



Patrimar Engenharia S.A.

Informações Trimestrais - ITR

31 de março de 2023

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 2023, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2023 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 a NBC TG 21 Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 *Interim Financial Reporting*, emitida pelo *International Accounting Standards Board* (IASB), 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 contábeis 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 a NBC TG 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 NBC TG 21 e com o IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento da diretoria da Companhia quanto a aplicação do NBC TG 47, alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício circular/CVM/SNC/SEP n.º 02/2018. Nossa conclusão não está ressalvada em relação a esse assunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2023, elaboradas sob a responsabilidade da diretoria da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34 aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”). 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 na NBC TG 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), 11 de maio de 2023.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC-SP015199/O



Bruno Costa Oliveira
Contador CRC-BA031359/O



Balço Patrimonial em 31 de março

Em milhares de reais

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2023	2022	2023	2022
Ativo					
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	6	19.779	48.008	259.116	330.137
Títulos de valores mobiliários	7	2.667	6.262	97.421	106.046
Contas a receber de clientes	8	18.461	20.173	379.116	315.643
Imóveis a comercializar	9	2.108	1.323	484.329	419.866
Tributos a recuperar		3.639	3.308	15.096	16.318
Despesas antecipadas	10	5.819	4.803	27.127	25.105
Outras contas a receber		1.544	1.439	19.349	14.229
Total do ativo circulante		54.017	85.316	1.281.554	1.227.344
Não circulante					
Realizável a longo prazo					
Aplicações financeiras restritas	6	2.676	2.664	2.676	2.664
Contas a receber de clientes	8	6.613	7.260	268.842	276.169
Imóveis a comercializar	9	8.395	6.730	63.096	90.676
Depósitos judiciais	21	117	374	852	1.634
Partes relacionadas	11	153.081	138.376	6.312	8.040
Impostos diferidos ativos		-	-	2.880	-
		170.882	155.404	344.658	379.183
Investimentos	12	448.276	424.524	28.137	28.074
Imobilizado	13	10.149	10.620	37.295	36.094
Intangível	14	8.701	9.143	8.851	9.320
Direito de uso de arrendamento		2.661	3.157	5.681	6.530
		469.787	447.444	79.964	80.018
Total do ativo não circulante		640.669	602.848	424.622	459.201
Total do ativo		694.686	688.164	1.706.176	1.686.545

As notas explicativas da administração são parte integrante das informações financeiras trimestrais.



Balço Patrimonial em 31 de março

Em milhares de reais

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2023	2022	2023	2022
Passivo e patrimônio líquido					
Circulante					
Empréstimos, financiamentos e debêntures	15	59.975	43.820	188.253	93.475
Arrendamentos	16	2.037	2.041	4.615	4.894
Fornecedores	17	1.521	1.829	78.052	60.919
Salários e encargos sociais		8.724	6.209	16.198	12.032
Obrigações tributárias	18	817	758	4.972	5.559
Obrigações por compra de imóveis	19	800	800	45.940	35.774
Dividendos a pagar		1.239	6.739	1.314	6.814
Adiantamentos de clientes	20	55	313	244.519	202.973
Provisão para manutenção de imóveis	22	186	186	1.543	1.561
Tributos correntes com recolhimento diferido	18	-	55	14.875	21.134
Outras contas a pagar		613	11	5.093	1.831
Total do passivo circulante		75.967	62.761	605.374	446.966
Não circulante					
Empréstimos, financiamentos e debêntures	15	216.975	232.846	265.759	360.194
Arrendamentos	16	729	1.231	1.197	1.758
Obrigações por compra de imóveis	19	-	-	19.433	10.917
Adiantamento recebidos de clientes	20	-	-	215.469	284.127
Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários	21	1.598	1.627	6.452	4.716
Provisão para manutenção de imóveis	22	392	470	15.388	14.365
Tributos correntes com recolhimento diferido	18	304	389	14.539	5.089
Partes relacionadas	11	13.510	13.675	13.700	14.718
Provisão para passivo a descoberto	12	6.222	7.380	6.595	5.999
Total do passivo não circulante		239.730	257.618	558.532	701.883
Total do passivo		315.697	320.379	1.163.906	1.148.849
Patrimônio líquido					
Capital social	23	269.172	269.172	269.172	269.172
Reserva de capital		259	259	259	259
Reservas de lucro		109.558	98.354	109.558	98.354
		378.989	367.785	378.989	367.785
Participação dos não controladores		-	-	163.281	169.911
Total do patrimônio líquido		378.989	367.785	542.270	537.696
Total do passivo e patrimônio líquido		694.686	688.164	1.706.176	1.686.545

As notas explicativas da administração são parte integrante das informações financeiras trimestrais.



Demonstração do resultado

Períodos de três meses findos em 31 de março

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2023	2022	2023	2022
Receita operacional líquida	25	(1.096)	2.923	229.927	144.477
Custo dos imóveis vendidos	26	1.021	(2.463)	(175.811)	(101.372)
Lucro bruto		(75)	460	54.116	43.105
Receitas (despesas) operacionais					
Gerais e administrativas	26	(4.763)	(7.261)	(14.703)	(12.572)
Com vendas	26	(2.122)	(2.880)	(16.442)	(16.299)
Resultado da equivalência patrimonial	12	28.683	20.668	(674)	(597)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	26	(421)	(959)	(1.353)	(867)
Lucro operacional		21.302	10.028	20.944	12.770
Receitas financeiras	28	963	1.089	12.655	7.820
Despesas financeiras	28	(11.103)	(5.830)	(11.391)	(6.122)
Resultado financeiro		(10.140)	(4.741)	1.264	1.698
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		11.162	5.287	22.208	14.468
Imposto de renda e contribuição social	29	42	(52)	(5.219)	(4.381)
Lucro líquido do período		11.204	5.235	16.989	10.087
Atribuível a:					
Acionistas da Companhia				11.204	5.235
Participação de não controladores				5.785	4.852
				16.989	10.087
Lucro básico por ação (em R\$)	24			0,199979	0,093439
Lucro diluído por ação (em R\$)	24			0,199979	0,093439

As notas explicativas da administração são parte integrante das informações financeiras trimestrais.



Demonstração do resultado abrangente
Períodos de três meses findos em 31 de março
Em milhares de reais

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Lucro líquido do período	<u>11.204</u>	<u>5.235</u>	<u>16.989</u>	<u>10.087</u>
Outros resultados abrangentes	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Resultado abrangente total do período	<u>11.204</u>	<u>5.235</u>	<u>16.989</u>	<u>10.087</u>
Atribuível a:				
Acionistas da Companhia			11.204	5.235
Participação dos não controladores			<u>5.785</u>	<u>4.852</u>
			<u>16.989</u>	<u>10.087</u>

As notas explicativas da administração são parte integrante das informações financeiras trimestrais.



Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Períodos de três meses findos em 31 de março

Em milhares de reais

	<u>Atribuível aos acionistas da controladora</u>							Total do patrimônio líquido
	<u>Reservas de lucros</u>				Lucros (prejuízos) acumulados	Patrimônio líquido	Participação dos não controladores	
	Capital social	Reserva de Capital	Reserva Legal	Reserva de Retenção				
Saldo em 31 de dezembro de 2021	269.172	259	6.802	68.176	-	344.409	142.873	487.282
Aporte nas controladas por sócios não controladores	-	-	-	-	-	-	1.954	1.954
Lucro líquido do período	-	-	-	-	5.235	5.235	4.852	10.087
Saldo em 31 de março de 2022	<u>269.172</u>	<u>259</u>	<u>6.802</u>	<u>68.176</u>	<u>5.235</u>	<u>349.644</u>	<u>149.679</u>	<u>499.323</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2022	269.172	259	8.415	89.939	-	367.785	169.911	537.696
Aportes (retornos de capital) nas controladas	-	-	-	-	-	-	(12.415)	(12.415)
Lucro líquido do período	-	-	-	-	11.204	11.204	5.785	16.989
Saldo em 31 de março de 2023	<u>269.172</u>	<u>259</u>	<u>8.415</u>	<u>89.939</u>	<u>11.204</u>	<u>378.989</u>	<u>163.281</u>	<u>542.270</u>

As notas explicativas da administração são parte integrante das informações financeiras trimestrais.



Demonstração do fluxo de caixa
Períodos de três meses findos em 31 de março
Em milhares de reais

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Fluxo das atividades operacionais				
Lucro líquido do período	11.204	5.235	16.989	10.087
Ajustes para conciliar o lucro ao caixa gerado pelas atividades operacionais				
Depreciações e amortizações	2.014	1.768	5.234	3.311
Ajuste a valor presente sobre contas a receber	(8)	(1)	3.704	1.811
Resultado de equivalência patrimonial	(28.683)	(20.668)	674	597
Provisão para manutenção de imóveis	-	68	2.179	(447)
Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários	31	29	3.216	335
Provisão para distrato	-	-	(183)	-
Provisão devedores duvidosos	-	-	(1.431)	-
Provisão de juros sobre empréstimos e financiamentos	10.725	5.694	15.705	8.071
Imposto de renda e contribuição social diferido	(67)	52	2.388	4.381
Rendimento de títulos e valores mobiliários	(116)	-	(3.332)	-
	(4.900)	(7.823)	45.143	28.146
Variações no capital circulante				
Aumento / (redução) dos ativos e passivos				
Contas a receber de clientes	2.367	1.643	(58.236)	(15.441)
Imóveis a comercializar	(2.450)	1.895	(42.229)	3.186
Tributos a recuperar	(331)	(237)	(1.658)	(759)
Outros ativos	(864)	(827)	(6.360)	(967)
Fornecedores	(308)	(2.791)	17.133	6.965
Salários e encargos sociais	2.515	2.217	4.166	3.360
Obrigações tributárias	11	(142)	3.047	(2.338)
Obrigações por compra de imóveis	-	-	18.682	(2.764)
Adiantamentos de clientes	(258)	(921)	(27.112)	(2.804)
Outros passivos	913	(496)	2.733	137
Valores pagos por manutenção de imóveis em garantia	(78)	115	(1.174)	-
Valores pagos por riscos cíveis, trabalhistas e tributários	(60)	-	(1.480)	980
	1.457	456	(92.488)	(10.445)
Juros pagos	(10.752)	-	(14.676)	(2.373)
Imposto de renda e contribuição social pagos	(25)	(67)	(2.831)	(2.336)
	(14.220)	(7.434)	(64.852)	12.992
Caixa líquido aplicado nas pelas atividades operacionais				
	(14.220)	(7.434)	(64.852)	12.992
Fluxos das atividades de investimentos				
Aumento (redução) em títulos e valores mobiliários	3.711	(2.981)	11.957	(2.457)
Movimentação de aplicações financeiras restritas	(12)	(51)	(12)	(51)
Adiantamentos a empresas ligadas	(14.870)	(10.889)	6.056	5.279
Aportes (retorno) de investimentos	3.773	684	(141)	(2.627)
Aquisições de ativos imobilizados e intangíveis	(605)	(632)	(5.117)	(4.524)
Caixa líquido gerado (aplicado nas) pelas atividades de investimentos	(8.003)	(13.869)	12.743	(4.380)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
Captação de empréstimos e financiamentos, líquido	-	-	28.830	13.507
Amortização de principal de empréstimos, financiamentos e arrendamento	(506)	(5.653)	(29.827)	(19.007)
Dividendos pagos	(5.500)	-	(5.500)	-
Distribuições a sócios não controladores, líquido	-	-	(12.415)	1.954
	(6.006)	(5.653)	(18.912)	(3.546)
Caixa líquido gerado (aplicado nas) pelas atividades de financiamentos				
	(28.229)	(26.956)	(71.021)	5.066
Aumento (redução) líquidos de caixa e equivalentes de caixa				
	(28.229)	(26.956)	(71.021)	5.066
Variação de caixa				
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	48.008	31.765	330.137	243.926
Caixa e equivalentes de caixa no fim do período	19.779	4.809	259.116	248.992
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa	(28.229)	(26.956)	(71.021)	5.066

