



# Patrimar Engenharia S.A.

Informações trimestrais - ITR  
em 30 de junho de 2023

---



Edifício Statement  
Avenida do Contorno, 5800  
16º e 17º andares - Savassi  
30110-042 - Belo Horizonte - MG - Brasil  
Tel: +55 31 3232-2100  
Fax: +55 31 3232-2106  
ey.com.br

## 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 30 de junho de 2023, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente, para os períodos de três e seis meses findos naquela data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de seis meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

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

### Alcance da revisão

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

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

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

## **Ênfase**

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 2, as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, contidas no Formulário de Informações Trimestrais ITR, foram elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico NBC TG 21 e com o IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento da diretoria da Companhia quanto a aplicação do NBC TG 47, alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício circular/CVM/SNC/SEP n.º 02/2018. Nossa conclusão não está ressalvada em relação a esse assunto.

## **Outros assuntos**

### *Demonstrações do valor adicionado*

As informações trimestrais acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2023, elaboradas sob a responsabilidade da diretoria da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34 aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”). Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Belo Horizonte, 09 de agosto de 2023.

ERNST & YOUNG

Audidores Independentes S/S. Ltda.

CRC-SP015199/O



Bruno Costa Oliveira

Contador CRC-BA031359/O



**Balço Patrimonial**

Em milhares de reais

	Nota	Controladora		Consolidado	
		30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
<b>Ativo</b>					
<b>Circulante</b>					
Caixa e equivalentes de caixa	6	7.366	48.008	279.255	330.137
Títulos de valores mobiliários	7	-	6.262	98.559	106.046
Contas a receber de clientes	8	19.775	20.173	397.488	315.643
Imóveis a comercializar	9	321	1.323	458.438	419.866
Tributos a recuperar		3.761	3.308	16.675	16.318
Despesas antecipadas	10	5.645	4.803	29.738	25.105
Outras contas a receber		1.281	1.439	19.364	14.229
Total do ativo circulante		38.149	85.316	1.299.517	1.227.344
<b>Não circulante</b>					
Realizável a longo prazo					
Aplicações financeiras restritas	6	2.751	2.664	2.751	2.664
Contas a receber de clientes	8	7.018	7.260	358.828	276.169
Imóveis a comercializar	9	9.890	6.730	52.547	90.676
Depósitos judiciais	21	159	374	960	1.634
Partes relacionadas	11	187.121	138.376	13.724	8.040
Impostos diferidos		-	-	2.468	-
		206.939	155.404	431.278	379.183
Investimentos	12	462.397	424.524	29.031	28.074
Imobilizado	13	10.276	10.620	45.590	36.094
Intangível	14	8.275	9.143	8.398	9.320
Direito de uso de arrendamento		2.156	3.157	6.451	6.530
		483.104	447.444	89.470	80.018
Total do ativo não circulante		690.043	602.848	520.748	459.201
Total do ativo		728.192	688.164	1.820.265	1.686.545

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



**Balço Patrimonial**

Em milhares de reais

	Nota	Controladora		Consolidado	
		30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
<b>Passivo e patrimônio líquido</b>					
<b>Circulante</b>					
Empréstimos, financiamentos e debêntures	15	92.574	43.820	262.263	93.475
Arrendamentos	16	2.002	2.041	4.432	4.894
Fornecedores	17	4.548	1.829	95.785	60.919
Salários e encargos sociais		9.357	6.209	18.590	12.032
Obrigações tributárias	18	910	758	4.953	5.559
Obrigações por compra de imóveis	19	-	800	50.482	35.774
Dividendos a pagar		77	6.739	152	6.814
Adiantamentos de clientes	20	12.455	313	238.826	202.973
Provisão para manutenção de imóveis	22	62	186	1.394	1.561
Tributos correntes com recolhimento diferido	18	381	55	28.133	21.134
Outras contas a pagar		11	11	4.839	1.831
Total do passivo circulante		<u>122.377</u>	<u>62.761</u>	<u>709.849</u>	<u>446.966</u>
<b>Não circulante</b>					
Empréstimos, financiamentos e debêntures	15	205.038	232.846	309.809	360.194
Arrendamentos	16	256	1.231	2.161	1.758
Obrigações por compra de imóveis	19	-	-	40.291	10.917
Adiantamentos de clientes	20	-	-	169.996	284.127
Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários	21	2.167	1.627	6.370	4.716
Provisão para manutenção de imóveis	22	165	470	17.047	14.365
Tributos correntes com recolhimento diferido	18	-	389	7.034	5.089
Partes relacionadas	11	13.607	13.675	15.960	14.718
Provisão para passivo a descoberto	12	7.112	7.380	6.965	5.999
Total do passivo não circulante		<u>228.345</u>	<u>257.618</u>	<u>575.633</u>	<u>701.883</u>
<b>Total do passivo</b>		<u>350.722</u>	<u>320.379</u>	<u>1.285.482</u>	<u>1.148.849</u>
<b>Patrimônio líquido</b>					
Capital social	23	269.172	269.172	269.172	269.172
Reserva de capital		259	259	259	259
Reservas de lucro		108.039	98.354	108.039	98.354
		<u>377.470</u>	<u>367.785</u>	<u>377.470</u>	<u>367.785</u>
Participação dos não controladores		-	-	157.313	169.911
Total do patrimônio líquido		<u>377.470</u>	<u>367.785</u>	<u>534.783</u>	<u>537.696</u>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<u>728.192</u>	<u>688.164</u>	<u>1.820.265</u>	<u>1.686.545</u>

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



**Demonstração do resultado**  
**Período de três e seis meses findos em 30 de junho**  
 Em milhares de reais

	Nota	<b>Controladora</b>			
		<b>01/04/2023 a 30/06/2023</b>	<b>01/01/2023 a 30/06/2023</b>	<b>01/04/2022 a 30/06/2022</b>	<b>01/01/2022 a 30/06/2022</b>
Receita operacional líquida	25	2.897	1.801	1.485	4.408
Custo dos imóveis vendidos	26	(976)	45	(309)	(2.772)
<b>Lucro bruto</b>		<b>1.921</b>	<b>1.846</b>	<b>1.176</b>	<b>1.636</b>
<b>Receitas (despesas) operacionais</b>					
Gerais e administrativas	26	(7.551)	(12.314)	(5.351)	(12.612)
Com vendas	26	(2.066)	(4.188)	(2.019)	(4.899)
Resultado da equivalência patrimonial	12	24.717	53.400	14.143	34.811
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	26	(1.045)	(1.466)	322	(637)
<b>Lucro operacional</b>		<b>15.976</b>	<b>37.278</b>	<b>8.271</b>	<b>18.299</b>
Receitas financeiras	28	557	1.520	357	1.446
Despesas financeiras	28	(11.076)	(22.179)	(6.713)	(12.543)
Receitas (despesas) financeiras, líquidas		(10.519)	(20.659)	(6.356)	(11.097)
<b>Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social</b>		<b>5.457</b>	<b>16.619</b>	<b>1.915</b>	<b>7.202</b>
Imposto de renda e contribuição social	29	(37)	5	(11)	(63)
<b>Lucro líquido do período</b>		<b>5.420</b>	<b>16.624</b>	<b>1.904</b>	<b>7.139</b>
Lucro básico por ação (em R\$)	24	0,096741	0,296719	0,033984	0,127423
Lucro diluído por ação (em R\$)	24	0,096741	0,296719	0,033984	0,127423

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



**Demonstração do resultado**  
**Período de três e seis meses findos em 30 de junho**  
 Em milhares de reais

	Nota	<b>Consolidado</b>			
		<b>01/04/2023</b> a <b>30/06/2023</b>	<b>01/01/2023</b> a <b>30/06/2023</b>	<b>01/04/2022</b> a <b>30/06/2022</b>	<b>01/01/2022</b> a <b>30/06/2022</b>
Receita operacional líquida	25	356.401	586.328	190.759	335.236
Custo dos imóveis vendidos	26	(284.985)	(460.796)	(142.485)	(243.857)
<b>Lucro bruto</b>		<b>71.416</b>	<b>125.532</b>	<b>48.274</b>	<b>91.379</b>
<b>Receitas (despesas) operacionais</b>					
Gerais e administrativas	26	(17.197)	(31.900)	(13.347)	(25.919)
Com vendas	26	(20.920)	(37.362)	(19.023)	(35.322)
Resultado de Equivalência Patrimonial	12	(1.221)	(1.895)	(865)	(1.462)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	26	(5.254)	(6.607)	(829)	(1.696)
<b>Lucro operacional</b>		<b>26.824</b>	<b>47.768</b>	<b>14.210</b>	<b>26.980</b>
Receitas financeiras	28	9.358	22.013	9.799	17.619
Despesas financeiras	28	(11.508)	(22.899)	(7.401)	(13.523)
Receitas (despesas) financeiras, líquidas		(2.150)	(886)	2.398	4.096
<b>Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social</b>		<b>24.674</b>	<b>46.882</b>	<b>16.608</b>	<b>31.076</b>
Imposto de renda e contribuição social	29	(6.668)	(11.887)	(4.586)	(8.967)
<b>Lucro líquido do período</b>		<b>18.006</b>	<b>34.995</b>	<b>12.022</b>	<b>22.109</b>
Atribuível a:					
Acionistas da Companhia		5.420	16.624	1.904	7.139
Participação de não controladores		12.586	18.371	10.118	14.970
		<b>18.006</b>	<b>34.995</b>	<b>12.022</b>	<b>22.109</b>

