



Patrimar Engenharia S.A.

Informações Trimestrais - ITR

31 de março de 2024



Informações Trimestrais - ITR
Períodos de três meses findos em 31 de março

Em milhares de reais

Índice

Relatório sobre a revisão de informações trimestrais 3

Informações Trimestrais - ITR em 31 de março de 2024

Balanço patrimonial 5

Demonstrações dos resultados 7

Demonstrações dos resultados abrangentes 8

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido 9

Demonstrações dos fluxos de caixa 10

Demonstrações do valor adicionado 11

Notas explicativas as informações contábeis intermediárias 12

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 2024, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findo naquela data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

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 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 2024, 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), 15 de maio de 2024.

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



Bruno Costa Oliveira
Contador CRC-BA031359/O



Balanço Patrimonial
31 de março de 2024 e 31 de dezembro de 2023

Em milhares de reais

	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Ativo					
Ativo circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	6	28.428	35.735	242.359	425.150
Títulos de valores mobiliários	7	981	30.633	164.092	171.956
Contas a receber de clientes	8	7.355	10.905	337.167	274.411
Imóveis a comercializar	9	227	31	508.895	471.124
Tributos a recuperar		5.979	5.495	22.190	20.847
Despesas antecipadas	10	5.413	5.179	38.315	34.239
Outras contas a receber		2.870	7.303	23.847	26.290
Total do ativo circulante		51.253	95.281	1.336.865	1.424.017
Ativo não circulante					
Aplicações financeiras restritas	6	2.973	2.905	2.973	2.905
Contas a receber de clientes	8	15.349	10.899	498.447	497.867
Imóveis a comercializar	9	21.259	10.717	70.677	61.222
Depósitos judiciais	21	93	83	592	757
Partes relacionadas	11	332.534	298.920	82.272	32.332
Impostos diferidos ativos		-	-	2.289	2.247
Total do ativo realizável a longo prazo		372.208	323.524	657.250	597.330
Investimentos	12	543.668	523.273	27.964	26.506
Imobilizado	13	11.180	9.981	51.719	50.116
Intangível	14	9.670	8.248	9.714	8.319
Direito de uso de arrendamento		4.261	1.268	7.189	5.006
Total do ativo não circulante		940.987	866.294	753.836	687.277
Total do ativo		992.240	961.575	2.090.701	2.111.294

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



Balço Patrimonial
31 de março de 2024 e 31 de dezembro de 2023

Em milhares de reais

	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Passivo e patrimônio líquido					
Passivo Circulante					
Empréstimos, financiamentos e debêntures	15	76.189	70.255	187.424	164.443
Arrendamentos	16	1.351	1.089	3.093	3.540
Fornecedores	17	8.894	2.667	102.171	130.750
Salários e encargos sociais		12.384	10.789	21.560	19.880
Obrigações tributárias	18	928	1.194	6.694	8.222
Obrigações por compra de imóveis	19	-	-	26.071	27.650
Dividendos a pagar		77	77	152	152
Adiantamentos de clientes	20	12.455	12.455	297.269	247.098
Provisão para manutenção de imóveis	22	493	1.406	1.777	2.696
Tributos diferidos	18	28	28	8.797	11.965
Outras contas a pagar		11	11	2.472	1.224
Total do passivo circulante		112.810	99.971	657.480	617.620
Passivo não circulante					
Empréstimos, financiamentos e debêntures	15	386.182	407.000	649.778	638.433
Arrendamentos	16	2.945	245	4.240	1.699
Obrigações por compra de imóveis	19	-	-	22.162	27.309
Adiantamentos de clientes	20	-	-	107.845	176.875
Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários	21	2.736	2.880	8.763	8.950
Provisão para manutenção de imóveis	22	66	118	22.566	19.606
Tributos diferidos	18	-	-	25.777	20.472
Partes relacionadas	11	69.419	29.781	19.105	21.190
Provisão para passivo a descoberto	12	9.467	9.091	8.439	7.650
Total do passivo não circulante		470.815	449.115	868.675	922.184
Total do passivo		583.625	549.086	1.526.155	1.539.804
Patrimônio líquido					
Capital social	23	269.172	269.172	269.172	269.172
Reserva de capital		259	259	259	259
Lucros ou Prejuízos acumulados		(3.874)	-	(3.874)	-
Reservas de lucro		143.058	143.058	143.058	143.058
		408.615	412.489	408.615	412.489
Participação dos não controladores		-	-	155.931	159.001
Total do patrimônio líquido		408.615	412.489	564.546	571.490
Total do passivo e patrimônio líquido		992.240	961.575	2.090.701	2.111.294

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



Demonstrações do resultado
Períodos findos em 31 de março de 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/03/2024	31/03/2023	31/03/2024	31/03/2023
Receita operacional líquida	25	926	(1.096)	290.219	229.927
Custo dos imóveis vendidos	26	-	1.021	(241.308)	(175.811)
Lucro bruto		926	(75)	48.911	54.116
Receitas (despesas) operacionais					
Gerais e administrativas	26	(8.200)	(4.763)	(19.723)	(14.703)
Com vendas	26	(2.347)	(2.122)	(25.913)	(16.442)
Resultado da equivalência patrimonial	12	18.826	28.683	(444)	(674)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	26	1.353	(421)	1.654	(1.353)
Lucro operacional		10.558	21.302	4.485	20.944
Receitas financeiras	28	1.899	963	14.073	12.655
Despesas financeiras	28	(16.331)	(11.103)	(16.907)	(11.391)
Resultado financeiro		(14.432)	(10.140)	(2.834)	1.264
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social		(3.874)	11.162	1.651	22.208
Imposto de renda e contribuição social	29	-	42	(8.595)	(5.219)
Lucro líquido (prejuízo) do período		(3.874)	11.204	(6.944)	16.989
Atribuível a:					
Acionistas da Companhia				(3.874)	11.204
Participação de não controladores				(3.070)	5.785
				(6.944)	16.989
Lucro (prejuízo) básico por ação (em R\$)	24			(0,069146)	0,199979
Lucro (prejuízo) diluído por ação (em R\$)	24			(0,069146)	0,199979

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



Demonstrações do Resultado abrangente
Período findos em 31 de março de 2024 e 2023

Em milhares de reais

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/03/2023	31/03/2024	31/03/2023
Lucro líquido (prejuízo) do período	(3.874)	11.204	(6.944)	16.989
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Resultado abrangente total do período	<u>(3.874)</u>	<u>11.204</u>	<u>(6.944)</u>	<u>16.989</u>
Atribuível a:				
Acionistas da Companhia			(3.874)	11.204
Participação dos não controladores			<u>(3.070)</u>	<u>5.785</u>
			<u>(6.944)</u>	<u>16.989</u>

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



Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Em milhares de reais

	Atribuível aos acionistas da controladora							Participação dos não controladores	Total do patrimônio líquido
	Capital social	Reserva de Capital	Reservas de lucros		Lucros ou Prejuízos acumulados	Patrimônio líquido			
			Reserva Legal	Reserva de Retenção					
SALDOS 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	
SALDOS EM 31 DE MARÇO DE 2023	269.172	259	8.415	89.939	11.204	378.989	163.281	542.270	
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023	269.172	259	10.997	132.061	-	412.489	159.001	571.490	
Prejuízo do período	-	-	-	-	(3.874)	(3.874)	(3.070)	(6.944)	
SALDOS EM 31 DE MARÇO DE 2024	269.172	259	10.997	132.061	(3.874)	408.615	155.931	564.546	



Demonstrações dos fluxos de caixa
Períodos findos em 31 de março de 2024 e 2023

Em milhares de reais

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/03/2023	31/03/2024	31/03/2023
Fluxo das atividades operacionais				
Lucro líquido (prejuízo) do período	(3.874)	11.204	(6.944)	16.989
Ajustes para conciliar o lucro (prejuízo) ao caixa gerado pelas atividades operacionais				
Depreciações e amortizações	1.434	2.014	5.563	5.234
Ajuste a valor presente sobre contas a receber	1	(8)	99	3.704
Resultado de equivalência patrimonial	(18.826)	(28.683)	444	674
Provisão para manutenção de imóveis	-	-	5.619	2.179
Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários	-	31	2.161	3.216
Provisão para distrato	-	-	(1.168)	(183)
Provisão devedores duvidosos	-	-	908	(1.431)
Provisão de juros sobre empréstimos e financiamentos	15.180	10.725	22.894	15.705
Imposto de renda e contribuição social diferido	-	(67)	4.686	2.388
Baixa de ativos imobilizados	353	-	353	-
Rendimento de títulos e valores mobiliários	(1.433)	(116)	(6.278)	(3.332)
	(7.165)	(4.900)	28.337	45.143
Variações no capital circulante				
Aumento / (redução) dos ativos e passivos				
Contas a receber de clientes	(900)	2.367	(63.175)	(58.236)
Imóveis a comercializar	(10.738)	(2.450)	(47.226)	(42.229)
Tributos a recuperar	(484)	(331)	(1.385)	(1.658)
Outros ativos	4.189	(864)	(1.468)	(6.360)
Fornecedores	6.227	(308)	(28.579)	17.133
Salários e encargos sociais	1.595	2.515	1.680	4.166
Obrigações tributárias	(266)	11	(697)	3.047
Obrigações por compra de imóveis	-	-	(6.726)	18.682
Adiantamentos de clientes	-	(258)	(18.859)	(27.112)
Outros passivos	3.494	913	4.814	2.733
Valores pagos por manutenção de imóveis em garantia	(965)	(78)	(3.578)	(1.174)
Valores pagos por riscos cíveis, trabalhistas e tributários	(144)	(60)	(2.348)	(1.480)
	2.008	1.457	(167.547)	(92.488)
Juros pagos	(25.240)	(10.752)	(32.298)	(14.676)
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	(25)	(3.380)	(2.831)
Caixa líquido utilizado pelas atividades operacionais	(30.397)	(14.220)	(174.888)	(64.852)
Fluxos das atividades de investimentos				
Aumento (redução) em títulos e valores mobiliários	31.085	3.711	14.142	11.957
Movimentação de aplicações financeiras restritas	(68)	(12)	(68)	(12)
Adiantamentos a empresas ligadas	6.024	(14.870)	(52.025)	6.056
Aportes (retorno) de investimentos	(1.193)	3.773	(1.113)	(141)
Aquisições de ativos imobilizados e intangíveis	(7.401)	(605)	(11.097)	(5.117)
Caixa líquido (utilizado) gerado pelas atividades de investimentos	28.447	(8.003)	(50.161)	12.743
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
Captação de empréstimos e financiamentos, líquido	(4.837)	-	51.369	28.830
Amortização de principal de empréstimos, financiamentos e arrendamento	(520)	(506)	(9.111)	(29.827)
Dividendos pagos	-	(5.500)	-	(5.500)
Distribuições a sócios não controladores, líquido	-	-	-	(12.415)
Caixa líquido (utilizado) gerado pelas atividades de financiamentos	(5.357)	(6.006)	42.258	(18.912)
Redução de caixa e equivalentes de caixa, líquidos	(7.307)	(28.229)	(182.791)	(71.021)
Variação de caixa				
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	35.735	48.008	425.150	330.137
Caixa e equivalentes de caixa no fim do período	28.428	19.779	242.359	259.116
Redução líquida de caixa e equivalentes de caixa	(7.307)	(28.229)	(182.791)	(71.021)