As notas explicativas da administração são parte integrante das informações financeiras trimestrais



Demonstração do valor adicionado
Períodos de três meses findos em 31 de março
Em milhares de reais

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Receitas:				
Receita das vendas e serviços	(1.129)	3.084	234.976	148.203
	(1.129)	3.084	234.976	148.203
Insumos adquiridos de terceiros:				
Custo dos imóveis vendidos	1.021	(2.245)	(162.352)	(92.373)
Energia, serviços de terceiros e outros	4.789	186	(31.418)	(25.686)
	5.810	(2.059)	(193.770)	(118.059)
Valor adicionado bruto	4.681	1.025	41.206	30.144
Retenções:				
Depreciação e amortização	(2.014)	(1.768)	(5.234)	(3.311)
Valor adicionado líquido produzido	2.667	(743)	35.972	26.833
Valor adicionado recebido em transferência:				
Resultado de equivalência patrimonial	28.683	20.668	(674)	(597)
Receitas financeiras	963	1.089	12.655	7.820
	29.646	21.757	11.981	7.223
Valor adicionado total a distribuir	32.313	21.014	47.953	34.056
Distribuição do valor adicionado:				
Pessoal				
Remuneração	5.642	5.423	5.953	5.935
Encargos	2.027	1.948	2.081	2.075
Benefícios	2.372	2.280	1.851	1.846
	10.041	9.651	9.885	9.856
Impostos, taxas e contribuições				
Federais	(88)	209	9.599	7.881
Municipais	53	89	89	110
	(35)	298	9.688	7.991
Remuneração de capitais de terceiros:				
Despesas financeiras	11.103	5.830	11.391	6.122
	11.103	5.830	11.391	6.122
Remuneração de capitais próprios:				
Lucro líquido do período	11.204	5.235	11.204	5.235
Participação dos não controladores nos lucros retidos	-	-	5.785	4.852
	11.204	5.235	16.989	10.087
Valor adicionado distribuído	32.313	21.014	47.953	34.056

As notas explicativas da administração são parte integrante das informações financeiras trimestrais



**Notas explicativas da administração às informações
financeiras período de três meses findos em 31 de março**

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 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 financeiras trimestrais e resumo das principais políticas contábeis

2.1. Base de preparação

As informações trimestrais – ITR foram elaboradas de acordo com a NBC TG 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”) e evidenciam todas as informações relevantes próprias das informações financeiras e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela administração na sua gestão.

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

As informações contábeis intermediárias condensadas contidas no Formulário de Informações Trimestrais – ITR, foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor, que, no caso de determinados ativos e passivos financeiros, tem seu custo ajustado para refletir a



**Notas explicativas da administração às informações
financeiras período de três meses findos em 31 de março**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

mensuração ao valor justo.

As práticas contábeis adotadas pelas controladas foram aplicadas de maneira uniforme e consistente com aquelas adotadas pela Companhia. Quando aplicável, todas as transações, saldos, receitas e despesas entre as Controladas e a Companhia são eliminadas integralmente nas informações contábeis intermediárias condensadas.

Na preparação destas informações contábeis intermediárias condensadas contidas no Formulário de Informações Trimestrais – ITR, os princípios, as estimativas, as práticas contábeis, métodos de mensuração e normas adotadas são consistentes com os apresentados nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022, exceto quando divulgados. Dessa forma, as informações contábeis intermediárias referentes ao período findo em 31 de março de 2023 devem ser lidas juntamente com as demonstrações financeiras do Grupo do exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

Considerando que não houve alterações relevantes em relação à composição e à natureza dos saldos apresentados nas demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2022, as Notas Explicativas a seguir estão apresentadas de forma condensada no período findo em 31 de março de 2023:

- 2. Apresentação das informações trimestrais e resumo das principais políticas contábeis;
- 22. Patrimônio líquido.

A apresentação da Demonstração do Valor Adicionado (DVA), individual e consolidada, é requerida pela legislação societária brasileira e pelas práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a companhias abertas. As normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) não requerem a apresentação dessa demonstração. Como consequência, pelas IFRS, essa demonstração está apresentada como informação suplementar, sem prejuízo do conjunto das informações contábeis intermediárias condensadas. A divulgação das informações contábeis intermediárias condensadas contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITRs do Grupo, para o período findo em 31 de março de 2023, foram aprovadas em Reunião da Diretoria realizada em 11 de maio de 2023.

2.2. Novos pronunciamentos contábeis

No período de três meses findo em 31 de março de 2023, não foram emitidas novas normas, alterações e interpretações de normas.

3 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

Com base em premissas, o Grupo faz estimativas com relação ao futuro. Por definição, as estimativas contábeis resultantes raramente serão iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e premissas que apresentam um risco significativo, com probabilidade de causar um ajuste relevante nos valores contábeis de ativos e passivos para o próximo exercício social, estão contempladas a seguir:



**Notas explicativas da administração às informações
financeiras período de três meses findos em 31 de março**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(i) Custos orçados

Os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são regularmente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados do Grupo quando determinados.

(ii) Reconhecimento de receita de unidades imobiliárias em construção

O Grupo usa o método de Porcentagem de Conclusão (POC) para contabilizar seus contratos de venda de unidades nos empreendimentos de incorporação imobiliária e na prestação de serviços. O uso do método POC requer que o Grupo estime os custos a serem incorridos até o término da construção e entrega das chaves das unidades imobiliárias pertencentes a cada empreendimento de incorporação imobiliária para estabelecer uma proporção em relação aos custos já incorridos. A receita é apurada multiplicando-se este percentual (POC) pelo valor justo da receita das vendas já contratadas. Dessa forma, a receita é reconhecida continuamente ao longo da construção do empreendimento de incorporação imobiliária. Essa determinação requer uma estimativa e um julgamento significativo por parte da administração.

(iii) Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários

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

O valor reconhecido como provisão é a melhor estimativa das considerações requeridas para liquidar a obrigação no fim de cada período, considerando-se os riscos e as incertezas relativos à obrigação.

Quando alguns ou todos os benefícios econômicos requeridos para a liquidação de uma provisão são esperados que sejam recuperados de um terceiro, um ativo é reconhecido se, e somente se, o reembolso for certo e o valor puder ser mensurado de forma confiável.

(iv) Provisão para distrato

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

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

(v) Ajuste a valor presente

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



**Notas explicativas da administração às informações
financeiras período de três meses findos em 31 de março**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

(vi) Provisão para manutenção de imóveis

Provisão constituída durante a construção para cobrir gastos com reparos em empreendimentos concluídos e cobertos pelo período médio de garantia de cinco anos, contados a partir da data da entrega. Considera-se imóveis concluídos, os imóveis cujo habite-se já tenha sido expedido e averbado.

4 Gestão de risco financeiro

4.1. Fatores de risco financeiro

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

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

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

(a) Riscos de crédito

Risco de crédito é o risco de o Grupo incorrer em perdas decorrentes de um cliente ou de uma contraparte em um instrumento financeiro, provenientes da falha destes em cumprir com suas obrigações contratuais, bem como os depósitos em bancos e outras instituições financeiras. Os limites de riscos individuais são determinados com base em classificações internas e externas de acordo com os limites aprovados pela Administração. A área de análise de crédito avalia a qualidade do crédito do cliente, levando em consideração sua posição financeira, experiência passada e outros fatores.

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 "Bom" na avaliação interna da companhia e com risco mínimo de exposição de mercado.

Os limites de riscos individuais são determinados com base em classificações internas ou externas de acordo com os limites determinados pela Administração. Esses limites são estabelecidos a fim de minimizar a concentração de riscos e, assim, mitigar o risco de perdas no caso de potencial falência de uma contraparte.



Notas explicativas da administração às informações financeiras período de três meses findos em 31 de março

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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 2023 dos ativos financeiros que compõe as aplicações financeiras de curto prazo, são assim classificados por "rating":

"Rating" Fitch	Consolidado
Rating AAA	264.946
Rating AA	39.153
Rating A	6.883
Demais Ratings	3.597
Total	314.579

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.

Contas a receber de clientes

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Unidades concluídas (Nota 8)				
Com alienação fiduciária	3.596	6.469	36.109	35.909
Sem alienação fiduciária	-	-	26.401	17.740
	<u>3.596</u>	<u>6.469</u>	<u>62.510</u>	<u>53.649</u>
Unidades não concluídas (Nota 8)				
Com alienação fiduciária	-	-	584.773	534.533
Sem alienação fiduciária	-	-	7.153	8.488
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>591.926</u>	<u>543.021</u>
Serviço de Administração (Nota 8)				
Sem alienação fiduciária	21.477	20.971	24.887	24.418
	<u>21.477</u>	<u>20.971</u>	<u>24.887</u>	<u>24.418</u>
	<u>25.073</u>	<u>27.440</u>	<u>679.323</u>	<u>621.088</u>

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



**Notas explicativas da administração às informações
financeiras período de três meses findos em 31 de março**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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				
	2023	2024	2025	2026	Total
Em 31 de março de 2023					
Empréstimos e financiamentos (Nota 15)	43.826	64.596	57.417	111.111	276.950
Arrendamento (Nota 16)	1.536	1.026	108	96	2.766
Fornecedores (Nota 17)	1.521	-	-	-	1.521
Obrigações por compras de imóveis (Nota 19)	800	-	-	-	800
	Consolidado				
	2023	2024	2025	2026	Total
Em 31 de março de 2023					
Empréstimos e financiamentos (Nota 15)	166.670	86.392	89.839	111.111	454.012
Arrendamento (Nota 16)	3.815	1.792	108	97	5.812
Fornecedores (Nota 17)	78.052	-	-	-	78.052
Obrigações por compras de imóveis (Nota 19)	45.940	19.433	-	-	65.373
	Controladora				
	2023	2024	2025	2026	Total
Em 31 de dezembro de 2022					
Empréstimos e financiamentos (Nota 15)	43.822	64.542	57.347	110.955	276.666
Arrendamento (Nota 16)	2.041	1.026	108	97	3.272
Fornecedores (Nota 17)	1.829	-	-	-	1.829
Obrigações por compras de imóveis (Nota 19)	800	-	-	-	800
	Consolidado				
	2023	2024	2025	2026	Total
Em 31 de dezembro de 2022					
Empréstimos e financiamentos (Nota 15)	93.476	180.078	69.160	110.955	453.669
Arrendamento (Nota 16)	4.894	1.553	108	97	6.652
Fornecedores (Nota 17)	60.919	-	-	-	60.919
Obrigações por compras de imóveis (Nota 19)	35.774	10.917	-	-	46.691

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.