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



**Demonstração do resultado abrangente**  
**Período de três e seis meses findos em 30 de junho**  
Em milhares de reais

Período de três meses findo em 30 de junho

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>30/06/2023</u>	<u>30/06/2022</u>	<u>30/06/2023</u>	<u>30/06/2022</u>
<b>Lucro líquido do período</b>	5.420	1.904	18.006	12.022
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
<b>Resultado abrangente total do período</b>	<u>5.420</u>	<u>1.904</u>	<u>18.006</u>	<u>12.022</u>
<b>Atribuível a:</b>				
Acionistas da Companhia			5.420	1.904
Participação dos não controladores			<u>12.586</u>	<u>10.118</u>
			<u>18.006</u>	<u>12.022</u>

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





**Demonstração do resultado abrangente**  
**Período de três e seis meses findos em 30 de junho**  
Em milhares de reais

Período de seis meses findo em 30 de junho

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>30/06/2023</u>	<u>30/06/2022</u>	<u>30/06/2023</u>	<u>30/06/2022</u>
<b>Lucro líquido do período</b>	<u>16.624</u>	<u>7.139</u>	<u>34.995</u>	<u>22.109</u>
Outros resultados abrangentes	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Resultado abrangente total do período</b>	<u>16.624</u>	<u>7.139</u>	<u>34.995</u>	<u>22.109</u>
<b>Atribuível a:</b>				
Acionistas da Companhia			16.624	7.139
Participação dos não controladores			<u>18.371</u>	<u>14.970</u>
			<u>34.995</u>	<u>22.109</u>

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



Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Período de seis meses findo em 30 de junho

Em milhares de reais

	Atribuível aos acionistas da controladora							Total do patrimônio líquido
	Capital social	Reserva de Capital	Reservas de lucros		Lucros (prejuízos) acumulados	Patrimônio líquido	Participação dos não controladores	
			Reserva Legal	Reserva de Retenção				
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2021</b>	269.172	259	6.802	68.176	-	344.409	142.873	487.282
Aportes (retornos de capital) nas controladas	-	-	-	-	-	-	1.714	1.714
Lucro Líquido do período	-	-	-	-	7.139	7.139	14.970	22.109
Dividendos complementares	-	-	-	(1.214)	-	(1.214)	-	(1.214)
<b>Saldos em 30 de junho de 2022</b>	269.172	259	6.802	66.962	7.139	350.334	159.557	509.891
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2022</b>	269.172	259	8.415	89.939	-	367.785	169.911	537.696
Aportes (retornos de capital) nas controladas	-	-	-	-	-	-	(30.969)	(30.969)
Lucro líquido do período	-	-	-	-	16.624	16.624	18.371	34.995
Dividendos complementares pagos	-	-	-	(6.939)	-	(6.939)	-	(6.939)
<b>Saldo em 30 de junho de 2023</b>	269.172	259	8.415	83.000	16.624	377.470	157.313	534.783

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



**Demonstração do fluxo de caixa**  
**Período de seis meses findo em 30 de junho**  
**Em milhares de reais**

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	30/06/2022	30/06/2023	30/06/2022
<b>Fluxo das atividades operacionais</b>				
Lucro líquido do período	16.624	7.139	34.995	22.109
<b>Ajustes para conciliar o lucro ao caixa gerado pelas atividades operacionais</b>				
Depreciações e amortizações	4.031	3.455	9.989	6.400
Ajuste a valor presente sobre contas a receber	(8)	(1)	15.122	3.694
Resultado de equivalência patrimonial	(53.400)	(34.811)	1.895	1.462
Provisão para manutenção de imóveis	(51)	(168)	5.151	1.986
Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários	0	-23	4.989	2.178
Provisão para distratos	-593	-	2.992	46
Provisão para devedores duvidosos	--	-	(809)	582
Provisão de juros sobre empréstimos e financiamentos	21.362	12.222	31.693	17.662
Imposto de renda e contribuição social	(37)	63	5.443	8.967
Baixa de ativos imobilizados	-	-	4.508	-
Rendimento de títulos e valores mobiliários	161	-	5.764	-
	<u>(10.725)</u>	<u>(12.078)</u>	<u>121.732</u>	<u>65.086</u>
<b>Variações no capital circulante</b>				
<b>Aumento / (redução) dos ativos e passivos</b>				
Contas a receber de clientes	648	7.878	(181.809)	(51.898)
Imóveis a comercializar	(2.158)	7.526	(443)	(158.186)
Tributos a recuperar	(453)	(519)	(2.825)	(2.377)
Outros ativos	(469)	(719)	(9.094)	(2.363)
Fornecedores	2.719	(4.226)	34.866	9.316
Salários e encargos sociais	3.148	956	6.558	2.903
Obrigações tributárias	158	(474)	9.339	(564)
Obrigações por compra de imóveis	(800)	(1.001)	44.082	(9.070)
Adiantamentos de clientes	12.142	(952)	(78.278)	180.766
Outros passivos	-	672	5.142	3.570
Valores pagos por manutenção de imóveis em garantia	(378)	-	(2.636)	-
Valores pagos por riscos cíveis, trabalhistas e tributários	(53)	111	(3.335)	(5.495)
	<u>14.504</u>	<u>9.252</u>	<u>(178.433)</u>	<u>(33.398)</u>
Juros pagos	(30.477)	-	(38.630)	(5.167)
Imposto de renda e contribuição social pagos	(32)	(63)	(6.444)	(8.976)
<b>Caixa líquido (utilizado) gerado pelas atividades operacionais</b>	<u>(26.730)</u>	<u>(2.889)</u>	<u>(101.775)</u>	<u>17.545</u>
<b>Fluxos das atividades de investimentos</b>				
Aumento em títulos e valores mobiliários	6.101	7.785	1.723	7.138
Movimentação de aplicações financeiras restritas	(87)	(114)	(87)	(114)
Adiantamentos a empresas ligadas	(48.813)	(15.079)	(4.442)	7.968
Aportes (retorno) de investimentos	15.259	(3.596)	(1.886)	(4.144)
Aquisições de ativos imobilizados e intangíveis	(1.818)	(1.172)	(22.992)	(9.592)
<b>Caixa líquido utilizado pelas atividades de investimentos</b>	<u>(29.358)</u>	<u>(12.176)</u>	<u>(27.684)</u>	<u>1.256</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>				
Valores recebidos de empréstimos e financiamentos	30.060	163	169.825	56.132
Amortização de principal de empréstimos, financiamentos e arrendamentos	(1.014)	(11.950)	(46.679)	(52.502)
Dividendos pagos	(13.600)	(1.214)	(13.600)	(1.214)
Distribuições (reversão) a sócios não controladores, líquido	-	-	(30.969)	1.714
<b>Caixa líquido (utilizado) gerado pelas atividades de financiamentos</b>	<u>15.446</u>	<u>(13.001)</u>	<u>78.577</u>	<u>4.130</u>
<b>Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa, líquidos</b>	<u>(40.642)</u>	<u>(28.066)</u>	<u>(50.882)</u>	<u>22.931</u>
<b>Variação de caixa</b>				
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	48.008	31.765	330.137	243.926
Caixa e equivalentes de caixa no fim do período	<u>7.366</u>	<u>3.699</u>	<u>279.255</u>	<u>266.857</u>
<b>Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa</b>	<u>(40.642)</u>	<u>(28.066)</u>	<u>(50.882)</u>	<u>22.931</u>

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



**Demonstração do valor adicionado**  
**Período de seis meses findo em 30 de junho**  
**Em milhares de reais**

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>30/06/2023</b>	<b>30/06/2022</b>	<b>30/06/2023</b>	<b>30/06/2022</b>
Receitas:				
Receita das vendas e serviços	1.854	4.694	598.955	343.263
	<u>1.854</u>	<u>4.694</u>	<u>598.955</u>	<u>343.263</u>
Insumos adquiridos de terceiros:				
Custo dos imóveis vendidos	45	(2.524)	(430.225)	(223.692)
Energia, serviços de terceiros e outros	6.964	4.339	(76.614)	(57.659)
	<u>7.009</u>	<u>1.815</u>	<u>(506.839)</u>	<u>(281.351)</u>
Valor adicionado bruto	<u>8.863</u>	<u>6.509</u>	<u>92.116</u>	<u>61.912</u>
Retenções:				
Depreciação e amortização	(4.031)	(3.455)	(9.989)	(6.400)
Valor adicionado líquido produzido	4.832	3.054	82.127	55.512
Valor adicionado recebido em transferência:				
Resultado de equivalência patrimonial	53.400	34.811	(1.895)	(1.462)
Receitas financeiras	1.520	1.446	22.013	17.619
	<u>54.920</u>	<u>36.257</u>	<u>20.118</u>	<u>16.157</u>
Valor adicionado total a distribuir	<u>59.752</u>	<u>39.311</u>	<u>102.245</u>	<u>71.669</u>
Distribuição do valor adicionado:				
Pessoal				
Remuneração	11.718	10.784	12.557	11.713
Encargos	4.208	3.872	4.389	4.095
Benefícios	4.925	4.532	3.905	3.643
	<u>20.851</u>	<u>19.188</u>	<u>20.851</u>	<u>19.451</u>
Impostos, taxas e contribuições				
Federais	(11)	322	23.137	16.399
Municipais	109	119	363	187
	<u>98</u>	<u>441</u>	<u>23.500</u>	<u>16.586</u>
Remuneração de capitais de terceiros:				
Despesas financeiras	22.179	12.543	22.899	13.523
	<u>22.179</u>	<u>12.543</u>	<u>22.899</u>	<u>13.523</u>
Remuneração de capitais próprios:				
Lucro líquido do período	16.624	7.139	16.624	7.139
Participação dos não controladores nos lucros retidos			18.371	14.970
	<u>16.624</u>	<u>7.139</u>	<u>34.995</u>	<u>22.109</u>
Valor adicionado distribuído	<u>59.752</u>	<u>39.311</u>	<u>102.245</u>	<u>71.669</u>

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



**Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais findo em 30 de junho de 2023**

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, atendendo o público com empreendimentos de padrão econômico e médio padrão, atuando na área de incorporação, construção e comercialização de empreendimentos imobiliários em Minas Gerais, Rio de Janeiro e São Paulo.

