



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 | | <u>75.967</u> | <u>62.761</u> | <u>605.374</u> | <u>446.966</u> |
| 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 | <u>6.222</u> | <u>7.380</u> | <u>6.595</u> | <u>5.999</u> |
| Total do passivo não circulante | | <u>239.730</u> | <u>257.618</u> | <u>558.532</u> | <u>701.883</u> |
| Total do passivo | | <u>315.697</u> | <u>320.379</u> | <u>1.163.906</u> | <u>1.148.849</u> |
| Patrimônio líquido | | | | | |
| Capital social | 23 | 269.172 | 269.172 | 269.172 | 269.172 |
| Reserva de capital | | 259 | 259 | 259 | 259 |
| Reservas de lucro | | <u>109.558</u> | <u>98.354</u> | <u>109.558</u> | <u>98.354</u> |
| | | <u>378.989</u> | <u>367.785</u> | <u>378.989</u> | <u>367.785</u> |
| Participação dos não controladores | | - | - | 163.281 | 169.911 |
| Total do patrimônio líquido | | <u>378.989</u> | <u>367.785</u> | <u>542.270</u> | <u>537.696</u> |
| Total do passivo e patrimônio líquido | | <u><u>694.686</u></u> | <u><u>688.164</u></u> | <u><u>1.706.176</u></u> | <u><u>1.686.545</u></u> |

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) |
| 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 | | | | |
| 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 |
| | <u>25.073</u> | <u>27.440</u> | <u>679.323</u> | <u>621.088</u> |
| Provisão para Distrato | - | - | (1.459) | (1.642) |
| Provisão para perdas | - | - | (2.724) | (4.155) |
| Ajustes a valor presente | 1 | (7) | (27.182) | (23.479) |
| | <u>1</u> | <u>(7)</u> | <u>(31.365)</u> | <u>(29.276)</u> |
| | <u>25.074</u> | <u>27.433</u> | <u>647.958</u> | <u>591.812</u> |
| 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

| | | | | |
|--|----------------|----------------|--------------|--------------|
| Feliciano Sodré | - | - | 268 | - |
| MRV MRL Novolar I Inc.Spe | - | - | 2.156 | - |
| Outros empreendimentos | 3.771 | 3.992 | 1.452 | 2.353 |
| (a) Crédito com empreendimentos | 153.081 | 138.376 | 6.312 | 8.040 |

| | Controladora | | Consolidado | |
|---|---------------------|----------------|--------------------|---------------|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Somattos Engenharia | - | - | 4.933 | 4.442 |
| (b) Mútuos a pagar | - | - | 4.933 | 4.442 |
| Alta Vila | 3.396 | 3.404 | - | - |
| Construtora Novolar | - | 90 | - | - |
| Holiday Inn | 2.070 | 2.103 | - | - |
| Jardim Das Mangabeiras | - | 3 | - | - |
| Manhattan Square | 4.954 | 4.978 | - | - |
| MRV Engenharia E Participações | - | - | 2.258 | 1.936 |
| Camargos | - | 375 | - | - |
| Quintas do Morro | 1.257 | 1.398 | - | - |
| PRMV Participações | - | 22 | - | 22 |
| Recreio dos Bandeirantes | 451 | 457 | - | 41 |
| Engefor Engenharia e Construções | - | - | 855 | 853 |
| Golf I | - | - | - | - |
| Golf II | - | 22 | - | - |
| Locare Participações | - | - | - | 1.590 |
| Constutora Caparaó | - | - | 4.548 | 4.547 |
| Patrimar Engefor Imóveis | 499 | - | - | - |
| Expressa Empreendimentos - Camargos | 643 | - | - | - |
| Rhadan Consultoria | - | - | 113 | - |
| Seven Engenharia | - | - | 143 | - |
| Villagio Verona | - | - | - | - |
| Marcelo Magalhães Martins | - | - | 572 | - |
| Operario Silva | - | - | - | - |
| Ed Duo - Alameda Do Morro | - | - | - | - |
| Masb | - | - | 134 | - |
| Locare Participações Ltda | - | - | - | - |
| Outros empreendimentos | 240 | 823 | 144 | 1.287 |
| (a) Débito com empreendimentos | 13.510 | 13.675 | 13.700 | 14.718 |
| Vendas de apartamentos (i) | - | - | 29.257 | 28.317 |
| Atualização monetária das vendas realizadas (i) | - | - | 2.310 | 2.268 |
| Aluguel da sede e Almoxarifado Central (ii) | (537) | (2.044) | (2.044) | (2.044) |
| (c) Transações com resultado | (537) | (2.044) | 29.523 | 28.541 |
| Receita a apropriar (i) | - | - | 7.072 | 8.014 |