**Notas explicativas da administração às informações
financeiras período de três meses findos em 31 de março**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(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 com taxas de rendimento atreladas ao Certificado de Depósito Interbancário (“CDI”), juros atrelados ao CDI, Taxa Referencial (“TR”) e poupança.

Estão expostos a flutuações das taxas de juros os saldos de aplicações financeiras, nesse caso, pela variação do CDI. Em 31 de março de 2023, a Administração do Grupo efetuou análise de sensibilidade para um cenário de 12 meses, conforme requerido pela Instrução CVM nº 475, de 17 de dezembro de 2008, não representando necessariamente as expectativas do Grupo.

Conforme orientação contida no Ofício Circular/CVM 01/2021, 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:

Indicadores	Index	Taxa	Controladora				Consolidado			
			31/03/2023	Cenário I Provável	Cenário II (25%)	Cenário III (50%)	31/03/2023	Cenário I Provável	Cenário II (25%)	Cenário III (50%)
Ativo										
Aplicações financeiras	CDI	13,28%	22.239	2.953	2.215	1.477	217.158	28.839	21.629	14.420
Títulos e valores mobiliários	CDI	13,28%	-	-	-	-	97.421	12.938	9.704	6.469
Passivo										
Financiamentos à construção (Em Reais – R\$)	Poupança	7,51%	-	-	-	-	64.287	4.828	3.621	2.414
Debêntures	CDI	13,28%	281.683	37.408	46.760	56.112	281.683	37.408	46.760	56.112

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.



Notas explicativas da administração às informações financeiras período de três meses findos em 31 de março

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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 e 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	
	2023	2022	2023	2022
Total dos empréstimos e financiamentos (Nota 15)	276.950	276.666	454.012	453.669
Menos: Caixa e equivalentes de caixa (Nota 6)	(19.779)	(48.008)	(259.116)	(330.137)
Menos: Títulos e valores mobiliários (Nota 7)	(2.667)	(6.262)	(97.421)	(106.046)
Dívida líquida	254.504	222.396	97.475	17.486
Total do patrimônio líquido	378.989	367.785	542.270	537.696
Total do capital	633.493	590.181	639.745	555.182
Índice de alavancagem financeira - %	40%	38%	15%	3%

4.3 Estimativa do valor justo

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

- **Nível 1. Mercado ativo:** Preço cotado - Um instrumento financeiro é considerado como cotado em mercado ativo se os preços cotados forem pronta e regularmente disponibilizados por bolsa ou mercado de balcão organizado, por operadores, por corretores, ou por associação de mercado, por entidades que tenham como objetivo divulgar preços por agências reguladoras, e se esses preços representarem transações de mercado que ocorrem regularmente entre partes independentes, sem favorecimento.
- **Nível 2. Sem mercado ativo:** Técnica de avaliação - Para um instrumento que não tenha mercado ativo o valor justo deve ser apurado utilizando-se metodologia de avaliação/apreçamento. Podem ser utilizados critérios como dados do valor justo corrente de outro instrumento que seja substancialmente o mesmo, de análise de fluxo de caixa descontado e modelos de apreçamento de opções. O objetivo da técnica de avaliação é estabelecer qual seria o preço da transação na data de mensuração em uma troca com isenção de interesses motivada por considerações do negócio.
- **Nível 3. Sem mercado ativo:** Título patrimonial - Valor justo de investimentos em títulos patrimoniais que não tenham preços de mercado cotados em mercado ativo e de derivativos que estejam a eles vinculados e que devam ser liquidados pela entrega de títulos patrimoniais não cotados.



**Notas explicativas da administração às informações
financeiras período de três meses findos em 31 de março**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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	
	2023	2022	2023	2022
Ativos financeiros				
Mensurado ao custo amortizado				
Caixa e bancos conta movimento (Nota 6(a))	216	94	44.634	54.836
Aplicações financeiras - alta liquidez (Nota 6(a))	19.563	47.914	214.482	275.301
Títulos de valores mobiliários (Nota 7)	2.667	6.262	97.421	106.046
Aplicações financeiras – restritas (Nota 6(b))	2.676	2.664	2.676	2.664
Contas a receber de clientes (Nota 8)	25.074	27.433	647.957	591.812
Depósitos judiciais (Nota 21)	117	374	852	1.634
Partes relacionadas (Nota 11)	153.081	138.376	6.312	8.040
	<u>203.394</u>	<u>223.117</u>	<u>1.014.334</u>	<u>1.040.333</u>
Passivos financeiros				
Mensurado ao custo amortizado				
Empréstimos, financiamentos e debêntures (Nota 15)	276.950	276.666	454.012	453.669
Arrendamento (Nota 16)	2.766	3.272	5.812	6.652
Fornecedores a pagar (Nota 17)	1.521	1.829	78.052	60.919
Obrigações por compra de imóveis (Nota 19)	800	800	65.373	46.691
Partes relacionadas (Nota 11)	13.510	13.675	13.700	14.718
	<u>295.547</u>	<u>296.242</u>	<u>616.949</u>	<u>582.649</u>

6 Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras

(a) Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Caixa	18	19	32	34
Bancos	198	75	44.602	54.802
Aplicações financeiras - alta liquidez	19.563	47.914	214.482	275.301
	<u>19.779</u>	<u>48.008</u>	<u>259.116</u>	<u>330.137</u>

No período findo em 31 de março 2023, as aplicações financeiras têm rendimentos atrelados aos depósitos bancários e outros investimentos de curto prazo de alta liquidez e com risco insignificante de 16 de 62



**Notas explicativas da administração às informações
financeiras período de três meses findos em 31 de março**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

mudança de valor e possuem rendimentos entre 77,9% e 106% do CDI, (entre 98% e 112% do CDI em 31 de dezembro de 2022).

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	
	2023	2022	2023	2022
Aplicações financeiras restritas - não circulante	2.676	2.664	2.676	2.664
	<u>2.676</u>	<u>2.664</u>	<u>2.676</u>	<u>2.664</u>

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 entre 105% e 106% do CDI (105% e 108% do CDI em 31 de dezembro de 2022), conforme natureza e prazo do instrumento.

7 Títulos de valores mobiliários

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Caixa	27	49	974	827
Letra financeira do tesouro	848	2.374	30.980	40.202
CDB	110	241	4.004	4.083
Debêntures	117	315	4.287	5.334
Letra financeira - privado	1.565	3.283	57.176	55.600
	<u>2.667</u>	<u>6.262</u>	<u>97.421</u>	<u>106.046</u>

A composição da carteira dos fundos de investimentos exclusivos do Grupo, com rendimentos atrelados ao CDI com remuneração de 103,6% do CDI em 31 de março de 2023 (106% do CDI em 31 de dezembro de 2022), está demonstrada conforme quadro acima.



**Notas explicativas da administração às informações
financeiras período de três meses findos em 31 de março**
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

8 Contas a receber de clientes

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Cientes por incorporação de imóveis				
Unidades concluídas	3.596	6.469	62.510	53.649
Unidades não concluídas	-	-	591.926	543.021
Serviço de administração	21.477	20.971	24.887	24.418
	25.073	27.440	679.323	621.088
Provisão para Distrato	-	-	(1.459)	(1.642)
Provisão para perdas	-	-	(2.724)	(4.155)
Ajustes a valor presente	1	(7)	(27.182)	(23.479)
	1	(7)	(31.365)	(29.276)
	25.074	27.433	647.958	591.812
Ativo circulante	18.461	20.173	379.116	315.643
Não circulante	6.613	7.260	268.842	276.169

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

As contas a receber de venda de imóveis estão substancialmente atualizadas pela variação do Índice Nacional da Construção Civil ("INCC") até a entrega das chaves. Após a entrega das chaves são atualizadas pelo Índice Geral de Preços do Mercado ("IGPM") ou Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo ("IPCA") e há incidência de uma média de juros de 6% a 12% ao ano.

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

Abertura de vencimento das contas a receber de clientes por incorporação

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



**Notas explicativas da administração às informações
financeiras período de três meses findos em 31 de março**
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
A vencer até 1 ano	22.181	24.568	533.492	486.161
A vencer de 1 a 2 anos	812	807	291.694	276.460
A vencer de 2 a 3 anos	135	1.257	345.524	297.691
A vencer de 3 a 4 anos	-	6	167.148	210.975
A vencer acima de 4 anos	-	-	6.492	6.110
	<u>23.128</u>	<u>26.638</u>	<u>1.344.350</u>	<u>1.277.397</u>
Vencido até 1 ano	812	800	20.433	20.953
Vencido entre 1 e 2 anos	1.133	-	10.437	6.956
Vencido entre 2 e 3 anos	-	-	1.104	969
Vencido entre 3 e 4 anos	-	-	945	1.130
Vencido acima de 4 anos	-	-	593	630
	<u>1.945</u>	<u>800</u>	<u>33.512</u>	<u>30.638</u>
	<u>25.073</u>	<u>27.438</u>	<u>1.377.862</u>	<u>1.308.035</u>
Contas a receber contábil	25.074	27.433	647.957	591.812
Receitas a apropriar (nota 30)	-	-	1.089.621	1.108.671
Adiantamento de clientes (nota 20)	-	-	(391.080)	(421.724)
Atualização a valor presente	(1)	7	27.181	23.479
Provisão para distrato	-	-	1.459	1.642
Provisão para perda	-	-	2.724	4.155
	<u>25.073</u>	<u>27.440</u>	<u>1.377.862</u>	<u>1.308.035</u>

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	
	2023	2022	2023	2022
Estoque de terrenos	9.165	7.742	213.231	178.492
Imóveis em construção	39	-	281.825	281.249
Imóveis concluídos	1.299	311	51.459	49.851
Provisão para distrato	-	-	910	950
	<u>10.503</u>	<u>8.053</u>	<u>547.425</u>	<u>510.542</u>
Ativo circulante	2.108	1.323	484.329	419.866
Ativo não circulante	8.395	6.730	63.096	90.676

**Notas explicativas da administração às informações
financeiras período de três meses findos em 31 de março**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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 9,38% e 14,68% a.a. (8,30% e 14,24% a.a. em 31 de dezembro de 2022).