Demonstração do valor adicionado
Período findo em 31 de março de 2024 e 2023

Em milhares de reais

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/03/2023	31/03/2024	31/03/2023
Receitas:				
Receita das vendas e serviços	956	(1.129)	296.423	234.976
	956	(1.129)	296.423	234.976
Insumos adquiridos de terceiros:				
Custo dos imóveis vendidos	-	1.021	(226.931)	(162.352)
Energia, serviços de terceiros e outros	6.219	4.789	(39.377)	(31.418)
	7.175	5.810	(266.308)	(193.770)
Valor adicionado bruto	8.125	4.681	30.115	41.206
Retenções:				
Depreciação e amortização	(1.434)	(2.014)	(5.563)	(5.234)
Valor adicionado líquido produzido	5.741	2.667	24.552	35.972
Valor adicionado recebido em transferência:				
Resultado de equivalência patrimonial	18.826	28.683	(444)	(674)
Receitas financeiras	1.899	963	14.073	12.655
	20.725	29.646	13.629	11.981
Valor adicionado total a distribuir	26.466	32.313	38.181	47.953
Distribuição do valor adicionado:				
Pessoal				
Remuneração	7.837	5.642	8.449	5.953
Encargos	2.815	2.027	2.953	2.081
Benefícios	3.294	2.372	2.627	1.851
	13.946	10.041	14.029	9.885
Impostos, taxas e contribuições				
Federais	-	(88)	13.865	9.599
Municipais	63	53	324	89
	63	(35)	14.189	9.688
Remuneração de capitais de terceiros:				
Despesas financeiras	16.331	11.103	16.907	11.391
	16.331	11.103	16.907	11.391
Remuneração de capitais próprios:				
Lucro líquido (prejuízo) do período	(3.874)	11.204	(3.874)	11.204
Participação dos não controladores nos lucros (prejuízo) retidos	-	-	(3.070)	5.785
	(3.874)	11.204	(6.944)	16.989
Valor adicionado distribuído	26.466	32.313	38.181	47.953



**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 programas sociais como Minha Casa Minha Vida e que hoje atua na área de incorporação, construção e comercialização de empreendimentos imobiliários em Minas Gerais, Rio de Janeiro e São Paulo.

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

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

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

2 Apresentação das Informações trimestrais - ITR

2.1. Base de preparação

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

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

Estas informações contábeis intermediárias devem ser lidas em conjunto com as demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2023. As outras informações referentes à base de elaboração e bases de consolidação não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 2 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2023, emitidas em 05 de março de 2024.



**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

2.2. Autorização para emissão das Informações trimestrais - ITR

A divulgação das informações contábeis intermediárias condensadas contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITRs do Grupo, para o período de três meses findo em 31 de março de 2024, foram aprovadas em Reunião da Diretoria realizada em 15 de maio de 2024.

2.3. Políticas contábeis materiais

As políticas contábeis materiais aplicadas nestas informações trimestrais são as mesmas aplicadas nas demonstrações financeiras do Grupo para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

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

3.1. Adoção de novos pronunciamentos contábeis

Não há nenhuma nova norma ou alteração, válida para períodos anuais iniciados em 1º de janeiro de 2024 ou após essa data que afete materialmente as informações trimestrais do Grupo. O Grupo decidiu não adotar antecipadamente nenhuma outra norma, interpretação ou alteração que tenha sido emitida, mas ainda não esteja vigente.

3.2. Novos pronunciamentos emitidos e ainda não adotados

Os demais pronunciamentos emitidos e que ainda não entraram em vigor são os mesmos mencionados nas demonstrações financeiras do Grupo para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

4 Gestão de risco financeiro

4.1. Fatores de risco financeiro

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

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

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



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

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(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.

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 2024 dos ativos financeiros que compõe as aplicações financeiras de curto prazo e longo prazo, são assim classificados por "rating":

"Rating" Fitch	Consolidado
Rating AAA	349.599
Rating AA	14.609
Rating AA+	15.904
Demais Ratings	4.967
Total	<u>385.079</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 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.

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/03/2024</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/03/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Unidades concluídas (Nota 8)				
Com alienação fiduciária	3.713	3.768	33.947	65.540
Sem alienação fiduciária	-	-	46.033	35.842
	<u>3.713</u>	<u>3.768</u>	<u>79.980</u>	<u>101.382</u>
Unidades não concluídas (Nota 8)				
Com alienação fiduciária	-	-	785.934	700.220
Sem alienação fiduciária	-	-	8.318	10.359
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>794.252</u>	<u>710.579</u>
Serviço de Administração (Nota 8)				
Sem alienação fiduciária	18.991	18.035	19.005	18.100
	<u>18.991</u>	<u>18.035</u>	<u>19.005</u>	<u>18.100</u>
	<u>22.704</u>	<u>21.803</u>	<u>893.237</u>	<u>830.061</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 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.



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

					Controladora
	2024	2025	2026	2027	Total
Em 31 de março de 2024					
Empréstimos e financiamentos (Nota 15)	60.032	57.634	135.364	209.341	462.371
Arrendamento (Nota 16)	1.101	987	965	1.242	4.295
Fornecedores (Nota 17)	8.894	-	-	-	8.894
Consolidado					
	2024	2025	2026	2027	Total
Em 31 de março de 2024					
Empréstimos e financiamentos (Nota 15)	155.372	170.622	295.518	215.690	837.202
Arrendamento (Nota 16)	2.686	1.448	1.351	1.848	7.333
Fornecedores (Nota 17)	102.171	-	-	-	102.171
Obrigações por compras de imóveis (Nota 19)	21.171	18.082	7.767	1.213	48.233
Controladora					
	2023	2024	2025	2026	Total
Em 31 de dezembro de 2023					
Empréstimos e financiamentos (Nota 15)	70.255	57.581	136.930	212.489	477.255
Arrendamento (Nota 16)	1.088	149	97	-	1.334
Fornecedores (Nota 17)	2.667	-	-	-	2.667
Consolidado					
	2023	2024	2025	2026	Total
Em 31 de dezembro de 2023					
Empréstimos e financiamentos (Nota 15)	164.443	120.997	298.995	218.441	802.876
Arrendamento (Nota 16)	3.540	610	483	606	5.239
Fornecedores (Nota 17)	130.750	-	-	-	130.750
Obrigações por compras de imóveis (Nota 19)	27.650	27.309	-	-	54.959

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, incluindo taxas de rendimento atreladas ao Certificado de Depósito Interbancário (“CDI”), juros atrelados ao CDI 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 2024, 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			
			2024	Cenário I Provável	Cenário II (25%)	Cenário III (50%)	2024	Cenário I Provável	Cenário II (25%)	Cenário III (50%)
Ativo										
Aplicações financeiras	(CDI)	12,41%	31.362	3.892	2.919	1.946	220.987	27.424	20.568	13.712
Títulos e valores mobiliários	(CDI)	12,41%	981	122	92	61	164.092	20.364	15.273	10.182
Passivo										
Financiamentos à construção (Em Reais – R\$)	(Poupança)	7,03%	-	-	-	-	374.831	26.351	32.939	39.527
Debêntures	(CDI)	12,41%	462.371	57.380	71.725	86.070	462.371	57.380	71.725	86.070



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

4.2. Gestão de capital

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

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

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Total dos empréstimos e financiamentos (Nota 15)	462.371	477.255	837.202	802.876
Menos: Caixa e equivalentes de caixa (Nota 6)	(28.428)	(35.735)	(242.359)	(425.150)
Menos: Títulos e valores mobiliários (Nota 7)	(981)	(30.633)	(164.092)	(171.956)
Dívida líquida	432.962	410.887	430.751	205.770
Total do patrimônio líquido	408.615	412.489	564.546	571.490
Total do capital	841.577	823.376	995.297	777.260
Índice de alavancagem financeira - %	51%	50%	43%	26%

4.3. Estimativa do valor justo

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



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

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

Os empréstimos e financiamentos estão registrados pelo custo amortizado. O Grupo não possui ativos financeiros mensurados pelo nível 1 e 3.

Impairment

O Grupo avalia, em base prospectiva, as perdas esperadas de crédito associadas aos títulos de dívida registrados ao custo amortizado. A metodologia de *impairment* aplicada depende de ter havido aumento significativo no risco de crédito, ou algum outro indicativo, o que não foi observado neste período.