(a) Créditos e débitos com empreendimentos

Referem-se 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

- (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 Rivoli 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>72.617</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:

| | Taxa anual de depreciação |
|--|--------------------------------------|
| 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:

| | Controladora | | | | Consolidado | | | | | |
|---|---------------------|--------------|--------------|---------------------|---------------------|---------------------|----------------|--------------|---------------------|---------------------|
| | Saldo 31/12/2022 | Adições | Baixas | Transfe- rências | Saldo 31/03/2023 | Saldo 31/12/2022 | Adições | Baixa | Transfe- rências | Saldo 31/03/2023 |
| 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 | 23.793 | 335 | (142) | - | 23.986 | 58.500 | 4.847 | (142) | - | 63.205 |
| 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 | (13.173) | (806) | 142 | - | (13.837) | (22.406) | (3.646) | 142 | - | (25.910) |
| Total do imobilizado líquido | 10.620 | (471) | - | - | 10.149 | 36.094 | 1.201 | - | - | 37.295 |



**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 | Controladora | Consolidado |
|--------------------------|---------------------|--------------------|
| Saldo inicial | 374 | 1.634 |
| Adição | 39 | 294 |
| Baixa | (296) | (1.076) |
| 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 | <u>-</u> | <u>(304)</u> | <u>(11.849)</u> | <u>(8.514)</u> |
| | <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

| | Controladora | | Consolidado | |
|--|----------------|----------------|-----------------|-----------------|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Despesas Gerais e Administrativas | | | | |
| Gastos com pessoal | (8.758) | (3.451) | (8.683) | (7.992) |
| Despesas administrativas gerais | (1.496) | (660) | (1.907) | (969) |
| Depreciação e amortização | (1.703) | (1.751) | (1.600) | (1.879) |
| Serviços de terceiros / Reembolso de Despesas | 7.194 | (1.399) | (2.513) | (1.732) |
| | <u>(4.763)</u> | <u>(7.261)</u> | <u>(14.703)</u> | <u>(12.572)</u> |
| | | | | |
| | Controladora | | Consolidado | |
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Com vendas | | | | |
| Gastos com pessoal | (1.284) | (1.812) | (1.203) | (1.864) |
| Comissões e corretagens | (2) | (120) | (5.301) | (4.726) |
| Stand de vendas/Apartamento decorado | (57) | (2) | (3.209) | (154) |
| Propaganda e publicidade | (287) | (311) | (4.336) | (4.078) |
| Outras despesas comerciais | (492) | (635) | (2.393) | (5.477) |
| | <u>(2.122)</u> | <u>(2.880)</u> | <u>(16.442)</u> | <u>(16.299)</u> |
| | | | | |
| | Controladora | | Consolidado | |
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas | | | | |
| Despesas com crédito imobiliário | - | (11) | (6) | (5) |
| Despesas tributárias | (198) | - | (234) | (8) |
| Provisão para riscos trabalhistas, cíveis, tributários e acordos judiciais | (591) | (30) | (2.473) | 2.102 |
| Perdas eventuais | (15) | (57) | (15) | (117) |
| Ganho com distrato | - | - | 478 | - |
| Outras despesas e receitas operacionais | 383 | (861) | 897 | (2.839) |
| | <u>(421)</u> | <u>(959)</u> | <u>(1.353)</u> | <u>(867)</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, desmoranamento, 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