O montante de juros capitalizados na rubrica de imóveis em estoques na Controladora é de R\$ 39 e no Consolidado é de R\$1.371 em 31 de março de 2023. Em 31 de dezembro de 2022 este montante era de R\$1.436 no Consolidado (não havia saldo de juros capitalizados na controladora).

10 Despesas antecipadas

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Seguros	38	31	4.215	4.311
Comissões e corretagens	-	-	17.082	15.971
Projeto Wave	3.982	3.982	3.982	3.982
Manutenção software	946	745	946	746
Outros Projetos	853	45	902	95
	<u>5.819</u>	<u>4.803</u>	<u>27.127</u>	<u>25.105</u>

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



**Notas explicativas da administração às informações
financeiras período de três meses findos em 31 de março**
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

11 Partes relacionadas

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Construtora Novolar	61.233	58.919	-	-
Bernardo Vasconcelos	1.037	1.032	-	-
Jardinaves	2.112	1.920	-	-
Mia Felicita	-	908	-	1
MRV Patrimar Galleria	2.516	2.329	2	3
Park Residences	306	305	-	-
Gasparini	467	452	467	452
Jardinaves II	6.662	6.261	-	-
Jardinaves III	378	-	-	-
Golf I	10.079	12.701	-	-
Golf II	999	914	-	-
MRV MRL Novolar I	-	-	-	2.084
Reality	-	-	-	769
Epic	1.585	1.585	-	-
Americas	7.794	6.500	-	-
Avenida de Ligação	553	653	553	653
Avenida de Ligação 2	671	656	-	-
Avenida de Ligação 3	2.348	1.606	-	-
Direcional Patrimar Maragogi	100	-	96	-
Riviera Do Sol	-	-	-	848
Residencial Inovatto	-	248	-	14
York I	248	343	-	-
York II	-	40	-	-
Barbacena	-	85	-	85
Rua Campo	10.467	9.181	19	-
Priorato Residences	181	180	11	11
MRV MRL Novolar X	-	-	-	391
Paçquare	-	-	-	190
RJ 04 Oliveiras/Palmeiras	-	186	-	186
Rio 2 - Condomínio 1	4.674	2.143	-	-
Rio 2 - Condomínio 2	1.570	1.043	-	-
Le Terrace	4.609	4.609	-	-
Fernandes Tourinho	13.181	8.574	-	-
Espírito Santo	6.393	6.221	-	-
Colina Engefor	594	622	-	-
Mirataia Incorporadora	713	549	87	-
Brito I	563	917	1	-
Madison Square	656	648	-	-
Vale dos Cristais	1.321	1.321	-	-
Luxemburgo (Guacui)	2.792	733	-	-
Acaba Mundo	425	-	425	-
Jota Patrimar Engefor	785	-	-	-
Engefor-Patrimar Vila Da Serra	356	-	-	-
Gioia Del Colle	250	-	252	-
Jambreiro	54	-	-	-
Spe Novolar Ápia	193	-	108	-
Villagio Verona	164	-	-	-
Villagio Florença	280	-	15	-
SCP Novolar – Riviera da Costa	1	-	89	-
Quintas do Morro	-	-	5	-
Recanto do Tingui	-	-	105	-
SCP Cesário de Melo	-	-	10	-
SCP Novolar-Paçquare	-	-	191	-



**Notas explicativas da administração às informações
financeiras período de três meses findos em 31 de março**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

- (i) 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.
- (ii) 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.

(b) Mútuo a pagar

A empresas são parceiras da SPE DUO, o respectivo montante a pagar refere-se a despesas iniciais gastas no início do empreendimento SPE DUO que foram custeadas pelas empresas parceiras para viabilizar o empreendimento, sem remuneração de juros e previsão de liquidação no fim da construção em 2023.

(c) Contas a receber e transações com resultado

(i) Venda de apartamento

Em outubro de 2019 foi efetuada uma venda de apartamento na SPE Novolar Ápia Empreendimentos Imobiliários, para Farley Rafael Capuchinho de Ornelas no valor de R\$ 373 (R\$383 - atualizado em 31 de março de 2023). A receita reconhecida pelo POC até 31 de março de 2023 foi de R\$ 383, receita totalmente reconhecida nos exercícios anteriores. Não existe saldo de Contas a Receber em aberto para 31 de março de 2023. Toda a transação foi realizada a valor de mercado verificado através de tabela de vendas do empreendimento adotada pela Companhia.

Em setembro de 2020 foi efetuada uma venda de apartamento na SPE High Line Empreendimentos Imobiliários, para Ronaldo Rabelo Leitão no valor de R\$ 405 (R\$517 - atualizado em 31 de março de 2023). A receita POC até 31 de março de 2023 foi de R\$ 499, sendo R\$ 51 do exercício de 2023. O referido contrato possui um Contas a Receber atualizado monetariamente de R\$ 373. Toda a transação foi realizada a valor de mercado verificado através de tabela de vendas do empreendimento adotada pela Companhia.

Em maio de 2021 foi efetuada uma venda de apartamento na SPE Jardinaves Empreendimentos Imobiliários, edifício Unique, para a Patrícia Veiga no valor de R\$ 4.368 (4.628 – atualizado em 31 de março de 2023). A receita reconhecida pelo POC até 31 de março de 2023 foi de R\$2.472, sendo R\$ 284 do exercício de 2023. Não existe saldo de Contas a Receber em aberto para 31 de março de 2023. Toda a transação foi realizada a valor de mercado verificado através de tabela de vendas do empreendimento adotada pela Companhia.

Em novembro de 2021 foi efetuada uma venda de apartamento na SPE Golf 2 Empreendimentos Imobiliários, para a Construtora Real no valor de R\$ 3.951 (R\$3.951 - atualizado em 31 de março de 2023). A receita POC até 31 de março de 2023 foi de R\$ 1.914, sendo R\$ 265 do exercício de 2023. Não



**Notas explicativas da administração às informações
financeiras período de três meses findos em 31 de março**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

existe saldo de Contas a Receber em aberto para 31 de março de 2023. Toda a transação foi realizada a valor de mercado verificado através de tabela de vendas do empreendimento adotada pela Companhia.

Em agosto de 2022 foi efetuada uma venda de apartamento na SPE Novolar Ápia Empreendimentos Imobiliários, para Ronaldo Rabelo Leitão no valor de R\$ 390 (R\$390 - atualizado em 31 de março de 2023). A receita POC até 31 de março de 2023 foi de R\$ 390, receita totalmente reconhecida nos exercícios anteriores. Não existe saldo de Contas a Receber em aberto para 31 de março de 2023. Toda a transação foi realizada a valor de mercado verificado através de tabela de vendas do empreendimento adotada pela Companhia.

Em agosto de 2022 foi efetuada uma venda de apartamento na SPE Novolar Ápia Empreendimentos Imobiliários, para Alexandre Lara no valor de R\$ 385 (R\$385 - atualizado em 31 de março de 2023). A receita POC até 31 de março de 2023 foi de R\$ 385, receita totalmente reconhecida nos exercícios anteriores. Não existe saldo de Contas a Receber em aberto para 31 de março de 2023. Toda a transação foi realizada a valor de mercado verificado através de tabela de vendas do empreendimento adotada pela Companhia.

Em novembro de 2022 foi efetuada uma de venda de apartamento da SPE Recreio dos Bandeirantes Empreendimentos, para Farley Rafael Capuchinho de Ornelas no valor de R\$ 264 (R\$264 - atualizado em 31 de março de 2023). A receita reconhecida pelo POC até 31 de março de 2023 foi de R\$ 122, sendo R\$ 23 do exercício de 2023. O referido contrato possui um saldo de Contas a Receber atualizado monetariamente no valor de R\$ 167. Toda a transação foi realizada a valor de mercado verificado através de tabela de vendas do empreendimento adotada pela Companhia.

Em dezembro de 2022 foi efetuada uma venda de apartamento da SPE Vale do Sereno Empreendimento Imobiliários, para Felipe Enck Gonçalves no valor de R\$ 4.008 (R\$4.044 - atualizado em 31 de março de 2023). A receita reconhecida pelo POC até 31 de março de 2023 foi de R\$ 1.386, sendo R\$ 358 do exercício de 2023. O referido contrato possui um saldo de Contas a Receber atualizado monetariamente no valor de R\$ 3.995. Toda a transação foi realizada a valor de mercado verificado através de tabela de vendas do empreendimento adotada pela Companhia.

(ii) Aluguel da sede e Almoxarifado Central

Pagamento de aluguel da sede e almoxarifado 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.