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

5 Instrumentos financeiros por natureza

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Ativos financeiros				
Mensurado ao custo amortizado				
Caixa e bancos conta movimento (Nota 6(a))	39	39	24.345	145.269
Aplicações financeiras - alta liquidez (Nota 6(a))	28.389	35.696	218.014	279.881
Aplicações financeiras – restritas (Nota 6(b))	2.973	2.905	2.973	2.905
Títulos de valores mobiliários (Nota 7)	981	30.633	164.092	171.956
Contas a receber de clientes (Nota 8)	22.704	21.804	835.614	772.278
	<u>55.086</u>	<u>91.077</u>	<u>1.245.038</u>	<u>1.372.289</u>
Passivos financeiros				
Mensurado ao custo amortizado				
Empréstimos, financiamentos e debêntures (Nota 15)	462.371	477.255	837.202	802.876
Arrendamento (Nota 16)	4.296	1.334	7.333	5.239
Fornecedores a pagar (Nota 17)	8.894	2.667	102.171	130.750
Obrigações por compra de imóveis (Nota 19)	-	-	48.233	54.959
	<u>475.561</u>	<u>481.256</u>	<u>994.939</u>	<u>993.824</u>

6 Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras

(a) Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Caixa	19	18	34	32
Bancos	20	21	24.311	145.237
Aplicações financeiras – alta liquidez	28.389	35.696	218.014	279.881
	<u>28.428</u>	<u>35.735</u>	<u>242.359</u>	<u>425.150</u>

No período findo em 31 de março 2024, as aplicações financeiras têm rendimentos atrelados aos depósitos bancários e outros investimentos de curto prazo de alta liquidez e com risco insignificante de mudança de valor e possuem rendimentos entre 100% e 108% do CDI, (entre 99% e 108% do CDI em 31 de dezembro de 2023).

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.



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

(b) Aplicações financeiras restritas

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Aplicações financeiras restritas – não circulante	2.973	2.905	2.973	2.905
	<u>2.973</u>	<u>2.905</u>	<u>2.973</u>	<u>2.905</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 de 105% do CDI em 31 de março de 2024 (105% do CDI em 31 de dezembro de 2023), conforme natureza e prazo do instrumento.

7 Títulos de valores mobiliários

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Letra financeira do tesouro	368	11.407	61.509	64.034
CDB	69	1.635	11.648	9.178
Debêntures	11	327	1.786	1.838
Letra financeira – privado	526	17.042	87.887	95.660
Depósito a Prazo com Garantia Especial – DPGE	7	222	1.262	1.246
	<u>981</u>	<u>30.633</u>	<u>164.092</u>	<u>171.956</u>

A composição da carteira dos fundos de investimentos exclusivos do Grupo, com rendimentos atrelados ao CDI com remuneração de 105 % a.a. do CDI em 31 de março de 2024 (105% a.a. do CDI em 31 de dezembro de 2023), 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

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/03/2024</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/03/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
<u>Cientes por incorporação de imóveis</u>				
Unidades concluídas	3.713	3.768	79.980	101.382
Unidades não concluídas	-	-	794.252	710.579
Serviço de administração	18.991	18.035	19.005	18.100
	<u>22.704</u>	<u>21.803</u>	<u>893.237</u>	<u>830.061</u>
Provisão para distrato	-	-	(809)	(1.977)
Provisão para perdas	-	-	(5.890)	(4.981)
Ajustes a valor presente	-	1	(50.924)	(50.825)
	<u>-</u>	<u>1</u>	<u>(57.623)</u>	<u>(57.783)</u>
	<u>22.704</u>	<u>21.804</u>	<u>835.614</u>	<u>772.278</u>
Ativo circulante	7.355	10.905	337.167	274.411
Não circulante	15.349	10.899	498.447	497.867

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

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	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
A vencer até 1 ano	5.257	5.138	459.532	460.399
A vencer de 1 a 2 anos	6.322	4.030	552.643	395.191
A vencer de 2 a 3 anos	6.105	6.095	533.718	652.032
A vencer de 3 a 4 anos	4.258	3.295	372.245	352.517
A vencer acima de 4 anos	70	65	6.112	6.887
	<u>22.012</u>	<u>18.623</u>	<u>1.924.250</u>	<u>1.867.026</u>
Vencido até 1 ano	427	1.255	39.665	48.026
Vencido entre 1 e 2 anos	128	906	11.172	10.684
Vencido entre 2 e 3 anos	108	999	9.446	8.228
Vencido entre 3 e 4 anos	13	9	1.145	974
Vencido acima de 4 anos	16	11	1.715	1.189
	<u>692</u>	<u>3.180</u>	<u>63.143</u>	<u>69.101</u>
	<u>22.704</u>	<u>21.803</u>	<u>1.987.393</u>	<u>1.936.127</u>
Contas a receber contábil	22.704	21.804	835.614	772.278
Receitas a apropriar (nota 30)	-	-	1.478.731	1.505.593
Adiantamento de clientes (nota 20)	-	-	(384.574)	(399.527)
Atualização a valor presente	-	(1)	50.924	50.825
Provisão para distrato	-	-	809	1.977
Provisão para perda	-	-	5.889	4.981
	<u>22.704</u>	<u>21.803</u>	<u>1.987.393</u>	<u>1.936.127</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

9 Imóveis a comercializar

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Estoque de terrenos	21.478	10.739	196.351	179.320
Imóveis em construção	-	-	375.577	339.557
Imóveis concluídos	8	9	7.138	12.316
Provisão para distrato	-	-	506	1.153
	<u>21.486</u>	<u>10.748</u>	<u>579.572</u>	<u>532.346</u>
Ativo circulante	227	31	508.895	471.124
Ativo não circulante	21.259	10.717	70.677	61.222

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 7,93% e 10,35% a.a. (8,39% e 12,49% a.a. em 31 de dezembro de 2023).

O montante de juros capitalizados na rubrica de imóveis em estoques é de R\$7.714 em 31 de março de 2024 no Consolidado (não há saldo de juros capitalizados na controladora). Em 31 de dezembro de 2023 este montante era de R\$3.067 no Consolidado (não havia saldo de juros capitalizados na controladora).



**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

10 Despesas antecipadas

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Seguros	33	38	5.536	4.753
Comissões e corretagens	-	-	26.333	24.345
Projeto Jump	4.534	4.530	4.534	4.530
Manutenção software	846	611	846	611
Outros Projetos	-	-	1.066	-
	<u>5.413</u>	<u>5.179</u>	<u>38.315</u>	<u>34.239</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	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Casatua Engenharia (i)	5.000	5.000	5.000	5.000
(a) Mútuos	5.000	5.000	5.000	5.000
Construtora Novolar	107.425	88.986	-	-
Bernardo Vasconcelos SPE	1.089	1.070	-	-
Jardinaves Empreendimentos Imobiliarios SPE	2.413	-	-	-
Mia Felicita	969	954	-	-
MRV Patrimar Galleria Incorp SPE	3.500	3.403	-	-
Park Residences	313	313	-	-
Patrimar Somattos Gasparini	525	560	525	560
Jardinaves II	7.866	7.771	-	-
Jardinaves 3 Empreendimentos	2.860	2.244	-	-
Jardinaves 4 Empreendimentos	1.112	854	-	-
Golf II	2.975	2.820	7	-
Epic – Antônio De Albuquerque Americas	-	1.585	-	1.585
Avenida de Ligação	13.651	10.239	-	-
Av. Ligação 2 Empreendimentos	553	553	553	553
Av. Ligação 3 Empreendimentos	889	802	-	-
Av. Ligação 3 Empreendimentos	5.729	4.979	-	-
Direcional Patrimar Maragogi	100	100	-	-
Residencial Inovatto	353	325	-	-
York I	564	378	-	-
York II	80	76	-	-
Rua Campo	22.668	20.048	-	-
Priorato Residences	181	181	-	-
MRV MRL Novolar X	-	-	500	500
Paçquare	-	-	198	198
RJ 04 Oliveiras/Palmeiras	279	268	282	271
Rio 2 – Condomínio 1	27.642	27.571	-	-
Rio 2 – Condomínio 2	8.814	8.514	-	-
Le Terrace	10.001	9.957	-	-
Fernandes Tourinho	19.068	16.038	-	-
Espírito Santo	10.552	9.343	2	1
Colina Engefor	626	625	-	-
Spe Mirataia Incorporadora E Construtora	1.381	1.276	-	-
Brito I	525	580	-	-



**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	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Madison	767	758	-	-
Bela Vista	151	152	11	1
Vale Dos Cristais	2.096	2.018	-	-
Luxemburgo (Guacui)	7.532	7.368	1	-
Acaba Mundo	658	630	658	630
Alta Vila	47.485	47.485	-	-
Jota Patrimar Engefor Spe	805	802	-	-
Engefor-Patrimar Vila Da Serra	371	367	-	-
Gioia Del Colle	372	360	-	-
Jambreiro	56	67	-	-
Scp Novolar Renovare	-	-	2.054	1.819
Novolar Apia Empreendimentos Imobiliarios Spe	696	697	-	-
Patrimar Engefor Imóveis	732	729	-	-
Villagio Verona	238	227	-	-
Villagio Florença	572	542	-	-
SCP Novolar – Riviera da Costa	-	-	1.615	1.573
Recanto do Tingui	-	-	146	137
SCP Cesário de Melo	-	-	10	10
Jardim Mangabeiras Quadra 25	2.364	1.793	-	-
Quadra 40	-	500	-	500
Niteroi Feliciano Sodre	-	1	-	-
São José dos Campos II	3	3	3	2
Somattos Engenharia	-	-	30.366	9.813
VIV IN Multifamily	1.204	1.204	1.542	1.507
Maura Valadares Gontijo Empreendimentos Imobiliarios SPE	1.124	786	-	-
MRV MRL Novolar I Inc.Spe	-	-	2.567	2.443
HB Engenharia	-	-	19.200	-
Minas Brisa	-	-	9.600	-
Monte-Mor Empreendimentos	-	-	1.908	-
Penta Empreendimentos	-	-	1.908	-
Outros empreendimentos	5.605	5.018	3.616	5.229
(b) Crédito com empreendimentos	332.534	298.920	82.272	32.332



**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	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Holiday Inn	2.022	2.027	-	-
Jardim Das Mangabeiras	30.821	13.656	-	-
Manhattan Square	4.782	4.815	-	-
MRV Engenharia E Participações	-	-	3.255	3.220
Quintas do Morro	2.824	1.660	-	-
PRMV Participações	-	-	-	22
Recreio dos Bandeirantes	475	431	37	4
Engefor Engenharia e Construções	-	-	883	883
Golf I	6.242	6.782	4	4
Locare Participações	-	-	3.329	3.314
Constutora Caparaó	-	-	9.431	9.431
Expressa Empreendimentos – Camargos	9	-	-	-
Rhadan Consultoria	-	-	-	113
Ed Duo – Alameda Do Morro	19.014	-	-	-
Epic – Antônio De Albuquerque	2.135	-	385	-
Outros empreendimentos	1.095	410	1.781	4.199
(b) Débito com empreendimentos	69.419	29.781	19.105	21.190
Vendas de apartamentos (i)	-	-	1.040	940
Atualização monetária das vendas realizadas (i)	-	-	52	42
Aluguel da sede e Almoxarifado Central (ii)	(601)	(2.149)	(601)	(537)
(c) Transações com resultado	(601)	(2.149)	491	445
Receita a apropriar (i)	-	-	4.933	7.072

(a) Mútuos

Referem-se a:

Casatua Engenharia – A empresa pertence ao grupo de nossa parceira Engefor Engenharia e Construções, sendo que esta detém participações em empreendimentos do grupo. O montante correspondente a receber diz respeito ao empréstimo concedido, com incidência de correção monetária e recolhimento dos devidos impostos incidentes.