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

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

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

**2 Apresentação das informações financeiras trimestrais e resumo das principais políticas contábeis**

**2.1. Base de preparação**

As informações trimestrais – ITR foram elaboradas de acordo com a NBC TG 21 – Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 – Interim Financial Reporting, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) e evidenciam todas as informações relevantes próprias das informações financeiras e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela administração na sua gestão.

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

As informações contábeis intermediárias condensadas contidas no Formulário de Informações Trimestrais – ITR, foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor, que, no caso de determinados



## **Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais findo em 30 de junho de 2023**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

ativos e passivos financeiros, tem seu custo ajustado para refletir a mensuração ao valor justo.

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

Na preparação destas informações contábeis intermediárias condensadas contidas no Formulário de Informações Trimestrais – ITR, os princípios, as estimativas, as práticas contábeis, métodos de mensuração e normas adotadas são consistentes com os apresentados nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022, exceto quando divulgados. Dessa forma, as informações contábeis intermediárias referentes ao período findo em 30 de junho de 2023 devem ser lidas juntamente com as demonstrações financeiras do Grupo do exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

Considerando que não houve alterações relevantes em relação à composição e à natureza dos saldos apresentados nas demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2022, as Notas Explicativas a seguir estão apresentadas de forma condensada no período findo em 30 de junho de 2023:

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

A apresentação da Demonstração do Valor Adicionado (DVA), individual e consolidada, é requerida pela legislação societária brasileira e pelas práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a companhias abertas. As normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) não requerem a apresentação dessa demonstração. Como consequência, pelas IFRS, essa demonstração está apresentada como informação suplementar, sem prejuízo do conjunto das informações contábeis intermediárias condensadas. A divulgação das informações contábeis intermediárias condensadas contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITRs do Grupo, para o período de três e seis meses findos em 30 de junho de 2023, foram aprovadas em Reunião da Diretoria realizada em 09 de agosto de 2023

### **2.2. Novos pronunciamentos contábeis**

No período de seis meses findo em 30 de junho de 2023, não foram emitidas novas normas, alterações e interpretações de normas.

### **3 Estimativas e julgamentos contábeis críticos**

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



**Notas explicativas da administração às informações  
financeiras trimestrais findo em 30 de junho de 2023**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

**(i) Custos orçados**

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

**(ii) Reconhecimento de receita de unidades imobiliárias em construção**

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

**(iii) Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários**

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

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

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

**(iv) Provisão para distrato**

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

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

**(v) Ajuste a valor presente**

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



**Notas explicativas da administração às informações  
financeiras trimestrais findo em 30 de junho de 2023**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

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

**(vi) Provisão para manutenção de imóveis**

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

**4 Gestão de risco financeiro**

**4.1. Fatores de risco financeiro**

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

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

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

**(a) Riscos de crédito**

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

O valor contábil dos ativos financeiros representa a exposição máxima do crédito.

A utilização de limites de crédito é monitorada regularmente pela tesouraria e o risco de crédito é administrado corporativamente. Para aplicações em bancos e outras instituições financeiras, são aceitos somente títulos de entidades independentemente classificadas com rating mínimo "Bom" na avaliação interna da companhia e com risco mínimo de exposição de mercado.

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





**Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais findo em 30 de junho de 2023**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

**Qualidade dos créditos dos ativos financeiros**

O Grupo possui perfil conservador de aplicação de seus recursos, fazendo uso de títulos privados emitidos por instituições financeiras de primeira linha, fundo exclusivo e 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 30 de junho de 2023 dos ativos financeiros que compõe as aplicações financeiras de curto prazo, são assim classificados por “rating”:

<b>"Rating" Fitch</b>	<b>Consolidado</b>
Rating AAA	313.346
Rating AA	22.369
Rating A	3.516
Demais Ratings	3.376
<b>Total</b>	<b>342.607</b>

Os recursos do Grupo são aplicados de maneira que atenda aos limites de aplicação por escala de “rating” de risco, estabelecida nas diretrizes de gestão da diretoria financeira.

**Contas a receber de clientes**

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>30/06/2023</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>30/06/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Unidades concluídas (Nota 8)				
Com alienação fiduciária	5.123	6.469	37.170	35.909
Sem alienação fiduciária		-	25.567	17.740
	<b>5.123</b>	<b>6.469</b>	<b>62.737</b>	<b>53.649</b>
Unidades não concluídas (Nota 8)				
Com alienação fiduciária	-	-	710.942	534.533
Sem alienação fiduciária	-	-	6.891	8.488
			<b>717.833</b>	<b>543.021</b>
Serviço de Administração (Nota 8)				
Sem alienação fiduciária	21.669	20.971	22.327	24.418
	<b>26.792</b>	<b>27.440</b>	<b>802.897</b>	<b>621.088</b>

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.



**Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais findo em 30 de junho de 2023**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

**(b) Risco de liquidez**

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

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

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

	<b>Controladora</b>				
	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>Total</b>
<b>Em 30 de junho de 2023</b>					
Empréstimos e financiamentos (Nota 15)	64.225	64.624	57.484	111.278	297.611
Arrendamento (Nota 16)	1.027	1.026	108	97	2.258
Fornecedores (Nota 17)	4.548	-	-	-	4.548
Obrigações por compras de imóveis (Nota 19)	-	-	-	-	-
	<b>Consolidado</b>				
	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>Total</b>
<b>Em 30 de junho de 2023</b>					
Empréstimos e financiamentos (Nota 15)	189.546	135.430	99.322	147.774	572.072
Arrendamento (Nota 16)	2.666	2.316	553	1.058	6.593
Fornecedores (Nota 17)	95.785	-	-	-	95.785
Obrigações por compras de imóveis (Nota 19)	50.482	40.291	-	-	90.773
	<b>Controladora</b>				
	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>Total</b>
<b>Em 31 de dezembro de 2022</b>					
Empréstimos e financiamentos (Nota 15)	-	43.822	64.542	168.302	276.666
Arrendamento (Nota 16)	-	2.041	1.026	205	3.272
Fornecedores (Nota 17)	1.829	-	-	-	1.829
Obrigações por compras de imóveis (Nota 18)	800	-	-	-	800
	<b>Consolidado</b>				
	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>Total</b>
<b>Em 31 de dezembro de 2022</b>					
Empréstimos e financiamentos (Nota 15)	-	93.474	180.080	180.115	453.669
Arrendamento (Nota 16)	-	4.894	1.553	205	6.652
Fornecedores (Nota 17)	60.919	-	-	-	60.919
Obrigações por compras de imóveis (Nota 19)	35.774	10.917	-	-	46.691



**Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais findo em 30 de junho de 2023**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

**c) Risco de mercado**

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

**(i) Exposição a risco a taxa de juros e câmbio**

O Grupo analisa sua exposição à taxa de juros de forma dinâmica. São simulados diversos cenários levando em consideração refinanciamento, renovação de posições existentes e financiamentos alternativos. Com base nesses cenários, o Grupo define uma mudança razoável na taxa de juros e calcula o impacto sobre o resultado.

O Grupo possui aplicações financeiras, fundo exclusivo e empréstimos com terceiros com taxas de rendimento atreladas ao Certificado de Depósito Interbancário (“CDI”), juros atrelados ao CDI, Taxa Referencial (“TR”) e poupança.

Estão expostos a flutuações das taxas de juros os saldos de aplicações financeiras, nesse caso, pela variação do CDI. Em 30 de junho de 2023, a Administração do Grupo efetuou análise de sensibilidade para um cenário de 12 meses, conforme requerido pela Instrução CVM nº 475, de 17 de dezembro de 2008, não representando necessariamente as expectativas do Grupo.

Conforme orientação contida no Ofício Circular/CVM 01/2021 o Grupo considerou adequado apresentar uma oscilação de 25% e 50% sobre os saldos, considerando um decréscimo nos ativos financeiros e um acréscimo nos passivos financeiros:

Indicadores	Index	Taxa	30/06/2023	Controladora			Consolidado			
				Cenário I Provável	Cenário II (25%)	Cenário III (50%)	30/06/2023	Cenário I Provável	Cenário II (25%)	Cenário III (50%)
<b>Ativo</b>										
Aplicações financeiras	CDI	13,54%	10.010	1.355	1.016	678	244.007	33.039	24.779	16.520
Títulos e valores mobiliários	CDI	13,54%	-	-	-	-	98.559	13.345	10.009	6.673
<b>Passivo</b>										
Financiamento a Construção	Poupança	7,68%	-	-	-	-	61.304	4.708	3.531	2.354
Debêntures	CDI	13,54%	267.278	36.189	45.236	54.284	267.278	36.189	45.236	54.284



## Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais findo em 30 de junho de 2023

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	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Total dos empréstimos e financiamentos (Nota 15)	297.612	276.666	572.072	453.669
Menos: Caixa e equivalentes de caixa (Nota 6)	(7.366)	(48.008)	(279.255)	(330.137)
Menos: Títulos e valores mobiliários (Nota 7)	-	(6.262)	(98.559)	(106.046)
Dívida líquida	290.246	222.396	194.258	17.486
Total do patrimônio líquido	377.470	367.785	534.783	537.696
Total do capital	667.716	590.181	729.041	555.182
Índice de alavancagem financeira - %	43%	38%	27%	3%

### 4.3 Estimativa do valor justo

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

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



**Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais findo em 30 de junho de 2023**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

- **Nível 3. Sem mercado ativo:** Título patrimonial - Valor justo de investimentos em títulos patrimoniais que não tenham preços de mercado cotados em mercado ativo e de derivativos que estejam a eles vinculados e que devam ser liquidados pela entrega de títulos patrimoniais não cotados.