Durante a avaliação dos contratos de arrendamento para a adoção do CPC 06 (R2)/ IFRS 16, identificamos que o contrato de locação da sede e do almoxarifado central atendiam aos requisitos da norma, 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



**Notas explicativas da administração às informações
financeiras período de três meses findos em 31 de março**
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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	
	2023	2022	2023	2022
Investimentos	448.276	424.524	28.137	28.074
Provisão para passivo a descoberto	(6.222)	(7.380)	(6.595)	(5.999)
	<u>442.054</u>	<u>417.144</u>	<u>21.542</u>	<u>22.075</u>

(a) A composição dos investimentos da Controladora em 31 de dezembro de 2022 está assim apresentada:

Empresas	Participação	Lucro Líquido (Prejuízo) do período	Patrimônio Líquido	Equivalência no resultado do período	Investimento e passivo a descoberto	Participação	Investimento e passivo a descoberto
	2023	2023	2023	2023	2023	%	2022
Controladas							
Construtora Novolar	100%	3.176	164.609	3.176	164.663	100%	161.487
SPE Patrimar Engefor Imóveis Ltda.	50%	266	(677)	132	(339)	50%	(472)
SPE Maura Valadares	50%	(1.653)	(1.959)	(826)	(980)	50%	(154)
SPE Engefor Patrimar V.S. Emp. Imob Ltda.	50%	117	(484)	58	(242)	50%	(301)
SCP Professor Danilo Ambrósio	95%	(1)	(59)	-	(56)	95%	(56)
SCP Jornalista Oswaldo Nobre	90%	(1)	(21)	-	(19)	90%	(19)
SCP Gioia dell Colle	90%	(57)	(256)	(50)	(230)	90%	(180)
SCP Manhattan Square	90%	(8)	5.268	(8)	4.741	90%	4.748
SCP Priorato Residences	90%	3	1.570	2	1.412	90%	1.410
SCP Holiday Inn	80%	271	20.762	217	16.610	80%	16.393
SCP Mayfair Offices	90%	-	151	-	136	90%	136
SCP Quintas do Morro	69%	(23)	2.418	(16)	1.663	69%	1.679
SCP Neuchatel	90%	3	306	3	275	90%	272
SPE MRV Galleria	50%	(1.452)	(4.247)	(726)	(2.123)	50%	(1.397)
SPE Jardinares	50%	8.343	30.758	4.171	15.379	50%	11.208
SPE Jota Patrimar Engefor	50%	472	(1.143)	236	(572)	50%	(808)
SPE Colina Engefor Patrimar E. Imob Ltda.	50%	1	(741)	-	(370)	50%	(371)
SPE Patrimar Somattos Jardim das Mangabeiras	50%	(602)	68.052	(301)	34.026	50%	37.827
Antônio de Alb. SPE Ltda. (EPIC)	50%	(3.203)	23.160	(1.602)	11.580	50%	13.882
SPE DUO - Alameda do Morro	40%	3.669	122.185	1.467	48.874	40%	47.406
SPE Vale dos Cristais	50%	(5)	406	(3)	203	50%	206
SPE High Line	100%	5.874	56.800	5.874	56.800	100%	50.926
SPE 2300 Rio de Janeiro	50%	3.904	31.786	1.952	15.893	50%	13.941
SPE Le Terrace	43%	1	29	1	37	43%	36
SPE Golf I	100%	1.908	1.032	1.908	1.032	100%	(877)
SPE Golf II	100%	10.862	40.876	10.862	40.876	100%	30.014
SPE Das Americas 1	100%	(1)	(206)	(1)	(206)	100%	(204)
Vila Castela (Madson Square)	100%	-	49	-	49	100%	50
SPE Jardinares II	50%	(121)	7.133	(61)	3.567	50%	3.627
SPE Rua do Campo	100%	2.842	996	2.842	996	100%	(1.846)
SPE Avenida de Ligação 2	100%	-	26	-	26	100%	26
SPE Avenida de Ligação 3 – Buffet	100%	(46)	(7)	(46)	(7)	100%	39
SPE Jardinares III	100%	(1)	48	(1)	48	100%	49
SPE Jardinares IV	100%	-	50	-	50	100%	50
SPE Rio 2 Ltda	100%	(377)	(671)	(377)	(671)	100%	(294)
SPE Q25 Jardim Mangabeiras	100%	(1)	(1)	(1)	(1)	0%	-
SPE Fernandes Tourinho	100%	(9)	2.702	(9)	2.702	0%	2.712
SPE Guacui (Luxemburgo)	100%	-	(6)	-	(6)	0%	(5)
SPE Rua Espírito Santo (MG)	100%	-	(1)	-	(1)	0%	-
SPE Tancredo Neves Empreendimentos Imobiliários	100%	(15)	(15)	(15)	(15)	0%	-
		<u>34.136</u>	<u>570.678</u>	<u>28.858</u>	<u>415.800</u>		<u>391.140</u>
Controladas em conjunto							
Alba	9%	1.669	21.245	(88)	1.920	9%	1.832
SCP RJ 04	50%	(2)	502	(1)	250	50%	251
SPE Mirante do Ibituruna Ltda.	34%	-	8.015	-	2.705	34%	2.705



**Notas explicativas da administração às informações
financeiras período de três meses findos em 31 de março**
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

SCP Portal do Bosque	50%	(2)	132	(1)	66	50%	67
SCP Park Ritz	48%	(14)	869	(7)	417	48%	424
SCP Recanto das Águas	51%	(7)	99	(3)	51	51%	54
SCP MRV Belo Campo	50%	(68)	64	(36)	32	50%	68
SCP MRV Rec. Pássaros (Rouxinol)	40%	(38)	793	(66)	271	40%	339
SCP MRV Res. Beija Flor	40%	32	456	(4)	174	40%	186
SPE Padre Marinho	50%	66	4.885	33	2.393	50%	2.410
SCP Rívoli 1 e 2	40%	(367)	(30)	(147)	(18)	40%	130
SPE Acaba Mundo E. Imob Ltda.	50%	-	1.631	-	814	50%	814
SPE MRV Patrimar RJ IX Ltda. (Andorinhas) 1 e 2	40%	(4)	358	(4)	140	40%	145
SPE Barbacena Empr Imob. S.A.	50%	182	14.195	91	7.107	50%	7.016
SPE Patrimar Somattos Gasparini Ltda.	50%	-	12.247	-	6.124	50%	6.124
SPE Direcional Patrimar Maragogi	45%	-	93	-	42	45%	42
SPE Avenida de Ligação	50%	(4)	6.401	(2)	3.197	50%	2.949
SPE Somattos Patrimar quadra 40	50%	1	662	-	331	50%	256
			<u>1.444</u>	<u>(235)</u>	<u>26.016</u>		<u>25.812</u>

Empresas	Participação	Lucro Líquido (Prejuízo) do período	Patrimônio Líquido	Equivalência no resultado do período	Investimento e passivo a descoberto	Participação	Investimento e passivo a descoberto
		2023	2023	2023	2023		2022
Coligadas							
SCP Safira (Decaminada 10)	24%	-	(1.118)	-	(268)	24%	(268)
SCP João XXIII	24%	132	(190)	32	(46)	24%	(77)
SCP Palo Alto	10%	40	2.956	4	296	10%	292
SCP Park Residences	10%	244	1.381	24	138	10%	114
SPE Novo Lar Greenport	20%	(3)	(265)	(1)	(53)	20%	(52)
SPE Axis 1 Porto Fino	10%	13	1.723	1	171	10%	184
		<u>426</u>	<u>4.487</u>	<u>60</u>	<u>238</u>		<u>193</u>
		<u>36.006</u>	<u>647.782</u>	<u>28.683</u>	<u>442.054</u>		<u>417.145</u>

(b) Abaixo a movimentação dos saldos de 31 de dezembro de 2022 para 31 de março de 2023:

Empresas	Saldo em 31/12/2022	Aportes	Distribuição de dividendos	Equivalência no resultado	Reversões	Baixa Investimen- tos	Saldo em 31/03/2023
Construtora Novolar	161.487	-	-	3.176	-	-	164.663
SPE Patrimar Engenfor Imóveis Ltda.	(472)	-	-	133	-	-	(339)
SPE Maura Valadares	(154)	-	-	(826)	-	-	(980)
SPE Engenfor Patrimar V.S. Emp. Imob Ltda.	(300)	-	-	59	-	-	(241)
SCP Professor Danilo Ambrósio	(56)	-	-	-	-	-	(56)
SCP Jornalista Oswaldo Nobre	(19)	-	-	-	-	-	(19)
SCP Gioia dell Colle	(180)	-	-	(51)	-	-	(231)
SCP Manhattan Square	4.748	-	-	(9)	-	-	4.739
SCP Priorato Residences	1.410	-	-	2	-	-	1.412
SCP Holiday Inn	16.393	-	-	217	-	-	16.610
SCP Mayfair Offices	136	-	-	-	-	-	136
SCP Quintas do Morro	1.682	-	-	(16)	-	-	1.666
SCP Neuchatel	272	-	-	3	-	-	275
SPE MRV Galleria	(1.398)	-	-	(726)	-	-	(2.124)
SPE Jardinares	11.208	-	-	4.171	-	-	15.379
SPE Jota Patrimar Engenfor	(809)	-	-	236	-	-	(573)
SPE Colina Engenfor Patrimar E. Imob Ltda.	(370)	-	-	-	-	-	(370)
SPE Patrimar Somattos Jardim das Mangabeiras	37.827	-	(3.500)	(301)	-	-	34.026
Antônio de Alb. SPE Ltda. (EPIC)	13.881	-	(700)	(1.602)	-	-	11.579
SPE DUO - Alameda do Morro	47.406	-	-	1.467	-	-	48.873
SPE Vale dos Cristais	205	-	-	(3)	-	-	202
SPE High Line	50.926	-	-	5.874	-	-	56.800
SPE 2300 Rio de Janeiro	13.941	-	-	1.952	-	-	15.893
SPE Le Terrace	37	-	-	-	-	-	37
SPE Golf I	(876)	-	-	1.908	-	-	1.032
SPE Golf II	30.014	-	-	10.862	-	-	40.876
SPE Das Americas 1	(204)	-	-	(1)	-	-	(205)
Vila Castela (Madson Square)	50	-	-	-	-	-	50
SPE Jardinares II	3.627	-	-	(61)	-	-	3.566
Rua do Campo	(1.846)	-	-	2.842	-	-	996
Avenida de Ligação 2	26	-	-	-	-	-	26
Avenida Ligação 3 – LT 1ª (Buffet)	39	-	-	(46)	-	-	(7)
Jardinares III	49	-	-	(1)	-	-	48



