	-	-	-	-	(34.737)	(6.481)	-	-
Equipamentos de informática	(1.466)	(113)	-	-	(1.579)	(1.702)	(151)	-	-
Total da depreciação	(16.948)	(343)	-	-	(17.291)	(54.807)	(7.661)	-	-
Total do Imobilizado líquido	17.365	133	-	-	17.498	50.700	962	-	-

Notas Explicativas Patrimar Engenharia S.A.



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
Custo										
Licença de uso de software	19.569	-	-	2.214	21.783	20.214	-	-	2.214	22.428
Software em desenvolvimento	6.781	1.189	-	(2.214)	5.756	6.781	1.189	-	(2.214)	5.756
Total do custo	26.350	1.189	-	-	27.539	26.995	1.189	-	-	28.184
Amortização										
Licença de uso de software	(15.031)	(383)	-	-	(15.414)	(15.676)	(383)	-	-	(16.059)
Total da amortização	(15.031)	(383)	-	-	(15.414)	(15.676)	(383)	-	-	(16.059)
Total do intangível líquido	11.319	806	-	-	12.125	11.319	806	-	-	12.125

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

Notas Explicativas Patrimar Engenharia S.A.



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:

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

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 (“Securitizadora”). Foram emitidas até 200.000 (duzentas mil) Debêntures com valor unitário de R\$ 1 mil. Os CRIs foram objeto da série única da 121ª emissão da Securitizadora, distribuídos por meio de oferta pública, sob o regime misto de colocação, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022.

Notas Explicativas Patrimar Engenharia S.A.



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
	685.061	630.469

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
	619.860	597.931	619.860	597.931

Notas Explicativas Patrimar Engenharia S.A.



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 Patrimar Engenharia S.A.



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
	6.423	7.236	116.677	109.507

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

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

18 Obrigações tributárias

O imposto de renda, 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
	925	1.016	6.435	6.726

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
	304	305	55.247	50.387

Total passivo circulante	304	305	28.706	22.531
Total passivo não circulante	-	-	26.541	27.856

Notas Explicativas Patrimar Engenharia S.A.



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	109.945	114.215
Torna	15.189	18.326
Permuta Financeira	94.756	95.889
Terrenos não incorporados	6.856	6.884
Torna	6.856	-
Permuta Financeira	-	6.884
	116.801	121.099
Passivo circulante	33.991	33.210
Passivo não circulante	82.810	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	-	-	121.099	54.959
Adições	-	-	3.230	110.221
Pagamentos	-	-	(7.472)	(44.003)
Outras Baixas	-	-	(56)	(78)
Saldo Final	-	-	116.801	121.099

	Torna	
	Consolidado	
2025	8.638	
2026	11.854	
2027	1.553	
	22.045	

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

Notas Explicativas Patrimar Engenharia S.A.



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	-	-	320.858	363.768
Permuta de terrenos – empreendimentos não lançados	55	55	10.896	16.884
	55	55	331.754	380.652
Passivo circulante	55	55	227.102	256.005
Passivo não circulante	-	-	104.652	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	176	171	1.569	1.610
Tributárias	1.427	1.427	1.193	1.427
Trabalhistas	-	-	1.839	1.425
	1.603	1.598	4.601	4.462

Notas Explicativas Patrimar Engenharia S.A.



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
Saldo final	1.603	4.601

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
	110	126	2.544	773

Movimentação dos depósitos judiciais

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

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 Patrimar Engenharia S.A.



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	5.420	6.384	33.179	30.906
	5.420	6.384	33.179	30.906
Passivo circulante	82	93	1.891	2.005
Passivo não circulante	5338	6291	31.288	28.901

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

Notas Explicativas Patrimar Engenharia S.A.



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 Patrimar Engenharia S.A.



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	-	-	349.239	324.050
Receita de serviços	727	956	727	905
Vendas canceladas (distratos)	-	-	(23.659)	(29.403)
Provisão para risco de crédito	-	-	(2.023)	(910)
Provisão (reversão) para distratos	-	-	(256)	969
AVP - Ajuste a valor presente (i)	-	-	3.718	(98)
Tributos sobre o faturamento	(10)	(30)	(5.953)	(5.294)
Receita operacional líquida	717	926	321.793	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	-	-	(240.800)	(234.419)
Custos de financiamentos imobiliários	-	-	(16.439)	(6.889)
	-	-	(257.239)	(241.308)

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

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

Notas Explicativas Patrimar Engenharia S.A.



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
	641	1.353	(1.269)	1.654

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
Receitas financeiras				
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
	904	1.899	15.225	14.073
Despesas financeiras				
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)
	(22.198)	(16.331)	(22.820)	(16.907)
Total	(21.294)	(14.432)	(7.595)	(2.834)

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 Patrimar Engenharia S.A.



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)	Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas	
	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)	Custo orçado a apropriar das unidades vendidas	
	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)	Custo orçado a apropriar das unidades em estoque	
	Empreendimentos em construção:	
a.	Custo orçado	1.206.233
b.	Custo incorrido	(492.905)

Notas Explicativas Patrimar Engenharia S.A.



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 Patrimar Engenharia S.A.



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
		4.464.268

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**Patrimar Engenharia S.A.****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

Patrimar Engenharia S.A.



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

Notas Explicativas

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

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

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, 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.

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

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

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 do Auditor Independente

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