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

**Impairment**

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

**5 Instrumentos financeiros por natureza**

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>30/06/2023</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>30/06/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
<b>Ativos financeiros</b>				
<b>Mensurado ao custo amortizado</b>				
Caixa e bancos conta movimento (Nota 6(a))	107	94	37.999	54.836
Aplicações financeiras - alta liquidez (Nota 6(a))	7.259	47.914	241.256	275.301
Aplicações financeiras - restritas (Nota 6(b))	2.751	2.664	2.751	2.664
Títulos de valores mobiliários (Nota 7)	-	6.262	98.559	106.046
Contas a receber de clientes (Nota 8)	26.793	27.433	756.316	591.812
Depósitos judiciais (Nota 21)	159	374	960	1.634
Partes relacionadas (Nota 11)	187.121	138.376	13.724	8.040
	<b>224.190</b>	<b>223.117</b>	<b>1.151.565</b>	<b>1.040.333</b>
<b>Passivos financeiros</b>				
<b>Mensurado ao custo amortizado</b>				
Empréstimos, financiamentos e debêntures (Nota 15)	297.612	276.666	572.072	453.669
Arrendamento (Nota 16)	2.258	3.272	6.593	6.652
Fornecedores a pagar (Nota 17)	4.548	1.829	95.785	60.919
Obrigações por compra de imóveis (Nota 19)	-	800	90.773	46.691
Partes relacionadas (Nota 11)	13.607	13.675	15.960	14.718
	<b>318.025</b>	<b>296.242</b>	<b>781.183</b>	<b>582.649</b>



**Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais findo em 30 de junho de 2023**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

**6 Caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras**

**(a) Caixa e equivalentes de caixa**

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>30/06/2023</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>30/06/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Caixa	18	19	33	34
Bancos	89	75	37.966	54.802
Aplicações financeiras - alta liquidez	7.259	47.914	241.256	275.301
	<u>7.366</u>	<u>48.008</u>	<u>279.255</u>	<u>330.137</u>

No período findo em 30 de junho 2023, 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 98% e 111,3% do CDI, (entre 98% e 112% do CDI em 31 de dezembro de 2022).

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

**(b) Aplicações financeiras restritas**

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>30/06/2023</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>30/06/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Aplicações financeiras restritas - não circulante	2.751	2.664	2.751	2.664
	<u>2.751</u>	<u>2.664</u>	<u>2.751</u>	<u>2.664</u>

As aplicações financeiras restritas do Grupo correspondem à garantia de financiamento para compra de terreno e estão aplicadas em Certificados de Depósito Bancário (CDB) com resgate superior a um ano. Os saldos têm rendimento atrelado ao CDI com remuneração de 105% do CDI em 30 de junho de 2023 (105% e 108% do CDI em 31 de dezembro de 2022), conforme natureza e prazo do instrumento.



**Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais findo em 30 de junho de 2023**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

**7 Títulos de valores mobiliários**

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Caixa	-	49	20	827
Letra financeira do tesouro	-	2.374	45.781	40.202
CDB	-	241	3.016	4.083
Debêntures	-	315	3.883	5.334
Letra financeira – privado	-	3.283	44.716	55.600
Depósito a Prazo com Garantia Especial - DPGE	-	-	1.143	-
	-	6.262	98.559	106.046

A composição da carteira dos fundos de investimentos exclusivos do Grupo, com rendimentos atrelados ao CDI com remuneração de 102,08 % a.a. do CDI em 30 de junho de 2023 (106% a.a. do CDI em 31 de dezembro de 2022), está demonstrada conforme quadro acima.

**8 Contas a receber de clientes**

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
<b><u>Clientes por incorporação de imóveis</u></b>				
Unidades concluídas	5.123	6.469	62.737	53.649
Unidades não concluídas	-	-	717.833	543.021
Serviço de administração	21.669	20.971	22.327	24.418
	26.792	27.440	802.897	621.088
Provisão para distrato	-	-	(4.634)	(1.642)
Provisão para perdas	-	-	(3.346)	(4.155)
Ajustes a valor presente	1	(7)	(38.601)	(23.479)
	1	(7)	(46.581)	(29.276)
	26.793	27.433	756.316	591.812
Ativo circulante	19.775	20.173	397.488	315.643
Não circulante	7.018	7.260	358.828	276.169

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

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



**Notas explicativas da administração às informações  
financeiras trimestrais findo em 30 de junho de 2023**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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.

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>30/06/2023</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>30/06/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
A vencer até 1 ano	9.659	24.568	571.628	486.161
A vencer de 1 a 2 anos	4.893	807	307.509	276.460
A vencer de 2 a 3 anos	5.629	1.257	426.186	297.691
A vencer de 3 a 4 anos	3.967	6	300.534	210.975
A vencer acima de 4 anos	87	-	6.576	6.110
	<u>24.235</u>	<u>26.638</u>	<u>1.612.433</u>	<u>1.277.397</u>
Vencido até 1 ano	1.075	800	19.400	20.953
Vencido entre 1 e 2 anos	1.435	-	12.268	6.956
Vencido entre 2 e 3 anos	18	-	1.395	969
Vencido entre 3 e 4 anos	16	-	1.096	1.130
Vencido acima de 4 anos	12	-	829	630
	<u>2.556</u>	<u>800</u>	<u>34.988</u>	<u>30.638</u>
	<u>26.791</u>	<u>27.438</u>	<u>1.647.421</u>	<u>1.308.035</u>
Contas a receber contábil	26.793	27.433	756.317	591.812
Receitas a apropriar (nota 30)	-	-	1.231.118	1.108.671
Adiantamento de clientes (nota 20)	-	-	(386.594)	(421.724)
Atualização a valor presente	(1)	7	38.601	23.479
Provisão para distrato	-	-	4.634	1.642
Provisão para perda	-	-	3.345	4.155
	<u>26.792</u>	<u>27.440</u>	<u>1.647.421</u>	<u>1.308.035</u>

**9 Imóveis a comercializar**

Esta rubrica inclui apartamentos a serem vendidos, concluídos e em construção, além de terrenos para futuras incorporações. O terreno de um empreendimento é transferido para a conta de "Imóveis em construção" no momento em que as vendas do empreendimento são iniciadas.





**Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais findo em 30 de junho de 2023**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Estoque de terrenos	9.900	7.742	203.966	178.492
Imóveis em construção	-	-	253.178	281.249
Imóveis concluídos	311	311	50.931	49.851
Provisão para distrato	-	-	2.910	950
	<u>10.211</u>	<u>8.053</u>	<u>510.985</u>	<u>510.542</u>
Ativo circulante	321	1.323	458.438	419.866
Ativo não circulante	9.890	6.730	52.547	90.676

**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 8,56% e 14,34% a.a. (8,30% e 14,24% a.a. em 31 de dezembro de 2022).

O montante de juros capitalizados na rubrica de imóveis em estoques é de R\$1.013 em 30 de junho de 2023 no Consolidado (não há saldo de juros capitalizados na controladora). Em 31 de dezembro de 2022 este montante era de R\$1.436 no Consolidado (não havia saldo de juros capitalizados na controladora).

**10 Despesas antecipadas**

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Seguros	55	31	3.811	4.311
Comissões e corretagens	-	-	18.426	15.971
Projeto Wave	3.982	3.982	3.982	3.982
Manutenção software	752	745	752	745
Outros Projetos	856	45	2.767	96
	<u>5.645</u>	<u>4.803</u>	<u>29.738</u>	<u>25.105</u>

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



**Notas explicativas da administração às informações  
financeiras trimestrais findo em 30 de junho de 2023**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

**11 Partes relacionadas**

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Casatua Engenharia	5.000	-	5.000	-
<b>(a) Mútuos</b>	5.000	-	5.000	-
Construtora Novolar	64.263	58.919	-	-
Acaba Mundo	470	-	470	-
Americas	8.564	6.500	-	-
Avenida de Ligação	553	653	553	653
Avenida de Ligação 2	762	656	-	-
Avenida de Ligação 3	3.275	1.606	-	-
Barbacena	-	85	-	85
Bernardo Vasconcelos	1.041	1.032	-	-
Brito I	455	917	-	-
Colina Engefor	596	622	-	-
Direcional Patrimar Maragogi	100	-	96	-
Engefor-Patrimar Vila Da Serra	360	-	-	-
Epic	1.585	1.585	1.585	-
Espírito Santo	6.969	6.221	-	-
Feliciano Sodré	-	-	-	-
Fernandes Tourinho	15.249	8.574	-	-
Gasparini	452	452	452	452
Gioia Del Colle	342	-	344	-
Golf I	10.696	12.701	-	-
Golf II	9.073	914	-	-
Jambreiro	67	-	-	-
Jardinaves	2.219	1.920	-	-
Jardinaves II	6.802	6.261	-	-
Jardinaves III	1.049	-	-	-
Jota Patrimar Engefor	790	-	-	-
Le Terrace	4.610	4.609	-	-
Luxemburgo (Guacui)	3.590	733	-	-
Madison Square	657	648	-	-
Mia Felicita	922	908	-	1
Mirataia Incorporadora	950	549	44	-
MRV MRL Novolar I	-	-	-	2.084
MRV MRL Novolar I Inc.Spe	-	-	2.240	-
MRV MRL Novolar X	-	-	490	391
MRV Patrimar Galleria	2.555	2.329	-	3
Paquare	-	-	-	190
Park Residences	313	305	-	-
Priorato Residences	181	180	-	11
Reality	-	-	-	769
Recanto do Tingui	-	-	131	-
Residencial Inovatto	285	248	-	14
Rio 2 - Condomínio 1	9.692	2.143	-	-
Rio 2 - Condomínio 2	1.833	1.043	-	-
Riviera Do Sol	-	-	-	848
RJ 04 Oliveiras/Palmeiras	193	186	196	186
Rua Campo	14.364	9.181	-	-
São José dos Campos II	-	-	524	-
SCP Novolar – Riviera da Costa	-	-	156	-
Spe Novolar Ápia	344	-	-	-



**Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais findo em 30 de junho de 2023**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Vale dos Cristais	1.515	1.321	-	-
Villagio Florença	351	-	-	-
Villagio Verona	191	-	-	-
VIV IN Multifamily	350	-	350	-
York I	266	343	126	-
York II	24	40	-	-
Outros empreendimentos	3.203	3.992	967	2.353
<b>(b) Crédito com empreendimentos</b>	<b>187.121</b>	<b>138.376</b>	<b>13.724</b>	<b>8.040</b>

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>30/06/2023</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>30/06/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Somattos Engenharia	-	-	4.933	4.442
<b>(a) Mútuos</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4.933</b>	<b>4.442</b>
Alta Vila	3.382	3.404	-	-
Holiday Inn	2.055	2.103	-	-
Jardim Das Mangabeiras	-	3	-	-
Manhattan Square	4.898	4.978	-	-
MRV Engenharia E Participações	-	-	2.345	1.936
Camargos	-	375	-	-
Quintas do Morro	1.380	1.398	-	-
Recreio dos Bandeirantes	447	457	-	41
Engefor Engenharia e Construções	-	-	855	853
Barbacena	37	-	37	-
Golf I	-	-	-	-
Golf II	-	22	-	-
Locare Participações	-	-	1.590	1.590
Constutora Caparaó	-	-	4.548	4.547
Patrimar Engefor Imóveis	485	-	-	-
Expressa Empreendimentos - Camargos	618	-	-	-
Rhadan Consultoria	-	-	113	-
Seven Engenharia	-	-	143	-
Villagio Verona	-	-	-	-
Marcelo Magalhães Martins	-	-	572	-
São José dos Campos	-	-	505	-
York I	-	-	126	-
Outros empreendimentos	305	935	193	1.309
<b>(b) Débito com empreendimentos</b>	<b>13.607</b>	<b>13.675</b>	<b>15.960</b>	<b>14.718</b>
Vendas de apartamentos (i)	-	-	30.083	28.317
Atualização monetária das vendas realizadas (i)	-	-	2.339	2.268
Aluguel da sede e Almoxarifado Central (ii)	(1.074)	(2.044)	(1.074)	(2.044)
<b>(c) Transações com resultado</b>	<b>(1.074)</b>	<b>(2.044)</b>	<b>31.348</b>	<b>28.541</b>
<b>Receita a apropriar (i)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>6.238</b>	<b>8.014</b>



**Notas explicativas da administração às informações  
financeiras trimestrais findo em 30 de junho de 2023**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

**(a) Mútuos**

Referem-se a:

- (i) 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.
- (ii) Somattos Engenharia - A empresa parceira detém participações em empreendimentos do grupo. O montante correspondente a pagar diz respeito às despesas iniciais suportadas no início desses empreendimentos, com o objetivo de torná-los viáveis, sem a incidência de juros e com expectativa de liquidação ao término da construção dos respectivos empreendimentos.

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

Referem-se a:

- (iii) 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.
- (iv) 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.
- (v) 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
Em Agosto de 2022 foi efetuada uma venda de apartamento na SPE Novolar Ápia Empreendimentos Imobiliários, para Ronaldo Rabelo Leitão	390	390	390	-	-



**Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais findo em 30 de junho de 2023**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Em Agosto de 2022 foi efetuada uma venda de apartamento na SPE Novolar Ápia Empreendimentos Imobiliários, para Alexandre Lara.	385	385	385	-	-
Em setembro de 2020 foi efetuada uma venda de apartamento na SPE High Line Empreendimentos Imobiliários, para Ronaldo Rabelo Leitão.	405	520	503	55	365
Em maio de 2021 foi efetuada uma venda de apartamento na SPE Jardinares Empreendimentos Imobiliários, edifício Unique, para a Patrícia Veiga.	4.368	4.628	2.793	605	-
Em Novembro de 2021 foi efetuada uma venda de apartamento na SPE Golf 2 Empreendimentos Imobiliários, para a Construtora Real.	3.951	3.951	2.227	579	-
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	152	53	140
Em Dezembro de 2022 foi efetuada uma venda de apartamento da SPE Vale do Sereno Empreendimento Imobiliários, para Felipe Enck Gonçalves.	4.008	4.064	1.512	484	3.836

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

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

Durante a avaliação dos contratos de arrendamento para a adoção do CPC 06 (R2)/ IFRS 16, identificamos que o contrato de locação da sede e do almoxarifado central atendiam aos requisitos da norma, sendo assim, foi contabilizado o valor da dívida líquida descontada a taxa incremental dos empréstimos do Grupo no imobilizado de direito de uso em contrapartida ao passivo a pagar de arrendamentos.

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

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



**Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais findo em 30 de junho de 2023**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Investimentos	462.397	424.524	29.031	28.074
Provisão para passivo a descoberto	(7.112)	(7.380)	(6.965)	(5.999)
	<u>455.285</u>	<u>417.144</u>	<u>22.066</u>	<u>22.075</u>

(a) A composição dos investimentos da Controladora em 30 de junho de 2023 está assim apresentada:

Empresas	Participação	Lucro Líquido (Prejuízo) do período	Patrimônio Líquido	Equivalência no resultado do período	Investimento e passivo a descoberto	Participação	Investimento e passivo a descoberto
		30/06/2023	30/06/2023	30/06/2023	30/06/2023		30/06/2023
<b>Controladas</b>							
Construtora Novolar	100%	7.741	169.174	7.741	169.228	100%	161.487
SPE Patrimar Engenfor Imóveis Ltda.	50%	229	(715)	114	(357)	50%	(472)
SPE Maura Valadares	50%	(2.505)	(2.812)	(1.252)	(1.406)	50%	(154)
SPE Engenfor Patrimar V.S. Emp. Imob Ltda.	50%	20	(581)	9	(290)	50%	(301)
SCP Professor Danilo Ambrósio	95%	(1)	(60)	(1)	(57)	95%	(56)
SCP Jornalista Oswaldo Nobre	90%	(1)	(22)	(1)	(20)	90%	(19)
SCP Gioia dell Colle	90%	(160)	(358)	(143)	(323)	90%	(180)
SCP Manhattan Square	90%	(826)	4.451	(743)	4.005	90%	4.748
SCP Priorato Residences	90%	11	1.578	9	1.419	90%	1.410
SCP Holiday Inn	80%	354	20.845	283	16.676	80%	16.393
SCP Mayfair Offices	90%	-	151	-	136	90%	136
SCP Quintas do Morro	69%	1.374	3.815	945	2.624	69%	1.679
SCP Neuchatel	90%	3	305	2	274	90%	272
SPE MRV Galleria	50%	(2.688)	(5.482)	(1.344)	(2.741)	50%	(1.397)
SPE Jardinaves	50%	17.482	39.897	8.741	19.949	50%	11.208
SPE Jota Patrimar Engenfor	50%	468	(1.148)	233	(574)	50%	(808)
SPE Colina Engenfor Patrimar E. Imob Ltda.	50%	(5)	(746)	(2)	(373)	50%	(371)
SPE Patrimar Somattos Jardim das Mangabeiras	50%	10.331	78.985	5.165	39.493	50%	37.827
Antônio de Alb. SPE Ltda. (EPIC)	50%	(4.315)	16.948	(2.157)	8.474	50%	13.882
SPE DUO - Alameda do Morro	40%	(8.611)	109.905	(3.444)	43.962	40%	47.406
SPE Vale dos Cristais	50%	(10)	401	(5)	201	50%	206
SPE High Line	100%	(6.096)	44.829	(6.096)	44.829	100%	50.926
SPE 2300 Rio de Janeiro	50%	7.997	15.878	3.998	7.939	50%	13.941
SPE Le Terrace	43%	2	30	1	37	43%	36
SPE Golf I	100%	12.831	11.954	12.831	11.954	100%	(877)
SPE Golf II	100%	19.715	49.729	19.715	49.729	100%	30.014
SPE Das Americas 1	100%	(2)	(206)	(2)	(206)	100%	(204)
Vila Castela (Madson Square)	100%	(1)	49	(1)	49	100%	50
SPE Jardinaves II	50%	15.331	22.586	7.666	11.293	50%	3.627
SPE Rua do Campo	100%	1.908	62	1.908	62	100%	(1.846)
SPE Avenida de Ligação 2	100%	(1)	25	(1)	25	100%	26
SPE Avenida de Ligação 3 – Buffet	100%	(11)	29	(11)	29	100%	39
SPE Jardinaves III	100%	(1)	48	(1)	48	100%	49
SPE Jardinaves IV	100%	(1)	49	(1)	49	100%	50
SPE Rio 2 Ltda	100%	(7)	(301)	(7)	(301)	100%	(294)
SPE Q25 Jardim Mangabeiras	100%	(1)	(1)	(1)	(1)	100%	-
SPE Fernandes Tourinho	100%	(35)	2.677	(35)	2.677	0%	2.712
SPE Guacui (Luxemburgo)	100%	(4)	(9)	(4)	(9)	100%	(5)
SPE Rua Espírito Santo (MG)	100%	(1)	(1)	(1)	(1)	100%	-
		<u>70.514</u>	<u>581.958</u>	<u>54.108</u>	<u>428.502</u>		<u>391.140</u>
<b>Controladas em conjunto</b>							
Alba	9%	465	20.599	(209)	1.750	9%	1.832
SCP RJ 04	50%	(200)	304	(100)	151	50%	251
SPE Mirante do Ibituruna Ltda.	34%	(1)	8.015	-	2.705	34%	2.705
SCP Portal do Bosque	50%	(5)	130	(2)	65	50%	67
SCP Park Ritz	48%	(84)	800	(40)	384	48%	424
SCP Recanto das Águas	51%	(27)	78	(14)	40	51%	54
SCP MRV Belo Campo	50%	(153)	137	(79)	69	50%	68
SCP MRV Rec. Pássaros (Rouxinol)	40%	(85)	818	(85)	324	40%	339
SCP MRV Res. Beija Flor	40%	(13)	412	(22)	161	40%	186
SPE Padre Marinho	50%	95	4.815	48	2.407	50%	2.410
SCP Rivoli 1 e 2	40%	(309)	185	(124)	74	40%	130
SPE Acaba Mundo E. Imob Ltda.	50%	-	-	-	-	50%	814



**Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais findo em 30 de junho de 2023**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

SPE MRV Patrimar RJ IX Ltda. (Andorinhas) 1 e 2	40%	(19)	353	(10)	141	40%	145
SPE Barbacena Empr Imob. S.A.	50%	383	14.658	191	7.328	50%	7.016
SPE Patrimar Somattos Gasparini Ltda.	50%	(20)	12.257	(10)	6.129	50%	6.124
SPE Direcional Patrimar Maragogi	45%	(1)	92	-	42	45%	42
SPE Avenida de Ligação	50%	(191)	6.614	(96)	3.303	50%	2.949
SPE Somattos Patrimar quadra 40	50%	(266)	1.496	(133)	748	50%	256
Viv In Multifamily Ltda	50%	4	4	2	2	50%	-
SPE Acaba Mundo . Imob. Ltda	50%	-	1.630	-	813	50%	-
		(427)	73.397	(683)	26.636		25.812

	Participação	Lucro Líquido (Prejuízo) do período	Patrimônio Líquido	Equivalência no resultado do período	Investimento e passivo a descoberto	Participação	Investimento e passivo a descoberto
Empresas	30/06/2023	30/06/2023	30/06/2023	30/06/2023	30/06/2023	31/12/2022	31/12/2022
<b>Coligadas</b>							
SCP Safira (Decaminada 10)	24%	(7)	(1.125)	(2)	(270)	24%	(268)
SCP João XXIII	24%	(76)	(398)	(18)	(95)	24%	(77)
SCP Palo Alto	10%	80	2.996	8	300	10%	292
SCP Park Residences	10%	235	1.372	24	137	10%	114
SPE Novo Lar Greenport	20%	(171)	(433)	(34)	(87)	20%	(52)
SPE Axis 1 Porto Fino	10%	(34)	1.633	(3)	162	10%	183
		27	4.045	(25)	147		192
		70.114	659.400	53.400	455.285		417.144

(b) Abaixo a movimentação dos saldos de 31 de dezembro de 2022 para 30 de junho de 2023:

Empresas	Saldo em 31/12/2022	Aportes	Distribuição de dividendos	Equivalência no resultado	Reversões	Baixa Investimentos	Saldo em 30/06/2023
Construtora Novolar	161.487	-	-	7.741	-	-	169.228
SPE Patrimar Engefor Imóveis Ltda.	(472)	-	-	114	-	-	(358)
SPE Maura Valadares	(154)	-	-	(1.252)	-	-	(1.406)
SPE Engefor Patrimar V.S. Emp. Imob Ltda.	(300)	-	-	-	-	-	(292)
SCP Professor Danilo Ambrósio	(56)	-	-	(1)	-	-	(57)
SCP Jornalista Oswaldo Nobre	(19)	-	-	(1)	-	-	(20)
SCP Gioia dell Colle	(180)	-	-	(143)	-	-	(323)
SCP Manhattan Square	4.748	-	-	(743)	-	-	4.005
SCP Priorato Residences	1.410	-	-	9	-	-	1.419
SCP Holiday Inn	16.393	-	-	283	-	-	16.676
SCP Mayfair Offices	136	-	-	-	-	-	136
SCP Quintas do Morro	1.682	-	-	945	-	-	2.624
SCP Neuchatel	272	-	-	2	-	-	274
SPE MRV Galleria	(1.398)	-	-	(1.344)	-	-	(2.741)
SPE Jardinaves	11.208	-	-	8.741	-	-	19.949
SPE Jota Patrimar Engefor	(809)	-	-	233	-	-	(575)
SPE Colina Engefor Patrimar E. Imob Ltda.	(370)	-	-	(2)	-	-	(373)
SPE Patrimar Somattos Jardim das Mangabeiras	37.827	-	(3.500)	5.165	-	-	39.492
Antônio de Alb. SPE Ltda. (EPIC)	13.881	-	(3.250)	(2.157)	-	-	8.475
SPE DUO - Alameda do Morro	47.406	-	-	(3.444)	-	-	43.962
SPE Vale dos Cristais	205	-	-	(5)	-	-	201
SPE High Line	50.926	-	-	(6.096)	-	-	44.830
SPE 2300 Rio de Janeiro	13.941	-	(10.000)	3.998	-	-	7.939
SPE Le Terrace	37	-	-	1	-	-	37
SPE Golf I	(876)	-	-	12.831	-	-	11.954
SPE Golf II	30.014	-	-	19.715	-	-	49.729
SPE Das Americas 1	(204)	-	-	(2)	-	-	(206)
Vila Castela (Madson Square)	50	-	-	(1)	-	-	49
SPE Jardinaves II	3.627	-	-	7.666	-	-	11.293
Rua do Campo	(1.846)	-	-	1908	-	-	62
Avenida de Ligação 2	26	-	-	(1)	-	-	25
Avenida Ligação 3 – LT 1ª (Buffet)	39	-	-	(11)	-	-	28
Jardinaves III	49	-	-	(1)	-	-	48
Jardinaves IV	50	-	-	(1)	-	-	49
SPE Rio 2 Ltda	(294)	-	-	(7)	-	-	(301)



**Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais findo em 30 de junho de 2023**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

SPE Fernandes Tourinho	2.712	-	-	(35)	-	-	(35)
SPE QD 25 Jardim Mangabeiras	-	-	-	(1)	-	-	2.711
SPE Guacui (Luxemburgo)	(5)	-	-	(4)	-	-	(9)
SPE Rua Espírito Santo (MG)	-	-	-	(1)	-	-	(1)
	<b>391.143</b>	-	(16.750)	<b>54.108</b>	-	-	<b>428.498</b>
<b>Controladas em conjunto</b>							
ALBA	2.806	-	(134)	45	262	-	2.978
SCP RJ 04	251	-	-	(100)	-	-	151
SPE Mirante do Ibituruna Ltda.	2.703	-	-	-	-	-	2.705
SCP Portal do Bosque	69	-	-	(2)	-	-	65
SCP Park Ritz	424	-	-	(40)	-	-	384
SCP Recanto das Águas	55	-	-	(14)	-	-	40
SCP MRV Belo Campo	67	79	-	(79)	-	-	68
SCP MRV Rec. Pássaros (Rouxinol)	339	71	(1)	(85)	-	-	324
SCP MRV Res. Beija Flor	186	6	(10)	(22)	-	-	160
SPE Padre Marinho	2.409	-	(50)	48	-	-	2.408
SCP Rivoli 1 e 2	130	69	-	(124)	-	-	75
SPE Acaba Mundo E. Imob Ltda.	814	-	-	-	-	-	814
SPE MRV Patrimar RJ Ix Ltda.	146	-	-	(10)	-	-	141
(Andorinhas) 1 e 2	-	8	(2)	-	-	-	-
SPE Barbacena Empr Imobiliários S/A	7.016	-	121	191	-	-	7.328
SPE Patrimar Somattos Gasparini Ltda.	6.124	15	-	(10)	-	-	6.129
SPE Direcional Patrimar Maragogi Ltda.	41	-	-	-	-	-	42
SPE Avenida de Ligação	2.949	450	-	(96)	-	-	3.303
SPE Somattos Patrimar Quadra 40	256	625	-	(133)	-	-	748
Viv In Multifamily Ltda	-	-	-	2	-	-	2
	<b>26.785</b>	<b>1.323</b>	<b>(76)</b>	<b>(429)</b>	<b>262</b>	-	<b>27.865</b>
<b>Coligadas</b>							
SCP Safira (Decaminada 10)	(268)	-	-	(2)	-	-	(270)
SCP João XXIII	(78)	-	-	(18)	-	-	(95)
SCP Palo Alto	292	-	-	8	-	-	300
SCP Park Residences	114	-	-	24	-	-	138
SPE Novo Lar Greenport	(53)	-	-	(34)	-	-	(86)
SPE Axis 1 Porto Fino	183	-	(18)	(3)	-	-	163
Outros Investimentos	(974)	-	-	(254)	-	-	(1.228)
	<b>(784)</b>	-	<b>(18)</b>	<b>(279)</b>	-	-	<b>(1.078)</b>
	<b>417.144</b>	<b>1.323</b>	<b>(16.844)</b>	<b>53.400</b>	<b>262</b>	-	<b>455.285</b>