**Notas explicativas da administração às informações
financeiras período de três meses findos em 31 de março**
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Jardinaves IV	50	-	-	-	-	-	50
SPE Rio 2 Ltda	(294)	-	-	(377)	-	-	(671)
SPE Fernandes Tourinho	2.712	-	-	(9)	-	-	2.703
SPE QD 25 Jardim Mangabeiras	-	-	-	(1)	-	-	(1)
SPE Guacui (Luxemburgo)	(5)	-	-	-	-	-	(5)
Tancredo Neves Emp. Imob	-	-	-	(15)	-	-	(15)
	<u>391.143</u>	<u>-</u>	<u>(4.200)</u>	<u>28.857</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>415.800</u>
Controladas em conjunto							
ALBA	2.806	-	(66)	154	242	-	3.136
SCP RJ 04	251	-	-	(1)	-	-	250
SPE Mirante do Ibituruna Ltda.	2.703	-	-	-	-	-	2.703
SCP Portal do Bosque	69	-	-	-	-	-	68
SCP Park Ritz	424	-	-	(7)	-	-	417
SCP Recanto das Águas	55	-	-	(3)	-	-	52
SCP MRV Belo Campo	67	-	-	(36)	-	-	31
SCP MRV Rec. Pássaros (Rouxinol)	339	-	(1)	(66)	-	-	272
SCP MRV Res. Beija Flor	186	-	(8)	(4)	-	-	174
SPE Padre Marinho	2.409	-	(50)	33	-	-	2.392
SCP Rívoli 1 e 2	130	-	-	(147)	-	-	(17)
SPE Acaba Mundo E. Imob Ltda.	814	-	-	-	-	-	814
SPE MRV Patrimar RJ Ix Ltda. (Andorinhas) 1 e 2	146	-	(1)	(4)	-	-	141
SPE Barbacena Empr Imobiliários S/A	7.016	-	-	91	-	-	7.107
SPE Patrimar Somattos Gasparini Ltda.	6.124	-	-	-	-	-	6.124
SPE Direcional Patrimar Maragogi Ltda.	41	-	-	-	-	-	41
SPE Avenida de Ligação	2.949	250	-	(2)	-	-	3.197
SPE Somattos Patrimar Quadra 40	256	75	-	-	-	-	331
	<u>26.785</u>	<u>325</u>	<u>(126)</u>	<u>8</u>	<u>242</u>	<u>-</u>	<u>27.233</u>
Controladas coligadas							
SCP Safira (Decaminada 10)	(268)	-	-	-	-	-	(268)
SCP João XXIII	(78)	-	-	32	-	-	(46)
SCP Palo Alto	292	-	-	4	-	-	296
SCP Park Residences	114	-	-	24	-	-	138
SPE Novo Lar Greenport	(53)	-	-	-	-	-	(54)
SPE Axis 1 Porto Fino	183	-	(13)	-	-	-	170
Outros Investimentos	(974)	-	-	(242)	-	-	(1.215)
	<u>(784)</u>	<u>-</u>	<u>(13)</u>	<u>(182)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(979)</u>
	<u>417.144</u>	<u>325</u>	<u>(4.339)</u>	<u>28.683</u>	<u>242</u>	<u>-</u>	<u>442.054</u>

(c) A composição dos investimentos do Consolidado (empresas não consolidadas) em 31 de março de 2023 está assim apresentada:

Empresas	Participação - %		Lucro Líquido (Prejuízo) do período	Patrimônio Líquido	Equivalência no resultado do período	Investimento e passivo a descoberto
	2023	2022	2023	2023	2023	2023
Alba	9%	9%	1.669	21.245	154	1.921
SCP Manchete	40%	40%	(277)	2.218	(68)	843
SCP MRV Belo Campo	50%	50%	(68)	64	(36)	32
SCP MRV Rec. Pássaros (Rouxinol)	40%	40%	(38)	793	(66)	271
SCP MRV Res. Beija Flor	40%	40%	32	456	(4)	174
SCP Pacuare	50%	50%	1	(361)	-	(180)
SCP Park Ritz	48%	48%	(14)	869	(7)	417
SCP Park Rossete	51%	51%	8	2.239	4	1.141
SCP Parque Araras	50%	50%	(46)	(35)	(76)	(73)
SCP Parque Bem Te Vi	50%	50%	(9)	105	(21)	24
SCP Parque Gaivotas	50%	50%	(110)	(154)	(103)	(83)
SCP Parque Sabia	50%	50%	(8)	55	(7)	(28)
SCP Portal do Bosque	50%	50%	(2)	132	(1)	66
SCP Reality e Renovare	51%	51%	(208)	(3.103)	(106)	(1.582)
SCP Recanto das Águas	51%	51%	(7)	99	(3)	51
SCP Recanto do Tingui	35%	35%	(7)	(369)	(2)	(129)
SCP Riviera da Costa e Sol	48%	48%	(215)	(2.078)	(103)	(998)
SCP Rívoli 1 e 2	40%	40%	(367)	(30)	(147)	(18)
SCP RJ 04	50%	50%	(2)	501	(1)	250



**Notas explicativas da administração às informações
financeiras período de três meses findos em 31 de março**
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

SPE Acaba Mundo Emp. Imob Ltda.	50%	50%	-	1.631	-	814
SCP Andorinhas	40%	40%	(4)	358	(4)	140
SPE Barbacena Empr Imobiliários S.A.	50%	50%	182	14.195	91	7.107
SPE Direcional Patrimar Maragogi Ltda.	50%	50%	-	93	-	42
SPE Mirante do Ibituruna Ltda.	34%	34%	-	8.014	-	2.705
SPE Padre Marinho	50%	50%	66	4.885	33	2.393
SPE Park Riversul	35%	35%	(18)	14	(17)	5
SPE Patrimar Somattos Gasparini Ltda.	50%	50%	-	12.247	-	6.124
SPE Recreio Bandeirantes	35%	35%	(214)	(1.681)	(110)	(587)
SPE Recreio Gaveas	35%	35%	(73)	(769)	(10)	(270)
SPE Recreio Pontal	35%	35%	(165)	(7.556)	(61)	(2.646)
SPE Avenida de Ligação	50%	50%	(4)	6.401	(3)	3.198
SPE Somattos Patrimar Quadra 40	50%	50%	1	662	-	331
Outros			-	-	-	87
			<u>103</u>	<u>61.140</u>	<u>(674)</u>	<u>21.542</u>

(d) Os saldos totais em 31 de março de 2023 das contas patrimoniais, receita líquida e lucro líquido das empresas não consolidadas está assim apresentada:

	Ativo Circulante	Ativo não circulante	Passivo circulante	Passivo não circulante	Patrimônio Líquido	Lucro (Prejuízo)	Receita Líquida
Empresas	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023
Alba	22.454	-	1.209	-	21.245	1.669	1.698
SCP Manchete	361	2.402	63	482	2.218	(277)	12
SCP MRV Belo Campo	110	81	4	124	63	(68)	3
SCP MRV Rec. Passaros (Rouxinol)	465	358	20	10	793	(38)	5
SCP MRV Res. Beija Flor	424	85	24	30	455	32	1
SCP Pacuare	13	(367)	5	-	(359)	1	-
SCP Park Ritz	1.119	(67)	73	110	869	(14)	-
SCP Park Rossete	2.500	(106)	157	(1)	2.238	8	7
SCP Parque Araras	114	6	46	109	(35)	(46)	-
SCP Parque Bem Te Vi	114	(11)	(1)	-	104	(9)	-
SCP Parque Gaivotas	97	12	70	193	(154)	(110)	-
SCP Parque Sabia	75	3	24	-	54	(8)	-
SCP Portal do Bosque	15	119	1	-	133	(2)	-
SCP Reality e Renovare	231	(2.083)	36	1.215	(3.103)	(208)	27
SCP Recanto das Águas	105	7	3	9	100	(7)	(7)
SCP Recanto do Tingui	(238)	(156)	(70)	44	(368)	(7)	-
SCP Riviera da Costa e Sol	436	(1.778)	(4)	740	(2.078)	(215)	24
SCP Rívoli 1 e 2	179	192	18	383	(30)	(367)	1
SCP RJ 04	795	(193)	48	53	501	(2)	-
SPE Acaba Mundo Emp. Imob Ltda.	2.493	(850)	12	-	1.631	-	-
SCP Andorinhas	380	-	22	-	358	(4)	-
SPE Barbacena Empr Imobiliários S.A.	15.938	26	1.766	4	14.194	182	694
SPE Direcional Patrimar Maragogi Ltda.	103	-	10	-	93	-	-
SPE Mirante do Ibituruna Ltda.	8.023	(7)	2	-	8.014	-	-
SPE Padre Marinho	5.754	-	869	-	4.885	66	70
SPE Park Riversul	69	55	2	109	13	(18)	-
SPE Patrimar Somattos Gasparini Ltda.	12.247	-	-	-	12.247	-	-
SPE Recreio Bandeirantes	112	73	1.859	6	(1.680)	(214)	-
SPE Recreio Gaveas	1.262	236	2.121	146	(769)	(73)	20
SPE Recreio Pontal	422	132	7.321	790	(7.557)	(165)	3
SPE Avenida de Ligação empreendimentos	6.507	-	105	-	6.402	(4)	2
SPE Somattos Patrimar Quadra 40	684	-	21	-	663	1	1
	<u>83.363</u>	<u>(1.831)</u>	<u>15.836</u>	<u>4.556</u>	<u>61.140</u>	<u>103</u>	<u>2.561</u>



**Notas explicativas da administração às informações
financeiras período de três meses findos em 31 de março**
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

13 Imobilizado

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

	<u>Taxa anual de depreciação</u>
Estande de vendas e apartamentos decorados (i)	-
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%

(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) A composição do imobilizado em 31 de março de 2023 está assim apresentada:

	<u>Controladora</u>				<u>Consolidado</u>					
	<u>Saldo 31/12/2022</u>	<u>Adições</u>	<u>Baixas</u>	<u>Transfe- rências</u>	<u>Saldo 31/03/2023</u>	<u>Saldo 31/12/2022</u>	<u>Adições</u>	<u>Baixa</u>	<u>Transfe- rências</u>	<u>Saldo 31/03/2023</u>
Custo										
Benfeitorias em imóveis de terceiros	8.105	45	-	-	8.150	8.105	45	-	-	8.150
Máquinas e equipamentos	10.153	-	-	-	10.153	12.124	-	-	-	12.124
Veículos	1.077	-	(142)	-	935	1.077	-	(142)	-	935
Móveis e utensílios	2.573	41	-	-	2.614	2.722	41	-	-	2.763
Estandes de vendas e apartamentos decorados	-	-	-	-	-	22.690	157	-	1.035	23.882
Equipamentos de informática	1.885	49	-	-	1.934	1.914	49	-	-	1.963
Imobilizado em andamento	-	200	-	-	200	9.868	4.555	-	(1.035)	13.388
Total do custo	<u>23.793</u>	<u>335</u>	<u>(142)</u>	<u>-</u>	<u>23.986</u>	<u>58.500</u>	<u>4.847</u>	<u>(142)</u>	<u>-</u>	<u>63.205</u>
Depreciação										
Benfeitorias em imóveis de terceiros	(6.473)	(235)	-	-	(6.708)	(6.473)	(235)	-	-	(6.708)
Máquinas e equipamentos	(4.286)	(364)	-	-	(4.650)	(5.095)	(396)	-	-	(5.491)
Veículos	(750)	(47)	142	-	(655)	(750)	(47)	142	-	(655)
Móveis e utensílios	(1.077)	(68)	-	-	(1.145)	(1.077)	(87)	-	-	(1.164)
Estandes de vendas e apartamentos decorados	-	-	-	-	-	(8.404)	(2.788)	-	-	(11.192)
Equipamentos de informática	(587)	(92)	-	-	(679)	(607)	(93)	-	-	(700)
Total da depreciação	<u>(13.173)</u>	<u>(806)</u>	<u>142</u>	<u>-</u>	<u>(13.837)</u>	<u>(22.406)</u>	<u>(3.646)</u>	<u>142</u>	<u>-</u>	<u>(25.910)</u>
Total do imobilizado líquido	<u>10.620</u>	<u>(471)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>10.149</u>	<u>36.094</u>	<u>1.201</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>37.295</u>