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

(b) Créditos e débitos com empreendimentos

Referem-se a:

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

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

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

(c) Contas a receber e transações com resultado

(i) Venda de apartamento

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

Descrição	Valor da venda (Original)	Valor da venda (Atualizado)	Receita reconhecida (acumulada)	Receita reconhecida (no período)	Saldo contas a receber 2024	Saldo contas a receber 2023
Em setembro de 2020 foi efetuada uma venda de apartamento na SPE High Line Empreendimentos Imobiliários, para Ronaldo Rabelo Leitão.	405	517	517	-	-	-
Em maio de 2021 foi efetuada uma venda de apartamento na SPE Jardinares Empreendimentos Imobiliários, edifício Unique, para a Patrícia Veiga.	4.568	4.828	3.972	499	180	-
Em Novembro de 2021 foi efetuada uma venda de apartamento na SPE Golf 2 Empreendimentos Imobiliários, para a Construtora Real	3.951	3.951	2.964	212	-	-
Em Novembro de 2022 foi efetuada uma de venda de apartamento da SPE Recreio dos Bandeirantes Empreendimentos, para Farley Rafael Capuchinho de Ornelas	264	264	223	16	50	64
Em Dezembro de 2022 foi efetuada uma venda de apartamento da SPE Vale do Sereno Empreendimento Imobiliários, para Felipe Enck Gonçalves	4.008	4.171	1.999	195	4.022	3.918
Em Julho de 2022 foi efetuada uma venda de apartamento da SPE Golf 2 Empreendimentos Imobiliários, para a empresa Texto Ltda, cujo sócio é um de nossos conselheiros, senhor Milton Loureiro	1.580	1.691	1.103	141	1.425	1.434
Em Dezembro de 2023 foi efetuada uma venda de apartamento da SPE Nisge Estoril Empreendimentos Ltda, para Farley Rafael Capuchinho de Ornelas	369	371	144	29	321	357

(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.



**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

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

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Investimentos	543.668	523.273	27.964	26.506
Provisão para passivo a descoberto	(9.467)	(9.091)	(8.439)	(7.650)
	<u>534.201</u>	<u>514.182</u>	<u>19.525</u>	<u>18.856</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

(a) A composição dos investimentos da Controladora em 31 de março de 2024 está assim apresentada:

Empresas	Participação	Lucro (Prejuízo) Líquido do período	Patrimônio Líquido	Equivalência no resultado do período	Investimento e passivo a descoberto	Participação	Investimento e passivo a descoberto
	31/03/2024	31/03/2024	31/03/2024	31/03/2024	31/03/2024	%	31/12/2023
Construtora Novolar	100%	1.597	186.472	1.597	186.527	100%	184.929
SPE Patrimar Engenfor Imóveis Ltda.	50%	(55)	(1.175)	(28)	(588)	50%	(560)
SPE Maura Valadares	50%	74	(3.833)	37	(1.917)	50%	(1.954)
SPE Engenfor Patrimar V.S. E.Imob Ltda.	50%	(293)	(786)	(148)	(393)	50%	(246)
SCP Professor Danilo Ambrósio	95%	-	(58)	-	(55)	95%	(56)
SCP Jomalista Oswaldo Nobre	90%	-	(22)	-	(20)	90%	(20)
SCP Gioia dell Colle	90%	-	(366)	-	(329)	90%	(329)
SCP Manhattan Square	90%	(92)	4.315	(84)	3.883	90%	3.966
SCP Priorato Residences	90%	397	1.239	357	1.116	90%	758
SCP Holiday Inn	80%	(3)	20.838	(2)	16.670	80%	16.673
SCP Mayfair Offices	90%	-	30	-	27	90%	27
SCP Quintas do Morro	69%	(191)	4.366	(131)	3.002	69%	3.133
SCP Neuchatel	90%	(1)	304	(1)	273	90%	274
SPE MRV Galleria	50%	(325)	(7.915)	(163)	(3.957)	50%	(3.795)
SPE Jardinaves	50%	9.532	62.754	4.766	31.377	50%	26.611



**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

Empresas	Participação	Lucro (Prejuízo) Líquido do período	Patrimônio Líquido	Equivalência no resultado do período	Investimento e passivo a descoberto	Participação	Investimento e passivo a descoberto
	31/03/2024	31/03/2024	31/03/2024	31/03/2024	31/03/2024	%	31/12/2023
SPE Jota Patrimar Engefor	50%	(4)	(1.164)	(2)	(582)	50%	(580)
SPE Colina Engefor Patrimar E. Imob Ltda.	50%	(1)	(805)	-	(402)	50%	(402)
SPE Patrimar Somattos Jardim das Mangabeiras	50%	(192)	99.026	(96)	49.513	50%	49.609
Antônio de Albuquerque SPE LTDA (EPIC)	50%	1.143	6.911	572	3.455	50%	2.884
SPE DUO - Alameda do Morro	40%	(19.156)	67.911	(7.662)	27.164	40%	34.827
SPE Vale dos Cristais	100%	-	187	-	187	100%	187
SPE High Line	100%	(4.862)	25.996	(4.862)	25.996	100%	30.858
SPE 2300 Rio de Janeiro	50%	5.150	31.676	2.575	15.838	50%	13.263
SPE Le Terrace	43%	2	34	1	39	43%	38
SPE Golf I	100%	13.326	46.788	13.326	46.788	100%	33.462
SPE Golf II	100%	1.703	71.522	1.703	71.522	100%	69.818
SPE Vila Castela (Madson Square)	100%	-	49	-	49	100%	49
SPE Jardinares II	50%	2.637	26.897	1.319	13.448	50%	12.130
SPE Rua do Campo (Vale so Sereno)	100%	1.224	1.152	1.224	1.152	100%	(71)
SPE Avenida De Ligacao 2	100%	-	25	-	25	100%	25
SPE Av Ligacao-3 - Lt 1A (Buffet)	100%	(1)	(131)	(1)	(131)	100%	(130)
SPE Jardinares III	100%	-	98	-	98	100%	98
SPE Jardinares IV	100%	-	49	-	49	100%	49
SPE Rio 2 Ltda	100%	265	6.811	265	6.811	100%	6.545
SPE Q25 Jardim Mangabeiras	100%	-	48	-	48	100%	48
SPE Fernandes Tourinho	100%	(11)	2.626	(11)	2.626	100%	2.636
SPE Guacuí Luxemburgorgo	100%	(1.399)	3.815	(1.399)	3.815	100%	5.214
SPE Rua Espírito Santo (MG)	100%	5.650	5.531	5.650	5.531	100%	(119)
Patrimar Participações Ltda	100%	12	7	12	7	100%	(5)
SPE Tomaz Gonzaga Empr. Imob Ltda	45%	-	3	-	4	45%	4
SPE Américas-2 - Lote 2- Quadra B	100%	-	49	-	49	100%	49
SPE Marquês de Maricá (MG 020)	100%	-	50	-	50	100%	50
SPE Acaba Mundo E. Imob Ltda.	50%	-	1.630	-	813	50%	814



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

	Participação	Lucro (Prejuízo) Líquido do período	Patrimônio Líquido	Equivalência no resultado do período	Investimento e passivo a descoberto	Participação	Investimento e passivo a descoberto
Empresas	31/03/2024	31/03/2024	31/03/2024	31/03/2024	31/03/2024	%	31/12/2023
Outros Investimentos	100%	(250)	(573)	(250)	(573)	100%	(323)
		15.876	662.381	18.564	509.005		490.438
Controladas em conjunto							
ALBA	9%	105	17.008	47	1.567	9%	1.630
SCP RJ 04	50%	(18)	313	(9)	156	50%	166
SPE Mirante do Ibituruna Ltda.	34%	-	8.012	-	2.704	34%	2.704
SCP Portal do Bosque	50%	-	127	-	63	50%	64
SCP Park Ritz	48%	25	910	12	437	48%	425
SCP Recanto das Águas	51%	(4)	79	(2)	40	51%	42
SCP MRV Belo Campo	50%	(72)	172	(37)	86	50%	78
SCP MRV Rec. Pássaros (Rouxinol)	40%	(18)	945	(17)	374	40%	357
SCP MRV Res. Beija Flor	40%	(15)	380	(3)	151	40%	164
SPE Padre Marinho	50%	44	4.500	28	2.250	50%	2.217
SCP Rívoli 1 e 2	40%	21	428	6	171	40%	157
SPE MRV Patrimar RJ Ix Ltda. (Andorinhas) 1 e 2	40%	(18)	399	(6)	159	40%	158
SPE Barbacena Empr Imobiliários S/A	50%	(8)	4.887	(4)	2.443	50%	2.447
SPE Patrimar Somattos Gasparini Ltda.	50%	(5)	12.099	(11)	6.050	50%	6.026
SPE Direcional Patrimar Maragogi Ltda.	45%	1	101	4	45	45%	42
SPE Avenida de Ligação empreendimentos	50%	(6)	6.799	(3)	3.394	50%	3.397
SPE Somattos Patrimar Quadra 40	50%	(22)	9.876	255	4.938	50%	3.503
		10	67.035	260	25.028		23.577