(c) A composição dos investimentos do Consolidado (empresas não consolidadas) em 30 de junho de 2023 está assim apresentada:

Empresas	Participação - %		Lucro Líquido (Prejuízo) do período	Patrimônio Líquido	Equivalência no resultado do período	Investimento e passivo a descoberto
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	30/06/2023	30/06/2023	30/06/2023
Alba	9%	9%	465	20.599	45	1.751
SCP Manchete	40%	40%	(1.080)	2.349	(389)	929
SCP MRV Belo Campo	50%	50%	(153)	136	(79)	69
SCP MRV Rec. Pássaros (Rouxinol)	40%	40%	(85)	817	(85)	324
SCP MRV Res. Beija Flor	40%	40%	(13)	412	(22)	161
SCP Pacuare	50%	50%	-	(361)	-	(180)
SCP Park Ritz	48%	48%	(84)	800	(40)	384
SCP Park Rossete	51%	51%	(7)	2.224	(3)	1.134
SCP Parque Araras	50%	50%	(147)	(50)	(126)	(35)
SCP Parque Bem Te Vi	50%	50%	(92)	44	(63)	22
SCP Parque Gaivotas	50%	50%	(230)	(144)	(163)	(73)
SCP Parque Sabia	50%	50%	(57)	23	(31)	11
SCP Portal do Bosque	50%	50%	(5)	130	(2)	65
SCP Reality e Renovare	51%	51%	(225)	(3.121)	(115)	(1.591)
SCP Recanto das Águas	51%	51%	(27)	78	(14)	40
SCP Recanto do Tingui	35%	35%	39	(323)	14	(113)
SCP Riviera da Costa e Sol	48%	48%	(790)	(2.654)	(379)	(1.274)
SCP Rivoli 1 e 2	40%	40%	(309)	185	(124)	74
SCP RJ 04	50%	50%	(200)	303	(100)	151
SCP Andorinhas	40%	40%	(19)	353	(10)	141
SPE Barbacena Empr Imobiliários S.A.	50%	50%	384	14.658	191	7.328
SPE Direcional Patrimar Maragogi Ltda.	45%	45%	(1)	92	-	42
SPE Mirante do Ibituruna Ltda.	34%	34%	(1)	8.014	-	2.705





**Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais findo em 30 de junho de 2023**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

SPE Padre Marinho	50%	50%	95	4.815	48	2.407
SPE Park Riversul	35%	35%	(83)	10	(40)	3
SPE Patrimar Somattos Gasparini Ltda.	50%	50%	(20)	12.257	(10)	6.129
SPE Recreio Bandeirantes	35%	35%	(280)	(1.746)	(134)	(612)
SPE Recreio Gaveas	35%	35%	(118)	(815)	(26)	(286)
SPE Recreio Pontal	35%	35%	(606)	(7.997)	(215)	(2.800)
SPE Avenida de Ligação	50%	50%	(191)	6.614	(96)	3.303
SPE Somattos Patrimar Quadra 40	50%	50%	(266)	1.496	(133)	748
SCP Gran Vic Santa Bárbara D'oeste	50%	50%	409	409	204	204
Viv In Multifamily Ltda	50%	50%	4	4	2	2
Outros			-	-	-	903
			<b>(3.693)</b>	<b>59.611</b>	<b>(1.895)</b>	<b>22.066</b>

(d) Os saldos totais em 30 de junho de 2023 das contas patrimoniais, receita líquida e lucro líquido das empresas não consolidadas está assim apresentada:

	Ativo Circulante	Ativo não circulante	Passivo circulante	Passivo não circulante	Patrimônio Líquido	Lucro (Prejuízo)	Receita Líquida
<b>Empresas</b>	<b>30/06/2023</b>	<b>30/06/2023</b>	<b>30/06/2023</b>	<b>30/06/2023</b>	<b>30/06/2023</b>	<b>30/06/2023</b>	<b>30/06/2023</b>
Alba	21.646		1.047		20.599	465	473
SCP Manchete	393	2.370	45	369	2.349	(1.080)	(6)
SCP MRV Belo Campo	113	60	4	32	137	(153)	5
SCP MRV Rec. Passaros (Rouxinol)	503	338	13	10	818	(85)	(32)
SCP MRV Res. Beija Flor	379	85	20	32	412	(13)	(14)
SCP Pacuare	13	(369)	5	-	(361)	-	-
SCP Park Ritz	1.126	(76)	73	177	800	(84)	-
SCP Park Rossete	2.473	(90)	159	-	2.224	(7)	-
SCP Parque Araras	116	5	38	133	(50)	(147)	-
SCP Parque Bem Te Vi	108	(11)	(5)	58	44	(92)	-
SCP Parque Gaivotas	109	2	83	172	(144)	(230)	-
SCP Parque Sabia	73	3	27	26	23	(57)	-
SCP Portal do Bosque	14	117	1	-	130	(5)	-
SCP Reality e Renovare	223	(2.242)	17	1.085	(3.121)	(225)	44
SCP Recanto das Águas	93	7	3	19	78	(27)	(7)
SCP Recanto do Tingui	(173)	(183)	(70)	37	(323)	39	63
SCP Riviera da Costa e Sol	424	(2.021)	(15)	1.072	(2.654)	(790)	13
SCP Rivoli 1 e 2	180	156	16	135	185	(309)	1
SCP RJ 04	789	(195)	58	233	303	(200)	-
SCP Andorinhas	376	(1)	22	-	353	(19)	2
SPE Barbacena Empr Imobiliários S.A.	16.098	39	1.469	11	14.657	384	1.548
SPE Direcional Patrimar Maragogi Ltda.	51	51	10	-	92	(1)	2
SPE Mirante do Ibituruna Ltda.	8.028	(12)	2	-	8.014	(1)	-
SPE Padre Marinho	5.694		879	-	4.815	95	137
SPE Park Riversul	83	87	9	152	9	(83)	(6)
SPE Patrimar Somattos Gasparini Ltda.	12.257	-	-	-	12.257	(20)	-
SPE Recreio Bandeirantes	113	64	1.922	1	(1.746)	(280)	(4)
SPE Recreio Gaveas	1.210	200	2.123	102	(815)	(118)	55
SPE Recreio Pontal	418	161	7.701	875	(7.997)	(606)	3
SPE Avenida de Ligação empreendimentos	6.641	-	27	-	6.614	(191)	53
SPE Somattos Patrimar Quadra 40	1.578	1	83	-	1.496	(266)	4
SCP Gran Vic Santa Bárbara D'oeste	23.398	518	1.010	22.497	409	409	719
Viv In Multifamily Ltda	704	(700)	-	-	4	4	-
	<b>105.251</b>	<b>(1.636)</b>	<b>16.776</b>	<b>27.228</b>	<b>59.611</b>	<b>(3.693)</b>	<b>3.053</b>



**Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais findo em 30 de junho de 2023**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

**13 Imobilizado**

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

	Controladora					Consolidado				
	Saldo 31/12/2022	Adições	Baixas	Transfe-rências	Saldo 30/06/2023	Saldo 31/12/2022	Adições	Baixa	Transfe-rências	Saldo 30/06/2023
<b>Custo</b>										
Benfeitorias em imóveis de terceiros	8.105	171	-	-	8.276	8.105	171	-	-	8.276
Máquinas e equipamentos	10.153	198	-	-	10.351	12.124	428	-	-	12.552
Veículos	1.077	-	(142)	-	935	1.077	-	(142)	-	935
Móveis e utensílios	2.573	89	-	-	2.662	2.722	89	-	270	3.081
Estandes de vendas e apartamentos decorados	-	-	-	-	-	22.690	4.674	(4.980)	5.014	27.398
Equipamentos de informática	1.885	249	-	-	2.134	1.914	249	-	-	2.163
Imobilizado em andamento	-	400	-	-	400	9.868	16.670	(1.603)	(5.284)	19.651
<b>Total do custo</b>	<b>23.793</b>	<b>1.107</b>	<b>(142)</b>	<b>-</b>	<b>24.758</b>	<b>58.500</b>	<b>22.281</b>	<b>(6.725)</b>	<b>-</b>	<b>74.056</b>
<b>Depreciação</b>										
Benfeitorias em imóveis de terceiros	(6.473)	(252)	-	-	(6.725)	(6.473)	(252)	-	-	(6.725)
Máquinas e equipamentos	(4.286)	(799)	-	-	(5.085)	(5.095)	(961)	-	-	(6.056)
Veículos	(750)	(74)	142	-	(682)	(750)	(74)	142	-	(682)
Móveis e utensílios	(1.077)	(137)	-	-	(1.214)	(1.077)	(175)	-	-	(1.252)
Estandes de vendas e apartamentos decorados	-	-	-	-	-	(8.404)	(6.624)	2.075	-	(12.953)
Equipamentos de informática	(587)	(189)	-	-	(776)	(607)	(191)	-	-	(798)
<b>Total da depreciação</b>	<b>(13.173)</b>	<b>(1.451)</b>	<b>142</b>	<b>-</b>	<b>(14.482)</b>	<b>(22.406)</b>	<b>(8.277)</b>	<b>2.217</b>	<b>-</b>	<b>(28.466)</b>
<b>Total do imobilizado líquido</b>	<b>10.620</b>	<b>(344)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>10.276</b>	<b>36.094</b>	<b>14.004</b>	<b>(4.508)</b>	<b>-</b>	<b>45.590</b>

	<b>Taxa anual de depreciação</b>
Estande de vendas e apartamentos decorados (i)	-
Benfeitorias em imóveis de terceiros	20,00%
Máquinas e Equipamentos	10,00%
Veículos	20,00%
Móveis e utensílios	10,00%
Equipamentos de informática	20,00%

(i) Os estandes de vendas são depreciados de acordo com o fluxo estimado de venda de cada empreendimento ou baixado por desativação do mesmo.