**Notas explicativas da administração às informações
financeiras período de três meses findos em 31 de março**
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

14 Intangível

A composição do intangível em 31 de março de 2023 está assim apresentada:

	Controladora				Consolidado					
	Saldo 31/12/2022	Adições	Baixas	Transfe - rências	Saldo 31/03/2023	Saldo 31/12/2022	Adições	Baixas	Transfe - rências	Saldo 31/03/2023
Custo										
Licença de uso de software	14.008	181	-	2.960	17.149	14.653	181	-	2.960	17.794
Software em desenvolvimento	3.756	89	-	(2.960)	885	3.756	89	-	(2.960)	885
Total do custo	17.764	270	-	-	18.034	18.409	270	-	-	18.679
Amortização										
Licença de uso de software	(8.621)	(712)	-	-	(9.333)	(9.089)	(739)	-	-	(9.828)
Total da amortização	(8.621)	(712)	-	-	(9.333)	(9.089)	(739)	-	-	(9.828)
Total do intangível líquido	9.143	(442)	-	-	8.701	9.320	(469)	-	-	8.851

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	31/03/2023	31/12/2022
Controladora				
Debênture - 1ª emissão (CRI)	03/25	CDI +2,99%	80.310	80.310
Debênture - 2ª emissão	05/25	CDI +2,39%	50.758	50.787
Debênture - 3ª emissão (CRI)	07/27	CDI +2,00%	150.615	150.615
(-) Custo de captação			(4.733)	(5.046)
Total Controladora			276.950	276.666
Circulante			59.975	43.820
Não Circulante			216.975	232.846



Notas explicativas da administração às informações financeiras período de três meses findos em 31 de março

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Modalidade	Vencimento do principal	Taxa efetiva a.a	31/03/2023	31/12/2022
Controladas:				
Financiamento à construção	03/23 a 07/27	TR + 6,9% a 9,82%	121.232	81.313
Financiamento à construção	09/23 a 07/27	Poupança + 3,50 % a 5,00%	55.830	95.690
Total Controladas			177.062	177.003
Total Consolidado			454.012	453.669
Circulante			188.253	93.475
Não Circulante			265.759	360.194

(a) Covenants

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

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

Em 31 de março de 2023 a Companhia encontra-se em conformidade com a cláusula restritiva.

(b) Movimentação

O montante de empréstimos foi assim movimentado no período:

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Saldo inicial	276.666	180.071	453.669	267.650
Liberações	-	150.000	28.830	326.412
Provisão de Juros	10.725	33.371	15.705	45.292
Amortizações – Juros	(10.752)	(10.329)	(14.676)	(20.761)
Amortizações – Principal	-	(67.248)	(29.827)	(155.725)
Custo de Captação	311	(9.199)	311	(9.199)
Saldo Final	276.950	276.666	454.012	453.669



**Notas explicativas da administração às informações
financeiras período de três meses findos em 31 de março**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(c) Modalidades

- (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.
- (ii) **Debêntures:** Em 18 março de 2021, o conselho de administração da Companhia aprovou a primeira emissão de debentures simples, sem garantia, não conversíveis em ações, em série única, da espécie quirografária, para colação privada pela Companhia, no valor total de até R\$ 100 milhões as quais foram integralmente subscritas de forma privada pela ISEC Securitizadora S.A (“ISEC”), para lastro da 239ª série da 4ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI, distribuídos por meio de oferta pública com esforços restritos de distribuição nos termos da Instrução da CVM 476/2009. Em 31 de março de 2021 ocorreu a liquidação da primeira parte valor captado no total de R\$50 milhões e em 11 de maio de 2021 a liquidação da segunda parte no valor total de R\$30,1 milhões, totalizando uma captação da primeira emissão de R\$80,1 milhões.

Em 24 maio de 2021, o conselho de administração da Companhia aprovou a segunda emissão de debentures simples, sem garantia, não conversíveis em ações, em série única, da espécie quirografária, para colação privada pela Companhia no valor total de até R\$ 50 milhões, distribuídas por meio de oferta pública com esforços restritos de distribuição nos termos da Instrução da CVM 476/2009. Em 31 de maio de 2021 ocorreu a liquidação total do valor captado no montante de R\$50 milhões.

Em 20 junho de 2022, o conselho de administração da Companhia aprovou a terceira emissão de debentures simples, não conversíveis em ações, em Série Única, da espécie quirografária, para colação privada pela Companhia no valor total de R\$ 150 milhões, sendo certo que as Debêntures estão vinculadas à emissão de 150.000 certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”) da série única da 38ª emissão da VIRGO Companhia de securitização (“Securitizadora”), a serem distribuídos por meio de oferta pública com esforços restritos de distribuição, sob o regime de garantia firme de colocação, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada. A efetiva liquidação dessa emissão se deu em 29 de julho de 2022, no valor total de R\$ 150 milhões.

(d) Vencimentos

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

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
2023	-	-	122.844	49.654
2024	-	-	21.796	115.536
2025	-	-	32.422	11.813
	-	-	177.062	177.003



**Notas explicativas da administração às informações
financeiras período de três meses findos em 31 de março**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
2023	43.826	43.822	43.826	43.822
2024	64.596	64.542	64.596	64.542
2025	57.417	57.347	57.417	57.347
2026	70.175	70.077	70.175	70.077
2027	40.936	40.878	40.936	40.878
	<u>276.950</u>	<u>276.666</u>	<u>276.950</u>	<u>276.666</u>

16 Arrendamentos

	Controladora		Consolidado	
	2023	2021	2023	2021
Arrendamentos	2.766	3.272	5.812	6.652
	<u>2.766</u>	<u>3.272</u>	<u>5.812</u>	<u>6.652</u>
Passivo circulante	2.037	2.041	4.615	4.894
Passivo não circulante	729	1.231	1.197	1.758

O montante de arrendamentos foi assim movimentado no período:

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Saldo inicial	3.272	4.779	6.652	5.236
Arrendamentos	-	416	-	4.378
Encerramento de contrato arrendamentos	-	-	-	(105)
Amortizações Arrendamentos - Principal	(506)	(1.923)	(840)	(2.857)
Amortizações Arrendamentos - Juros	22	89	74	115
Encargos financeiros – Arrendamentos	(22)	(89)	(74)	(115)
Saldo Final	<u>2.766</u>	<u>3.272</u>	<u>5.812</u>	<u>6.652</u>



**Notas explicativas da administração às informações
financeiras período de três meses findos em 31 de março**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
2023	1.536	2.041	3.815	4.894
2024	1.026	1.026	1.792	1.553
2025	108	108	108	108
2026	96	97	97	97
	<u>2.766</u>	<u>3.272</u>	<u>5.812</u>	<u>6.652</u>

Arrendamentos:

Contratos de aluguéis de instalações administrativas (Depósitos, Sede, Escritórios), que detêm de tempo remanescente de 11 a 43 meses descontado a valor presente a taxas de 1,51% e 2,31% ao ano.

Contrato de aluguéis comerciais (lojas e stand de vendas), que detêm de tempo remanescente de 7 a 19 meses descontado a valor presente a taxas entre 2,31% e 7,79% ao ano.

Contrato de aluguéis de equipamentos pesados, que detêm de tempo remanescente de 4 a 18 meses descontado a valor presente a taxas entre de 0,68% e 7,54% ao ano.

17 Fornecedores

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Fornecedores	1.322	1.601	68.479	51.606
Retenções técnicas	199	228	9.573	9.313
	<u>1.521</u>	<u>1.829</u>	<u>78.052</u>	<u>60.919</u>

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

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



**Notas explicativas da administração às informações
financeiras período de três meses findos em 31 de março**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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:

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Tributos a pagar				
INSS	143	140	2.064	2.229
ISS	142	139	771	731
PIS	-	-	-	90
Outros impostos retidos	532	479	2.137	2.509
Total tributos a pagar	817	758	4.972	5.559
Tributos correntes com recolhimento diferido – CP				
Regime Especial de Tributação - RET	-	55	14.875	20.395
COFINS	-	-	-	82
CSLL	-	-	-	473
PIS	-	-	-	184
	-	55	14.785	21.134
Total Circulante	817	813	19.757	26.693
Tributos correntes com recolhimento diferido – LP				
Regime Especial de Tributação – RET	(17)	68	12.706	3.995
IRPJ	-	-	629	629
COFINS	265	265	475	393
CSLL	-	-	489	16
PIS	56	56	240	56
Total Não Circulante	304	389	14.539	5.089
	1.121	1.202	34.386	31.782



Notas explicativas da administração às informações financeiras período de três meses findos em 31 de março

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.

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Saldo inicial	800	800	46.691	67.943
Adições	-	-	28.826	23.167
Pagamentos	-	-	(10.144)	(23.325)
Outras Baixas	-	-	-	(21.094)
Saldo Final	800	800	65.373	46.691

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Terrenos incorporados	800	800	35.877	35.591
Torna	800	800	7.349	8.346
Permuta Financeira	-	-	28.528	27.245
Terrenos não incorporados	-	-	29.496	11.100
Torna	-	-	29.496	11.100
Permuta Financeira	-	-	-	-
	800	800	65.373	46.691
Passivo circulante	800	800	45.940	35.774
Passivo não circulante	-	-	19.433	10.917

	Torna	
	Controladora	Consolidado
2023	800	20.591
2024	-	12.157
2025	-	4.097
	800	36.845

	Permuta	
	Controladora	Consolidado
2023	-	11.822
2024	-	11.017
2025	-	3.613
2026	-	1.293
2027	-	783
	-	28.528



**Notas explicativas da administração às informações
financeiras período de três meses findos em 31 de março**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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	
	2023	2022	2023	2022
Adiantamentos de clientes e permuta de obras em andamento	-	-	391.080	421.724
Adiantamentos de unidades customizadas	-	-	22.276	22.356
Permuta de terrenos – empreendimentos não lançados	55	313	46.632	43.020
	<u>55</u>	<u>313</u>	<u>459.988</u>	<u>487.100</u>
Circulante	55	313	244.519	202.973
Não circulante	-	-	215.469	284.127

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

Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Cíveis	140	200	3.382	2.661
Tributárias	1.427	1.427	1.427	1.427
Trabalhistas	31	-	1.643	628
	<u>1.598</u>	<u>1.627</u>	<u>6.452</u>	<u>4.716</u>

Depósitos judiciais

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Cíveis	14	14	218	793
Tributárias	-	-	170	170
Trabalhistas	103	360	464	671
	<u>117</u>	<u>374</u>	<u>852</u>	<u>1.634</u>

Movimentação do período findo em 31 de março de 2023:

Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários

	Controladora	Consolidado
Saldo inicial	1.627	4.716
Adição	31	3.216
Baixa	(67)	(1.148)
Atualização	7	(332)
Saldo final	<u>1.598</u>	<u>6.452</u>

**Notas explicativas da administração às informações
financeiras período de três meses findos em 31 de março**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Depósito judicial

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
Saldo inicial	374	1.634
Adição	39	294
Baixa	<u>(296)</u>	<u>(1.076)</u>
Saldo final	<u>117</u>	<u>852</u>

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.