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

Empresas	Participação	Lucro (Prejuízo) Líquido do período	Patrimônio Líquido	Equivalência no resultado do período	Investimento e passivo a descoberto	Participação	Investimento e passivo a descoberto
	31/03/2024	31/03/2024	31/03/2024	31/03/2024	31/03/2024	%	31/12/2023
Coligadas							
SCP Safira (Decaminada 10)	24%	(64)	(1.293)	(15)	(310)	24%	(295)
SCP João XXIII	24%	(8)	(511)	(2)	(123)	24%	(121)
SCP Palo Alto	10%	(1)	3.984	-	398	10%	399
SCP Park Residences	10%	(6)	1.402	(1)	140	10%	141
SPE Novo Lar Greenport	20%	-	(435)	-	(87)	20%	(87)
SPE Axis Porto Fino	10%	200	1.499	20	150	10%	130
		121	4.646	2	168		167
		16.007	734.062	18.826	534.201		514.182

(b) Abaixo a movimentação dos saldos de 31 de dezembro de 2023 para 31 de março de 2024:

Empresas	31/12/2023	Aportes	Distribuição de dividendos	Equivalência no resultado	Reversões	Baixa Investimentos	31/03/2024
Construtora Novolar	184.929	-	-	1.597	-	-	184.526
SPE Patrimar Engefor Imóveis Ltda.	(561)	-	-	(28)	-	-	(588)
SPE Maura Valadares	(1.954)	-	-	38	-	-	(1.916)
SPE Engefor Patrimar V.S. E.Imob Ltda.	(247)	-	-	(147)	-	-	(393)
SCP Professor Danilo Ambrósio	(56)	-	-	1	-	-	(55)
SCP Jornalista Oswaldo Nobre	(20)	-	-	-	-	-	(20)
SCP Gioia dell Colle	(329)	-	-	-	-	-	(329)
SCP Manhattan Square	3.966	-	-	(83)	-	-	3.883
SCP Priorato Residences	760	-	-	356	-	-	1.116
SCP Holiday Inn	16.673	-	-	(3)	-	-	16.670
SCP Mayfair Offices	27	-	-	-	-	-	27
SCP Quintas do Morro	3.134	-	-	(132)	-	-	3.002
SCP Neuchatel	274	-	-	(1)	-	-	273
SPE MRV Galleria	(3.795)	-	-	(162)	-	-	(3.957)
SPE Jardinaves	26.611	-	-	4.766	-	-	31.377
SPE Jota Patrimar Engefor	(580)	-	-	(2)	-	-	(582)
SPE Colina Engefor Patrimar E. Imob Ltda.	(402)	-	-	-	-	-	(402)



**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

Empresas	31/12/2023	Aportes	Distribuição de dividendos	Equivalência no resultado	Reversões	Baixa Investimentos	31/03/2024
SPE Patrimar Somattos Jardim das Mangabeiras	49.608	-	-	(95)	-	-	49.513
Antônio de Albuquerque SPE LTDA (EPIC)	2.884	-	-	571	-	-	3.455
SPE DUO - Alameda do Morro	34.827	-	-	(7.663)	-	-	27.164
SPE Vale dos Cristais	187	-	-	-	-	-	187
SPE High Line	30.859	-	-	(4.863)	-	-	25.996
SPE 2300 Rio de Janeiro	13.263	-	-	2.575	-	-	15.838
SPE Le Terrace	38	-	-	1	-	-	39
SPE Golf I	33.461	-	-	13.327	-	-	46.788
SPE Golf II	69.818	-	-	1.704	-	-	71.522
SPE Das Americas 1	(323)	-	-	(250)	-	-	(573)
Vila Castela (Madson Square)	49	-	-	-	-	-	49
SPE Jardinares II	12.130	-	-	1.318	-	-	13.448
Rua do Campo (Vale so Sereno)	(72)	-	-	1.224	-	-	1.152
Avenida de Ligação 2	25	-	-	-	-	-	25
Avenida de Ligação-3 - L ³ 1A (BUFFET)	(131)	-	-	-	-	-	(131)
Jardinares III	98	-	-	-	-	-	98
Jardinares IV	49	-	-	-	-	-	49
SPE Rio 2 Ltda	6.545	-	-	266	-	-	6.811
SPE Fernandes Tourinho	2.637	-	-	(11)	-	-	2.626
SPE QD 25 Jardim Mangabeiras	49	-	-	(1)	-	-	48
SPE Guacui (Luxemburgo)	5.214	-	-	(1.399)	-	-	3.815
SPE Rua Espírito Santo (MG)	(119)	-	-	5.650	-	-	5.531
Patrimar Participações Ltda	(5)	-	-	12	-	-	7
SPE Acaba Mundo Empr. Imob Ltda	-	-	-	-	-	-	-
SPE Tomaz Gonzaga Empr. Imob Ltda	4	-	-	-	-	-	4
SPE Américas-2 - Lote 2- Quadra B	49	-	-	-	-	-	49
SPE Marquês de Maricá (MG 020)	50	-	-	-	-	-	50
	489.624	-	-	18.565	0	0	508.192



**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

Empresas	31/12/2023	Aportes	Distribuição de dividendos	Equivalência no resultado	Reversões	Baixa Investimentos	31/03/2024
Controladas em conjunto							
ALBA	2.605	-	(220)	47	110	-	1.567
SCP RJ 04	165	-	-	(9)	-	-	156
SPE Mirante do Ibituruna Ltda.	2.705	-	-	(1)	-	-	2.704
SCP Portal do Bosque	63	-	-	-	-	-	63
SCP Park Ritz	425	-	-	12	-	-	437
SCP Recanto das Águas	42	-	-	(2)	-	-	40
SCP MRV Belo Campo	77	45	-	(36)	-	-	86
SCP MRV Rec. Pássaros (Rouxinol)	357	34	-	(17)	-	-	374
SCP MRV Res. Beija Flor	164	-	(10)	(3)	-	-	151
SPE Padre Marinho	2.217	5	-	28	-	-	2.250
SCP Rívoli 1 e 2	157	9	-	5	-	-	171
Acaba Mundo Empr. Imob. Ltda	814	-	-	(1)	-	-	813
SPE MRV Patrimar RJ Ix Ltda. (Andorinhas) 1 e 2	158	8	(2)	(5)	-	-	159
SPE Barbacena Empr Imobiliários S/A	2.447	-	-	(4)	-	-	2.443
SPE Patrimar Somattos Gasparini Ltda.	6.026	35	-	(11)	-	-	6.050
SPE Direcional Patrimar Maragogi Ltda.	42	-	-	3	-	-	45
SPE Avenida de Ligação	3.397	-	-	(3)	-	-	3.394
SPE Somattos Patrimar Quadra 40	3.503	1.180	-	258	-	-	4.938
	<u>25.364</u>	<u>1.316</u>	<u>(232)</u>	<u>261</u>	<u>110</u>	<u>-</u>	<u>25.841</u>
Controladas coligadas							
SCP Safira (Decaminada 10)	(295)	-	-	(15)	-	-	(310)
SCP João XXIII	(121)	-	-	(2)	-	-	(123)
SCP Palo Alto	399	-	-	(1)	-	-	398
SCP Park Residences	141	-	-	(1)	-	-	140
SPE Novo Lar Greenport	(87)	-	-	-	-	-	(87)
SPE Axis Porto Fino	130	-	-	20	-	-	150
Outros investimentos	(973)	-	-	-	973	-	-
	<u>(806)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1</u>	<u>973</u>	<u>-</u>	<u>168</u>
	<u>514.182</u>	<u>1.316</u>	<u>(232)</u>	<u>18.828</u>	<u>1.083</u>	<u>-</u>	<u>534.201</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

(c) A composição dos investimentos do Consolidado (empresas não consolidadas) em 31 de março de 2024 está assim apresentada:

Empresas	Participação - %		Lucro (Prejuízo) Líquido do período	Patrimônio Líquido	Equivalência no resultado do período	Investimento e passivo a descoberto
	31/03/2024	31/03/2023	31/03/2024	31/03/2024	31/03/2024	31/03/2024
Alba	9%	9%	105	17.008	59	1.567
SCP Manchete	40%	40%	(206)	2.312	(146)	915
SCP MRV Belo Campo	50%	50%	(72)	172	(37)	86
SCP MRV Rec. Passaros (Rouxinol)	40%	40%	(18)	945	(17)	374
SCP MRV Res. Beija Flor	40%	40%	(15)	380	(3)	151
SCP Pacuare	50%	50%	(11)	(686)	(5)	(343)
SCP Park Ritz	48%	48%	25	910	12	437
SCP Park Rossete	51%	51%	(10)	2.205	(5)	1.125
SCP Parque Araras	50%	50%	(25)	(71)	(18)	(35)
SCP Parque Bem Te Vi	50%	50%	(9)	3	(8)	1
SCP Parque Gaivotas	50%	50%	(86)	(747)	(303)	(376)
SCP Parque Sabia	50%	50%	(32)	(40)	(22)	(20)
SCP Portal do Bosque	50%	50%	-	127	-	63
SCP Reality e Renovare	51%	51%	(144)	(3.451)	(74)	(1.760)
SCP Recanto das Águas	51%	51%	(4)	79	(2)	40
SCP Recanto do Tingui	35%	35%	(37)	(335)	(13)	(117)
SCP Riviera da Costa e Sol	48%	48%	(80)	(2.973)	(39)	(1.427)
SCP Rívoli 1 e 2	40%	40%	21	428	6	171
SCP RJ 04	50%	50%	(18)	313	(9)	156
SCP Andorinhas	40%	40%	(18)	399	(6)	159
SPE Barbacena Empr Imobiliários S.A.	50%	50%	(8)	4.887	(4)	2.443
SPE Direcional Patrimar Maragogi Ltda.	45%	45%	1	101	4	(283)
SPE Mirante do Ibituruna Ltda.	34%	34%	-	8.012	-	2.704
SPE Padre Marinho	50%	50%	44	4.500	28	2.250
SPE Park Riversul	35%	35%	(25)	117	(12)	41
SPE Patrimar Somattos Gasparini Ltda.	50%	50%	(5)	12.099	(11)	6.050
SPE Recreio Bandeirantes	35%	35%	(2)	(1.769)	(1)	(619)
SPE Recreio Gaveas	35%	35%	(48)	(932)	(14)	(327)
SPE Recreio Pontal	35%	35%	(144)	(8.836)	(67)	(3.094)



**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

Empresas	Participação - %		Lucro (Prejuízo) Líquido do período	Patrimônio Líquido	Equivalência no resultado do período	Investimento e passivo a descoberto
	31/03/2024	31/03/2023	31/03/2024	31/03/2024	31/03/2024	31/03/2024
SPE Avenida de Ligação empreendimentos	50%	50%	(6)	6.799	(3)	3.394
SPE Somattos Patrimar Quadra 40	50%	50%	(22)	9.876	255	4.938
Patrimar Participações Ltda	100%	100%	12	7	-	-
Livizi Property Management Ltda	50%	50%	-	5	-	5
Viv In Multifamily Ltda	50%	50%	22	(76)	11	(38)
Outros	0%	0%	-	-	-	894
			(815)	51.768	(444)	19.525

Os saldos totais em 31 de março de 2024 das contas patrimoniais, receita líquida e lucro (Prejuízo) líquido das empresas não consolidadas está assim apresentada:

Empresas	Ativo Circulante	Ativo não circulante	Passivo circulante	Passivo não circulante	Patrimônio Líquido	Lucro (Prejuízo)	Receita Líquida
	31/03/2024	31/03/2024	31/03/2024	31/03/2024	31/03/2024	31/03/2024	31/03/2024
Alba	17.697	-	689	-	17.008	105	1.813
SCP Manchete	553	2.524	216	549	2.312	(206)	45
SCP MRV Belo Campo	102	130	-	60	172	(72)	-
SCP MRV Rec. Passaros (Rouxinol)	472	496	15	8	945	(18)	3
SCP MRV Res. Beija Flor	413	46	14	65	380	(15)	-
SCP Pacuare	3	(374)	6	309	(686)	(11)	-
SCP Park Ritz	1.130	(77)	143	-	910	25	-
SCP Park Rossete	2.493	(108)	157	23	2.205	(10)	1
SCP Parque Araras	110	7	27	161	(71)	(25)	-
SCP Parque Bem Te Vi	105	(11)	26	65	3	(9)	-
SCP Parque Gaivotas	105	10	30	832	(747)	(86)	-
SCP Parque Sabia	73	3	45	71	(40)	(32)	-
SCP Portal do Bosque	12	116	1	-	127	-	-
SCP Realty e Renovare	361	(2.805)	(11)	1.018	(3.451)	(144)	11



**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

Empresas	Ativo Circulante	Ativo não circulante	Passivo circulante	Passivo não circulante	Patrimônio Líquido	Lucro (Prejuízo)	Receita Líquida
	31/03/2024	31/03/2024	31/03/2024	31/03/2024	31/03/2024	31/03/2024	31/03/2024
SCP Recanto das Águas	90	4	4	11	79	(4)	-
SCP Recanto do Tingui	(191)	(198)	(72)	18	(335)	(37)	(11)
SCP Riviera da Costa e Sol	470	(2.398)	(13)	1.058	(2.973)	(80)	(1)
SCP Rívoli 1 e 2	178	294	4	40	428	21	1
SCP RJ 04	793	(281)	48	151	313	(18)	(1)
SCP Andorinhas	391	20	11	1	399	(18)	-
SPE Barbacena Empr Imobiliários S.A.	5.992	359	1.464	-	4.887	(8)	-
SPE Direcional Patrimar Maragogi Ltda.	51	56	6	-	101	1	1
SPE Mirante do Ibituruna Ltda.	8.023	(9)	2	-	8.012	-	-
SPE Padre Marinho	5.213	-	712	1	4.500	44	81
SPE Park Riversul	79	133	5	90	117	(25)	-
SPE Patrimar Somattos Gasparini Ltda.	12.101	-	2	-	12.099	(5)	-
SPE Recreio Bandeirantes	108	75	1.952	-	(1.769)	(2)	-
SPE Recreio Gaveas	1.001	174	2.072	35	(932)	(48)	29
SPE Recreio Pontal	409	296	8.587	954	(8.836)	(144)	-
SPE Avenida de Ligação empreendimentos	6.892	-	17	76	6.799	(6)	7
SPE Somattos Patrimar Quadra 40	10.155	(1)	193	85	9.876	(22)	4
Patrimar Participações Ltda	-	7	-	-	7	12	-
Livizi Property Management Ltda	12	(7)	-	-	5	-	-
Viv In Multifamily Ltda	189	(264)	1	-	(76)	22	-
	<u>75.585</u>	<u>(1.783)</u>	<u>16.353</u>	<u>5.681</u>	<u>51.768</u>	<u>(815)</u>	<u>1.983</u>

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.	



**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

A composição do imobilizado em 31 de março de 2024 está assim apresentada:

	Controladora				Consolidado				
	Saldo		Saldo		Saldo		Saldo		
	31/12/2023	Adições	Baixas	31/03/2024	31/12/2023	Adições	Baixa	Transferências	31/03/2024
Custo									
Benfeitorias em imóveis de terceiros	8.733	937	-	9.670	8.733	937	-	-	9.670
Máquinas e equipamentos	10.351	785	(863)	10.273	12.552	2.585	(863)	-	14.274
Veículos	661	-	-	661	661	-	-	-	661
Móveis e utensílios	2.661	-	-	2.661	4.056	-	-	357	4.413
Standes de vendas e apartamentos decorados	-	-	-	-	44.295	774	-	963	46.032
Equipamentos de informática	2.376	124	-	2.500	2.713	124	-	-	2.837
Imobilizado em andamento	774	-	-	774	16.319	1.837	-	(1.320)	16.836
Total do custo	25.556	1.846	(863)	26.539	89.329	6.257	(863)	-	94.723
Depreciação									
Benfeitorias em imóveis de terceiros	(6.758)	(23)	-	(6.781)	(6.758)	(23)	-	-	(6.781)
Máquinas e equipamentos	(6.031)	(65)	510	(5.586)	(7.264)	(147)	510	-	(6.901)
Veículos	(442)	(17)	-	(459)	(442)	(17)	-	-	(459)
Móveis e utensílios	(1.355)	(70)	-	(1.425)	(1.562)	(221)	-	-	(1.783)
Standes de vendas e apartamentos decorados	-	-	-	-	(22.120)	(3.734)	-	-	(25.854)
Equipamentos de informática	(989)	(119)	-	(1.108)	(1.067)	(159)	-	-	(1.226)
Total da depreciação	(15.575)	(294)	510	(15.359)	(39.213)	(4.301)	510	-	(43.004)
Total do imobilizado líquido	9.981	1.552	(353)	11.180	50.116	1.956	(353)	-	51.719



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 2024 está assim apresentada:

	Controladora			Consolidado				
	Saldo 31/12/2023	Adições	Transferências	Saldo 31/03/2024	Saldo 31/12/2023	Adições	Transferências	Saldo 31/03/2024
Custo								
Licença de uso de software	17.149	22	2.228	19.399	17.794	22	2.228	20.044
Direito De Uso Arrendamento	-	-	(2.228)	(2.228)	-	-	-	-
Software em desenvolvimento	3.027	2.336	-	5.363	5.363	3.027	(2.336)	3.135
Total do custo	20.176	2.358	-	22.534	20.821	2.358	-	23.179
Amortização								
Licença de uso de software	(11.928)	(936)	-	(12.864)	(12.502)	(963)	-	(13.465)
Direito De Uso Arrendamento	-	-	-	-	-	-	-	-
Total da amortização	(11.928)	(936)	-	(12.864)	(12.502)	(963)	-	(13.465)
Total do intangível líquido	8.248	1.422	-	9.670	8.319	1.395	-	9.714

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

15 Empréstimos, financiamentos e debêntures

Modalidade	Vencimento do principal	Taxa a.a	31/03/2024	31/12/2023
Controladora				
Debênture - 1ª emissão (CRI)	03/25	CDI +2,99%	40.092	50.145
Debênture - 2ª emissão	05/25	CDI +2,39%	31.635	37.991
Debênture - 3ª emissão (CRI)	07/27	CDI +2,00%	150.369	150.387
Debênture - 4ª emissão (CRI)	10/28	CDI + 2,00%	210.816	204.420
Nota Comercial	01/27	CDI + 3,00%	40.276	40.292
(-) Custo de captação			(10.817)	(5.980)
Total Controladora			462.371	477.255
Circulante			76.189	70.255
Não Circulante			386.182	407.000
Controladas				
Financiamento à construção	07/24 a 02/28	TR + 7,5% a 9,91%	312.144	267.016
Financiamento à construção	07/24 a 05/27	Poupança + 3,55 % a 5,00%	62.687	58.605
Total Controladas			374.831	325.621
Circulante			111.235	94.188
Não Circulante			263.596	231.433
Total Consolidado			837.202	802.876
Circulante			187.424	164.443
Não Circulante			649.778	638.433



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

(a) Covenants

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

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

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

(b) Movimentação

O montante de empréstimos foi assim movimentado no período:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Saldo inicial	477.255	276.666	802.876	453.669
Liberações	-	270.060	56.205	620.335
Provisão de Juros	15.180	48.805	22.894	74.699
Amortizações – Juros	(25.227)	(46.589)	(32.212)	(67.396)
Amortizações – Principal	-	(70.753)	(7.725)	(277.497)
Custo de Captação	(4.837)	(934)	(4.836)	(934)
Saldo Final	462.371	477.255	837.202	802.876

(c) Operações

(i) Financiamento à construção: Esta modalidade de empréstimo tem por objetivo financiar os empreendimentos durante seu período de construção e possuem como garantia real o empreendimento/ fração ideal das futuras unidades ao qual está atrelado. A liberação de recursos, bem como os pagamentos de parcelas desta modalidade evoluem conforme o andamento da obra após mensuração realizada pelos credores. As taxas de juros praticadas neste segmento são normalmente podem ser fixas ou variáveis. Quando variáveis são compostas por um indexador referência de mercado, como poupança ou TR.



**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

- (ii) Debêntures: Esta modalidade de endividamento tem por objetivo financiar as necessidades de recursos de mais longo prazo da companhia. Envolvem assim operações estruturadas que podem ser abertas ao público ou para colocação privada. Dado seu objetivo, a companhia visa estruturas maiores, com prazo mais alongado de pagamento.
- Em 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.
 - Em 29 de setembro de 2023, o conselho de administração da Companhia aprovou a quarta emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie quirografária, para colocação privada (“Debêntures”), pela Companhia, no valor total de R\$ 200 milhões as quais serão integralmente subscritas de forma privada pela VIRGO (“Securitizadora”). Foram emitidas até 200.000 (duzentas mil) Debêntures com valor unitário de R\$ 1 mil. Os CRIs foram objeto da série única da 121ª emissão da Securitizadora, distribuídos por meio de oferta pública, sob o regime misto de colocação, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022.