Contingências possíveis:

O Grupo está envolvido em outros processos tributários, cíveis e trabalhistas 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 Trabalhista R\$ 2.569, Tributário R\$ 8.176 e Cível R\$ 8.177, totalizando R\$ 18.922 (R\$ 20.349 em 31 de dezembro de 2022).

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.

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 2023 e 31 de dezembro 2022.

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 período é como segue:



**Notas explicativas da administração às informações
financeiras período de três meses findos em 31 de março**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Saldo inicial	656	1.352	15.926	12.783
Adições	-	229	2.179	6.436
Baixas	-	(412)	-	(1.466)
Pagamentos de garantia	(78)	(513)	(1.174)	(1.827)
Saldo final	578	656	16.931	15.926
Circulante	186	186	1.543	1.561
Não Circulante	392	470	15.388	14.365

23 Patrimônio líquido

(a) Capital Social

Em 31 de março de 2023, o capital social é de R\$ 269.172 (R\$ 269.172 em 31 de dezembro 2022) 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 2023 a composição acionária da Patrimar era conforme segue:

Acionistas	%	Ações
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.

(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.



**Notas explicativas da administração às informações
financeiras período de três meses findos em 31 de março**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Lucro básico e diluído por ação:		
Lucro líquido do período	11.204	5.235
Média ponderada das ações (milhares)	<u>56.026</u>	<u>56.026</u>
Lucro por ação básico e diluído - em R\$	<u>0,199979</u>	<u>0,093439</u>

25 Receita operacional líquida

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

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Receita bruta de venda de imóveis	-	2.371	245.752	159.642
Receita de serviços	505	754	468	406
Vendas canceladas (distratos)	(1.641)	(41)	(14.998)	(14.065)
Provisão (reversão) de Crédito de Liquidação Duvidosa	-	-	(664)	-
Provisão (reversão) para distratos	-	-	384	-
AVP - Ajuste a valor presente (i)	7	1	3.370	1.991
Tributos sobre o faturamento	<u>33</u>	<u>(162)</u>	<u>(4.385)</u>	<u>(3.497)</u>
Receita operacional líquida	<u>(1.096)</u>	<u>2.923</u>	<u>229.927</u>	<u>144.477</u>

- (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

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Custo dos imóveis vendidos				
Materiais	-	(665)	(65.000)	(35.138)
Terrenos	215	(229)	(29.041)	(21.138)
Imóveis concluídos	767	(33)	(1.488)	(1.535)
Gastos com pessoal	-	(218)	(13.459)	(8.999)
Subempreiteiros	-	(973)	(50.059)	(23.669)
Custos dos financiamentos imobiliários	39	(41)	(4.915)	(2.379)
Outros	-	(304)	(11.849)	(8.514)
	<u>1.021</u>	<u>(2.463)</u>	<u>(175.811)</u>	<u>(101.372)</u>



**Notas explicativas da administração às informações
financeiras período de três meses findos em 31 de março**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

27 Honorários da administração

Os valores pagos com o pessoal-chave da administração para os períodos findos em 31 de março de 2023 e 2022 podem ser assim demonstrados:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Honorários da administração	1.432	1.324
Benefícios assistenciais	123	116
Encargos	286	266

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

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Receitas financeiras				
Atualização monetária e juros contratuais	(497)	338	853	1.010
Juros sobre aplicações financeiras	1.452	718	11.605	6.758
Outras receitas financeiras	8	33	197	52
	<u>963</u>	<u>1.089</u>	<u>12.655</u>	<u>7.820</u>
Despesas financeiras				
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(10.735)	(5.711)	(10.889)	(5.858)
Débitos de encargos e tarifas bancárias	(364)	(116)	(494)	(262)
Despesas com financiamentos	-	-	-	-
Outras despesas financeiras	(4)	(3)	(8)	(2)
	<u>(11.103)</u>	<u>(5.830)</u>	<u>(11.391)</u>	<u>(6.122)</u>
	<u>(10.140)</u>	<u>(4.741)</u>	<u>1.264</u>	<u>1.698</u>

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 a seguir:



**Notas explicativas da administração às informações
financeiras período de três meses findos em 31 de março**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Lucro antes do IRPJ e CSLL	11.162	5.287	22.209	14.468
Alíquota 34%	(3.795)	(1.798)	(7.551)	(4.919)
Efeito sobre exclusões (equivalência patrimonial)	(9.752)	7.027	229	(203)
Patrimônio Afetação (RET)	25	67	2.831	2.360
Créditos fiscais não reconhecidos por diferença temporária RET	13.564	(5.348)	(728)	(1.619)
Despesas de IRPJ e CSLL	42	(52)	(5.219)	(4.381)
Taxa efetiva	0,38%	(0,98%)	(23,50%)	(30,28%)

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.

		<u>Consolidado</u>
Empreendimentos em construção		
(i)	Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas	
	Empreendimentos em construção:	
	Receita de vendas contratadas	3.269.666
	Receita de vendas apropriadas	(2.252.359)
	Distratos - receitas estornadas	72.314
	Receita de vendas apropriadas líquidas	<u>(2.108.045)</u>
	Receita de vendas a apropriar	<u>1.089.621</u>
(ii)	Custo orçado a apropriar das unidades vendidas	
	Empreendimentos em construção:	
	Custo orçado	2.243.242
	Custo de construção incorrido	(1.434.936)
	Encargos financeiros apropriados	20.464
	Custo a incorrer das unidades vendidas	<u>808.306</u>
	Driver CI/CO (sem encargos financeiros)	<u>64%</u>

**Notas explicativas da administração às informações
financeiras período de três meses findos em 31 de março**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(iii)	Custo orçado a apropriar das unidades em estoque	
	Empreendimentos em construção:	
	Custo orçado	632.126
	Custo incorrido	(280.453)
	Encargos financeiros apropriados	<u>1.284</u>
	Custo a incorrer das unidades em estoque	<u><u>351.673</u></u>

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 em 31 de março de 2023 R\$ 822.428 (R\$ 1.574.743 em 31 de dezembro de 2022), dos quais: R\$ 759.506 (R\$ 1.490.143 em 31 de dezembro de 2022) 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\$ 62.922 (84.599 em 31 de dezembro de 2022) 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 2023 a Patrimar Controladora possuía R\$2.767 (R\$3.272 em 2022) e R\$5.812 no Consolidado (R\$6.652 em 2022) 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.



**Notas explicativas da administração às informações
financeiras período de três meses findos em 31 de março**
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

33 Seguros

O Grupo mantém em 31 de março de 2023 os seguintes contratos de seguros:

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

Abaixo segue a composição desses seguros vigentes em 31 de março de 2023:

Itens	Tipo de cobertura	Importância Segurada Consolidado
Executante Construtor - Término Obra	Garante ao agente financiador do empreendimento a conclusão da construção em caso de indisponibilidade técnica e financeira da Companhia	119.117
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	210
Responsabilidade civil (Administradores) D&O	Garante a cobertura de danos morais aos administradores da Companhia (D&O)	20.000
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	1.817.341
Seguro Compreensivo Empresarial	Garantem, em geral, três riscos: incêndio, queda de raio e explosão. Além desses riscos, esses planos conjugam diversas coberturas adicionais, tais como: vendaval, queda de aeronaves, perda de aluguel, entre diversas outras. Além disso, podem conter coberturas de responsabilidade civil (familiar, do síndico e/ou condomínio, danos materiais a veículos de terceiros), de despesas médicas/ hospitalares/ odontológicas de pessoas, etc.	1.100
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.	13.142
Seguro incêndio	Garante os prejuízos provocados por incêndio.	2.163
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	12.714



**Notas explicativas da administração às informações
financeiras período de três meses findos em 31 de março**
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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	318.853
-----------------	---	---------

34 Transações que não envolvem caixa ou equivalente de caixa

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Atividades de investimento				
Transferências de Imobilizado – Arrendamentos IFRS 16	(497)	(1.484)	(849)	1.427
Juros capitalizados	39	(161)	(66)	100

35 Eventos subsequentes

Em 28 de abril de 2023 foram aprovados em Assembleia Geral Ordinária as contas de 2022 dos administradores e deliberado a destinação de R\$ 14.600, referente a dividendos aos acionistas titulares de ações de emissão da Companhia. Sendo R\$ 7.659 a título de dividendos mínimos obrigatórios, parte deste valor já foi pago por dividendos intercalares, sendo R\$ 1.000 em 07 de novembro de 2022, R\$ 5.500 em 12 de janeiro de 2023) e R\$ 2.300 no dia 28 de abril 2023 . E R\$ 6.941 a título de dividendos extraordinários sendo que R\$ 1.140 já foi pago em 28 de abril e do restante, R\$ 2.000 está programado para dia 15 de maio de 2023 e R\$ 3.800 para o dia 09 de junho de 2023.

* * *

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

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 demonstrações financeiras (Controladora e Consolidado) relativas ao exercício findo em 31 de março de 2023.

Belo Horizonte, 11 de maio de 2023.

Diretor Presidente – ALEXANDRE ARAÚJO ELIAS VEIGA

Diretor de Finanças e Relação com Investidores - FELIPE ENCK GONÇALVES

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

Declaração dos Diretores sobre o Relatório dos Auditores Independentes

Em observância às disposições constantes no artigo 25 parágrafo 1º, incisos V e VI, da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 480/09, de 7 de dezembro de 2009, a Diretoria declara que revisou, discutiu e concordou com a opinião expressa no relatório dos Auditores Independentes, datado em 9 de março de 2022, relativo às demonstrações financeiras (Controladora e Consolidado) relativas ao exercício findo em 31 de março de 2023.

Belo Horizonte, 11 de maio de 2023.

Diretor Presidente – ALEXANDRE ARAÚJO ELIAS VEIGA

Diretor de Finanças e Relações com Investidores - FELIPE ENCK GONÇALVES

DIRETORIA

ALEXANDRE ARAÚJO ELIAS VEIGA
Diretor-Presidente

FELIPE ENCK GONÇALVES
Diretor de Finanças e Relação com Investidores

RESPONSÁVEL TÉCNICO

ROGER TADEU VILELA FERREIRA
Contador