Notas explicativas 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) Notas Comerciais: Esta modalidade de captação de recursos tem como finalidade atender às necessidades de financiamento de curto a médio prazo. As notas comerciais envolvem transações estruturadas que podem ser emitidas tanto para o público ou colocação privada. Devido à sua natureza de curto prazo a companhia busca estruturas menores e prazos de pagamento mais curtos para atender às necessidades de capital de giro.

- Em 29 de junho de 2023, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a 1ª (primeira) emissão de notas comerciais escriturais da Companhia, em série única, com garantia real, para distribuição pública pelo rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”), de 40.000 (quarenta mil) notas comerciais escriturais, com valor nominal unitário de R\$1 mil, perfazendo o montante total de R\$ 40 milhões (“Notas Comerciais Escriturais”). A Remuneração é paga mensalmente, sem carência, a partir da Data de Emissão e o Valor Nominal Unitário será pago em uma única parcela, na Data de Vencimento. As Notas Comerciais Escriturais não contarão com atualização ou correção monetária. A data de emissão das Notas Comerciais Escriturais foi 10 de julho de 2023. A Emissão foi realizada em série única, sendo que o vencimento das Notas Comerciais Escriturais ocorrerá ao término do prazo de 1.280 (mil duzentos e oitenta) dias contados da Data de Emissão, ocorrendo, portanto, em 10 de janeiro de 2027 (“Data de Vencimento”). A Emissão foi liquidada no dia 11 de julho de 2023.

(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	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
2024	-	-	95.340	94.188,00
2025	-	-	112.988	63.416,00
2026	-	-	160.154	162.065
2027	-	-	4.940	4.082
2028	-	-	1.409	1.870
	-	-	374.831	325.621



**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 e notas comerciais, possui a seguinte composição, por ano de vencimento:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
2024	60.032	70.255	60.032	70.255
2025	57.634	57.581	57.634	57.581
2026	135.364	136.930	135.364	136.930
2027	144.548	146.031	144.548	146.031
2028	64.793	66.458	64.793	66.458
	<u>462.371</u>	<u>477.255</u>	<u>462.371</u>	<u>477.255</u>

16 Arrendamentos

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Arrendamentos	4.296	1.334	7.333	5.239
	<u>4.296</u>	<u>1.334</u>	<u>7.333</u>	<u>5.239</u>
Passivo circulante	1.351	1.089	3.093	3.540
Passivo não circulante	2.945	245	4.240	1.699



**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 montante de arrendamentos foi assim movimentado no período:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Saldo inicial	1.335	3.272	5.239	6.652
Arrendamentos	3.480	123	3.480	4.407
Amortizações Arrendamentos - Principal	(520)	(2.061)	(1.386)	(5.820)
Amortizações Arrendamentos - Juros	(13)	(76)	(86)	(306)
Encargos financeiros – Arrendamentos	13	76	86	306
Saldo Final	4.295	1.334	7.333	5.239

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
2024	1.101	1.088	2.686	3.540
2025	987	149	1.448	610
2026	965	97	1.351	483
2027	609	-	1.029	420
2028	583	-	769	186
2029	50	-	50	-
	4.295	1.334	7.333	5.239

Arrendamentos:

Contrato de aluguel de instalações administrativas (Depósitos, Sede, Escritórios), que detém de tempo remanescente de 3 a 58 meses descontado a valor presente a taxas de 1,51% e 9,33% ao ano.

Contrato de aluguel de veículos, que detém de tempo remanescente de 16 meses descontado a valor presente a taxas de 13,12% ao ano.

Contrato de aluguéis comerciais (lojas e stand de vendas), que detém de tempo remanescente de 7 a 50 meses descontado a valor presente a taxa de 4,42% e 8,91% ao ano.



**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

Contrato de aluguéis de equipamentos pesados, que detém de tempo remanescente de 3 a 14 meses descontado a valor presente a taxas de 7,39% ao ano.

Contratos de equipamentos administrativos (Notebooks), que detém o tempo remanescente de 34 meses descontado a valor presente a taxa de 4,61% ao ano.

17 Fornecedores

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Fornecedores	8.686	2.499	87.374	117.304
Retenções técnicas	208	168	14.797	13.446
	<u>8.894</u>	<u>2.667</u>	<u>102.171</u>	<u>130.750</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	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Obrigações tributárias				
INSS	7	17	1.078	1.229
ISS	150	156	1.041	1.071
COFINS	220	220	430	430
PIS	57	57	240	240
Outros impostos retidos	494	744	3.905	5.252
Total passivo circulante	928	1.194	6.694	8.222
	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Tributos diferidos				
Regime Especial de Tributação - RET	28	28	34.574	32.437
	28	28	34.574	32.437
Total passivo circulante	28	28	8.797	11.965
Total passivo não circulante	-	-	25.777	20.472



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	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Terrenos incorporados	-	-	24.400	28.376
Torna	-	-	115	46
Permuta Financeira	-	-	24.285	28.330
Terrenos não incorporados	-	-	28.833	26.583
Torna	-	-	23.833	26.583
Permuta Financeira	-	-	-	-
	-	-	48.233	54.959
Passivo circulante	-	-	26.071	27.650
Passivo não circulante	-	-	22.162	27.309

Os montantes registrados no período findo em 31 de março de 2024 e 31 de dezembro de 2023 no passivo circulante e não circulante da aquisição de terrenos possuem as seguintes composições, por ano de vencimento:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Saldo inicial	-	800	54.959	46.691
Adições	-	-	151	98.928
Pagamentos	-	-	(6.877)	(70.281)
Outras Baixas	-	(800)	-	(20.379)
Saldo Final	-	-	48.233	54.959



**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	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Adiantamentos de clientes e permuta de obras em andamento	-	-	384.574	399.527
Adiantamentos de clientes outras operações	12.400	12.400	-	-
Permuta de terrenos – empreendimentos não lançados	55	55	20.540	24.446
	<u>12.455</u>	<u>12.455</u>	<u>405.114</u>	<u>423.973</u>
Passivo circulante	12.455	12.455	297.269	247.098
Passivo não circulante	-	-	107.845	176.875

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

21.1. Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Cíveis	156	157	3.060	3.513
Tributárias	2.514	2.500	3.404	3.357
Trabalhistas	66	223	2.299	2.080
	<u>2.736</u>	<u>2.880</u>	<u>8.763</u>	<u>8.950</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

Movimentação do período findo em 31 de março de 2024 e 31 de dezembro 2023:

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
Saldo inicial	2.880	8.950
Adição	-	2.161
Baixa	(164)	(2.659)
Reversão	(20)	(566)
Atualização	40	877
Saldo final	<u>2.736</u>	<u>8.763</u>

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\$ 2.847, tributário R\$ 8.736 e cível R\$ 19.504, totalizando R\$ 31.087 (R\$ 32.676 em 31 de dezembro de 2023).

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

21.2. Depósitos judiciais

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/03/2024</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/03/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Cíveis	2	-	146	138
Tributárias	-	-	-	170
Trabalhistas	91	83	446	449
	<u>93</u>	<u>83</u>	<u>592</u>	<u>757</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

Movimentação dos depósitos judiciais

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
Saldo inicial	83	757
Adição	23	102
Baixa	(13)	(267)
Saldo final	<u>93</u>	<u>592</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.

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 2024 e 31 de dezembro 2023.

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	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Provisão de Manutenção	559	1.524	24.343	22.302
	<u>559</u>	<u>1.524</u>	<u>24.343</u>	<u>22.302</u>
Passivo circulante	493	1.406	1.777	2.696
Passivo não circulante	66	118	22.566	19.606

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Saldo inicial	1.524	656	22.302	15.926
Adições	200	2.239	6.221	17.208
Baixas	(200)	(51)	(602)	(3.865)
Pagamentos de garantia	(965)	(1.320)	(3.578)	(6.967)
Saldo final	<u>559</u>	<u>1.524</u>	<u>24.343</u>	<u>22.302</u>

23 Patrimônio líquido

(a) Capital Social

Em 31 de março de 2024, o capital social é de R\$ 269.172 (R\$ 269.172 em 31 de dezembro 2023) 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 2024 a composição acionária da Patrimar é conforme segue:

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

(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.

Em 29 de abril de 2024, em Assembleia Geral Ordinária, foi destinado o montante de R\$ 16.550 aos acionistas a título de dividendos mínimos obrigatórios e extraordinários relativos ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, para maiores detalhes acessar a nota 35.

24 Lucro (prejuízo) por ação

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

	<u>31/03/2024</u>	<u>31/03/2023</u>
Lucro (prejuízo) básico e diluído por ação:		
Lucro líquido (prejuízo) do período	(3.874)	11.204
Média ponderada das ações (milhares)	56.026	56.026
Lucro (prejuízo) por ação básico e diluído - em R\$	<u>(0,069146)</u>	<u>0,199979</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

25 Receita operacional líquida

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/03/2023	31/03/2024	31/03/2023
Receita bruta de venda de imóveis	-	-	324.050	245.752
Receita de serviços	956	505	905	468
Vendas canceladas (distratos)	-	(1.641)	(29.403)	(14.998)
PCLD	-	-	(910)	(664)
Provisão (reversão) para distratos	-	-	969	384
AVP - Ajuste a valor presente (i)	-	7	(98)	3.370
Tributos sobre o faturamento	(30)	33	(5.294)	(4.385)
Receita operacional líquida	926	(1.096)	290.219	229.927

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

26 Custos e despesas por natureza

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/03/2023	31/03/2024	31/03/2023
Custo dos imóveis vendidos				
Materiais	-	-	(80.519)	(65.000)
Terrenos	-	215	(43.497)	(29.041)
Imóveis concluídos	-	767	(10.585)	(1.488)
Gastos com pessoal	-	-	(14.377)	(13.459)
Subempreiteiros	-	-	(72.284)	(50.059)
Custos dos financiamentos imobiliários	-	39	(6.889)	(4.915)
Outros	-	-	(13.157)	(11.849)
	-	1.021	(241.308)	(175.811)



**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	
	31/03/2024	31/03/2023	31/03/2024	31/03/2023
Despesas Gerais e Administrativas				
Gastos com pessoal	(12.300)	(8.758)	(12.322)	(8.683)
Despesas administrativas gerais	(2.007)	(1.496)	(2.525)	(1.907)
Depreciação e amortização	(1.434)	(1.703)	(1.461)	(1.600)
Serviços de terceiros / Reembolso de despesas	7.541	7.194	(3.415)	(2.513)
	<u>(8.200)</u>	<u>(4.763)</u>	<u>(19.723)</u>	<u>(14.703)</u>

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/03/2023	31/03/2024	31/03/2023
Com vendas				
Gastos com pessoal	(1.646)	(1.284)	(1.707)	(1.203)
Comissões e corretagens	-	(2)	(8.341)	(5.301)
Stand de vendas/Apartamento decorado	-	(57)	(4.102)	(3.209)
Propaganda e publicidade	(138)	(287)	(5.994)	(4.336)
Outras despesas comerciais	(563)	(492)	(5.769)	(2.393)
	<u>(2.347)</u>	<u>(2.122)</u>	<u>(25.913)</u>	<u>(16.442)</u>

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/03/2023	31/03/2024	31/03/2023
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas				
Despesas com crédito imobiliário	(2)	-	(2)	(6)
Despesas tributárias	(280)	(198)	(312)	(234)
Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários	144	(591)	(1.009)	(2.473)
Ganho e perdas eventuais	(23)	(15)	(25)	(15)
Ganho com distrato	-	-	1.918	478
Ganho e Perda com imobilizado	(607)	-	(607)	-
Outras despesas e receitas operacionais	2.121	383	1.691	897
	<u>1.353</u>	<u>(421)</u>	<u>1.654</u>	<u>(1.353)</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 de três meses findos em 31 de março de 2024 e 2023 podem ser assim demonstrados:

	<u>31/03/2024</u>	<u>31/03/2023</u>
Honorários da administração	1.788	1.432
Benefícios assistenciais	181	123
Encargos	357	286

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>31/03/2024</u>	<u>31/03/2023</u>	<u>31/03/2024</u>	<u>31/03/2023</u>
Receitas financeiras				
Atualização monetária e juros contratuais	-	(497)	1.768	853
Juros sobre aplicações financeiras	1.893	1.452	12.120	11.605
Outras receitas financeiras	6	8	185	197
	<u>1.899</u>	<u>963</u>	<u>14.073</u>	<u>12.655</u>
Despesas financeiras				
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(15.185)	(10.735)	(15.393)	(10.889)
Débitos de encargos e tarifas bancárias	(1.146)	(364)	(1.513)	(494)
Outras despesas financeiras	-	(4)	(1)	(8)
	<u>(16.331)</u>	<u>(11.103)</u>	<u>(16.907)</u>	<u>(11.391)</u>
	<u>(14.432)</u>	<u>(10.140)</u>	<u>(2.834)</u>	<u>1.264</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

29 Despesas de imposto de renda e contribuição social

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/03/2023	31/03/2024	31/03/2023
Lucro (prejuízo) antes do IRPJ e CSLL	(3.874)	11.162	1.651	22.209
Alíquota 34%	1.317	(3.795)	(561)	(7.551)
Efeito sobre exclusões (equivalência patrimonial)	(6.401)	(9.752)	151	229
Patrimônio Afetação (RET)	-	25	3.380	2.831
Créditos fiscais não reconhecidos por diferença temporária RET	-	-	(11.565)	(728)
Diferenças temporárias	5.084	13.564	-	-
Despesas de IRPJ e CSLL	-	42	(8.595)	(5.219)
Taxa efetiva	0%	0%	(521%)	(23%)

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.



**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

30 Receitas a apropriar e custos a incorrer

Em observância ao Ofício Circular N° 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:	
a.	Receita de vendas contratadas	3.960.504
	Distratos - receitas estornadas	411.254
	Receita de vendas apropriadas	(3.005.456)
	Distratos - receitas estornadas	110.998
b.	Receita de vendas apropriadas líquidas	(2.894.458)
	Receita de vendas a apropriar (a+b)	1.477.299
(ii)	Custo orçado a apropriar das unidades vendidas	
	Empreendimentos em construção:	
a.	Custo orçado	3.065.844
b.	Custo de construção incorrido	(2.041.370)
	Encargos financeiros apropriados	48.029
	Custo a incorrer das unidades vendidas (a+b)	1.024.474
	Driver CI/CO (sem encargos financeiros)	68%
(iii)	Custo orçado a apropriar das unidades em estoque	
	Empreendimentos em construção:	
a.	Custo orçado	843.990
b.	Custo incorrido	(368.350)
	Encargos financeiros apropriados	3.883
	Custo a incorrer das unidades em estoque (a+b)	475.640



**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

31 Compromissos

(a) Compromissos com a aquisição de terrenos

Compromissos foram assumidos pelo Grupo para a compra de terrenos, cujo registro contábil ainda não foi efetuado, em virtude de pendências a serem solucionadas pelos vendedores para que a escritura definitiva e a correspondente transferência da propriedade para a Patrimar, suas controladas ou seus parceiros sejam efetivadas. Referidos compromissos totalizam R\$ 1.001.759 (R\$ 914.195 em 31 de Dezembro de 2023), dos quais: R\$ 961.019 (R\$ 870.291 em 31 de Dezembro de 2023) 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\$ 40.739 (R\$ 43.904 em 31 de Dezembro de 2023) 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 2024 a Patrimar Controladora possuía R\$4.295 (R\$1.335 em 2023) e R\$7.333 no Consolidado (R\$5.239 em 2023) em compromissos com arrendamentos, relacionados a aluguéis de grandes equipamentos e imóveis.

32 Apresentação de informações por segmento e natureza

A principal receita do Grupo vem da atividade de incorporação imobiliária. O principal gestor das operações analisa informações analíticas por empreendimento para deliberar sobre alocação de recursos e avaliar seu desempenho. A gestão das atividades relativas ao planejamento estratégico, financeira, compras, investimentos de recursos e avaliação de performance nos empreendimentos é centralizada, não havendo uma segregação de gestão em conjuntos por tipo de empreendimento (residencial de alto e médio padrão e comercial), que pudesse caracterizar-se uma gestão por segmento, ou outros fatores que possam identificar conjunto de componentes como segmentos operacionais da entidade.

33 Seguros

O Grupo mantém em 31 de março de 2024 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.



**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) 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 2024:

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	101.120
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, desmoronamento, 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.	2.438.584
Seguro Empresarial	Garantem, em geral, três riscos: incêndio, queda de raio e explosão. Além desses riscos, esses planos conjugam diversas coberturas adicionais, tais como: vendaval, queda de aeronaves, perda de aluguel, entre diversas outras. Além disso, podem conter coberturas de responsabilidade civil (familiar, do síndico e/ou condomínio, danos materiais a veículos de terceiros), de despesas médicas/ hospitalares/ odontológicas de pessoas etc.	24.937
Seguro Equipamento	Garante a indenização pelos prejuízos diretamente resultantes da ocorrência dos riscos relativos a máquinas, equipamentos e implementos, dos tipos fixos ou móveis, de utilização não agrícola.	1.500
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.	18.315
Seguro incêndio	Garante os prejuízos provocados por incêndio.	23.667
Término obra - Manutenção corretiva - SGPE	Garante a manutenção e resolução de problemas em obras entregues por até 5 anos, sobre os danos previstos no código do consumidor.	12.065
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.	577.818
Seguro fiança	O seguro fiança garante ao locador de um imóvel o pagamento de indenização em caso de inadimplência do locatário. O produto serve como garantia em contratos de locação e substitui o fiador.	54



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

34 Transações que não envolvem caixa ou equivalente de caixa

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/03/2023	31/03/2024	31/03/2023
Atividades de investimento				
Transferências de Imobilizado – Arrendamentos IFRS 16	2.993	(497)	2.183	(849)
Juros capitalizados	-	-	863	(66)

35 Eventos subsequentes

Em 29 de abril de 2024 foram aprovados em Assembleia Geral Ordinária as contas de 2023 dos administradores e deliberado a destinação de R\$16.550, referente a dividendos aos acionistas titulares de ações de emissão da Companhia. Sendo R\$12.265 a título de dividendos mínimos obrigatórios e R\$4.285 a serem distribuídos como dividendos extraordinário, ambos valores foram pagos no dia 10 de maio 2025.

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

As debêntures e os CRIs foram emitidos em duas séries, sendo (i) R\$131.119 correspondentes a Primeira Série; e (ii) R\$ 68.881 correspondentes a Segunda Série. Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário da Primeira Série, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100,00% da variação acumulada da Taxa DI, acrescidos exponencialmente de sobretaxa de 1,40% ao ano, base 252 Dias Úteis, calculada de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos a partir da primeira Data de Integralização, ou da Data de Pagamento imediatamente anterior, até a Data de Pagamento subsequente. Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário da Segunda Série, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 114,00% da variação acumulada da Taxa DI ao ano base 252 Dias Úteis.

As Debêntures e os CRIs terão o prazo de 1.826 dias, contados da data de emissão e tiveram sua liquidação em 10 de maio de 2024.

* * *

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 período findo em 31 de março de 2024.

Belo Horizonte, 15 de maio de 2024.

Diretor Presidente – ALEXANDRE ARAÚJO ELIAS VEIGA

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

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

Declaração dos Diretores sobre o Relatório dos Auditores Independentes

Em observância às disposições constantes no artigo 25 parágrafo 1º, incisos V e VI, da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 480/09, de 7 de dezembro de 2009, a Diretoria declara que revisou, discutiu e concordou com a conclusão expressa no relatório dos Auditores Independentes, datado em 15 de maio de 2024, relativo às Informações contábeis intermediárias (Controladora e Consolidado) relativas ao período findo em 31 de março de 2024.

Belo Horizonte, 15 de maio de 2024.

Diretor Presidente – ALEXANDRE ARAÚJO ELIAS VEIGA

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

DIRETORIA

ALEXANDRE ARAÚJO ELIAS VEIGA
Diretor-Presidente

FELIPE ENCK GONÇALVES
Diretor Executivo de Finanças e Relação com Investidores

RESPONSÁVEL TÉCNICO

CARLOS EDUARDO MAGESTE TAVARES
Contador

CRC - MG-123872/O-8