(a) A composição do imobilizado em 30 de junho de 2023 está assim apresentada:



**Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais findo em 30 de junho de 2023**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

**14 Intangível**

A composição do intangível em 30 de junho de 2023 está assim apresentada:

	Controladora				Consolidado					
	Saldo 31/12/2022	Adições	Baixas	Transfe-rências	Saldo 30/06/2023	Saldo 31/12/2022	Adições	Baixas	Transfe-rências	Saldo 30/06/2023
<b>Custo</b>										
Licença de uso de software	14.008	181	-	2.960	17.149	14.653	181	-	2.960	17.794
Software em desenvolvimento	3.756	530	-	(2.960)	1.326	3.756	530	-	(2.960)	1.326
<b>Total do custo</b>	<b>17.764</b>	<b>711</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>18.475</b>	<b>18.409</b>	<b>711</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>19.120</b>
<b>Amortização</b>										
Licença de uso de software	(8.621)	(1.579)	-	-	(10.200)	(9.089)	(1.633)	-	-	(10.722)
<b>Total da amortização</b>	<b>(8.621)</b>	<b>(1.579)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(10.200)</b>	<b>(9.089)</b>	<b>(1.633)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(10.722)</b>
<b>Total do intangível líquido</b>	<b>9.143</b>	<b>(868)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>8.275</b>	<b>9.320</b>	<b>(922)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>8.398</b>

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

**15 Empréstimos, financiamentos e debêntures**

Modalidade	Vencimento do principal	Taxa a.a	30/06/2023	31/12/2022
<b>Controladora</b>				
Debênture – 1ª emissão (CRI)	03/25	CDI +2,99%	70.281	80.310
Debênture – 2ª emissão	05/25	CDI +2,39%	50.789	50.787
Debênture – 3ª emissão (CRI)	07/27	CDI +2,00%	150.619	150.615
Capital de Giro	12/23	CDI +2,80%	30.334	-
(-) Custo de captação			(4.411)	(5.046)
<b>Total Controladora</b>			<b>297.612</b>	<b>276.666</b>
<b>Circulante</b>			<b>92.574</b>	<b>43.820</b>
<b>Não Circulante</b>			<b>205.038</b>	<b>232.846</b>



**Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais findo em 30 de junho de 2023**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Modalidade	Vencimento do principal	Taxa a.a	30/06/2023	31/12/2022
<b>Controladas:</b>				
Financiamento à construção	03/23 a 07/27	TR + 7,5% a 8,91%	213.156	81.313
Financiamento à construção	09/23 a 07/27	Poupança + 3,50 % a 5,00%	61.304	95.690
<b>-Total Controladas</b>			<b>274.460</b>	<b>177.003</b>
<b>Total Consolidado</b>			<b>572.072</b>	<b>453.669</b>
<b>Circulante</b>			<b>262.263</b>	<b>93.475</b>
<b>Não Circulante</b>			<b>309.809</b>	<b>360.194</b>

**(a) Covenants**

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

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

Em 30 de junho de 2023 a Companhia encontra-se em conformidade com a cláusula restritiva..

**(b) Movimentação**

O montante de empréstimos foi assim movimentado no período:

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	30/06/2022	30/06/2023	30/06/2022
Saldo inicial	276.666	180.071	453.669	267.650
Liberações	30.060	-	169.825	55.969
Provisão de Juros	21.362	12.265	31.693	17.880
Amortizações – Juros	(31.110)	-	(39.263)	(5.167)
Amortizações – Principal	-	(11.950)	(44.485)	(52.502)
Custo de Captação	633	163	633	163
Saldo Final	297.611	180.549	572.072	283.993



**Notas explicativas da administração às informações  
financeiras trimestrais findo em 30 de junho de 2023**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

**(c) Operações**

- (i) **Financiamento à construção:** Esta modalidade de empréstimo tem por objetivo financiar os empreendimentos durante seu período de construção e possuem como garantia real o empreendimento/ fração ideal das futuras unidades ao qual está atrelado. A liberação de recursos, bem como os pagamentos de parcelas desta modalidade evoluem conforme o andamento da obra após mensuração realizada pelos credores. As taxas de juros praticadas neste segmento são normalmente podem ser fixas ou variáveis. Quando variáveis são compostas por um indexador referência de mercado, como poupança ou TR.
- (ii) **Capital de giro:** Estes empréstimos têm por finalidade financiar as necessidades adicionais operacionais de recursos de mais curto prazo da Companhia. Nestes termos, a contratação deste tipo de operação ocorre em volumes menores, de forma mais rápida e simples. Normalmente, não oferecemos garantias, as liberações de recursos devem ser imediatas, com prazos de pagamento que podem variar do curto para o médio-prazos. As taxas neste tipo de empréstimo normalmente são variáveis e atreladas ao indexador de juros da economia (CDI). As Cédulas de Crédito Bancário – CCBs ou Cédulas de Crédito Bancário Imobiliárias - CCBIs são a operação mais comum nesta modalidade.
- (iii) **Debêntures:** Esta modalidade de endividamento tem por objetivo financiar as necessidades de recursos de mais longo prazo da companhia. Envolve 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.



**Notas explicativas da administração às informações  
financeiras trimestrais findo em 30 de junho de 2023**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

A efetiva liquidação dessa emissão se deu em 29 de julho de 2022, no valor total de R\$ 150 milhões.

**(d) Vencimentos**

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

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>30/06/2023</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>30/06/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
2023	-	-	125.321	49.654
2024	-	-	70.806	115.536
2025	-	-	41.838	11.813
2026	-	-	36.495	-
	-	-	274.460	177.003

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

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>30/06/2023</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>30/06/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
2023	33.891	43.822	33.891	43.822
2024	64.624	64.542	64.624	64.542
2025	57.484	57.347	57.484	57.347
2026	70.281	70.077	70.281	70.077
2027	40.998	40.878	40.998	40.878
	267.278	276.666	267.278	276.666

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

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>30/06/2023</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>30/06/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
2023	30.334	-	30.334	-
	30.334	-	30.334	-



**Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais findo em 30 de junho de 2023**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

**16 Arrendamentos**

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Arrendamentos	2.258	3.272	6.593	6.652
	<u>2.258</u>	<u>3.272</u>	<u>6.593</u>	<u>6.652</u>
Passivo circulante	2.002	2.041	4.432	4.894
Passivo não circulante	256	1.231	2.161	1.758

O montante de arrendamentos foi assim movimentado no período:

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	30/06/2022	30/06/2023	30/06/2022
Saldo inicial	3.272	4.779	6.652	5.236
Arrendamentos	-	-	2.135	547
Encerramento de contrato arrendamentos	-	-	-	(105)
Amortizações Arrendamentos - Principal	(1.014)	(948)	(2.194)	(1.230)
Amortizações Arrendamentos - Juros	42	(49)	141	(51)
Encargos financeiros – Arrendamentos	(42)	49	(141)	51
Saldo Final	<u>2.258</u>	<u>3.831</u>	<u>6.593</u>	<u>4.448</u>

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

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
2023	1.027	2.041	2.666	4.894
2024	1.026	1.026	2.316	1.553
2025	108	108	553	108
2026	97	97	485	97
2027	-	-	423	-
2028	-	-	150	-
	<u>2.258</u>	<u>3.272</u>	<u>6.593</u>	<u>6.652</u>

**Arrendamentos:**

Contrato de aluguel de instalações administrativas (Depósitos, Sede, Escritórios), que detém de tempo remanescente de 26 a 30 meses descontado a valor presente a taxas de 1,51% e 2,31% ao ano.

Contrato de aluguéis comerciais (lojas e stand de vendas), que detém de tempo remanescente de 9 meses descontado a valor presente a taxas entre 7,09% e 8,91% ao ano.



**Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais findo em 30 de junho de 2023**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Contrato de aluguéis de equipamentos pesados, que detém de tempo remanescente de 1 a 12 meses descontado a valor presente a taxas entre 0,68% e 7,54% ao ano.

**17 Fornecedores**

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Fornecedores	4.404	1.601	85.913	51.606
Retenções técnicas	144	228	9.872	9.313
	<u>4.548</u>	<u>1.829</u>	<u>95.785</u>	<u>60.919</u>

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

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

**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	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
<b>Tributos a pagar</b>				
INSS	34	140	2.339	2.229
ISS	210	139	952	731
PIS	59	-	68	90
Outros impostos retidos	607	479	1.594	2.509
<b>Total tributos a pagar</b>	<u>910</u>	<u>758</u>	<u>4.953</u>	<u>5.559</u>
<b>Tributos correntes com recolhimento diferido – CP</b>				
Regime Especial de Tributação - RET	60	55	26.929	20.395
COFINS	265	-	475	82
CSLL	-	-	489	473
PIS	56	-	240	184
	<u>381</u>	<u>55</u>	<u>28.133</u>	<u>21.134</u>
<b>Total Circulante</b>	<u>1.291</u>	<u>813</u>	<u>33.086</u>	<u>26.693</u>





**Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais findo em 30 de junho de 2023**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

<b>Tributos correntes com recolhimento diferido – LP</b>				
Regime Especial de Tributação – RET	-	68	7.034	3.995
IRPJ	-	-	-	629
COFINS	-	265	-	393
CSLL	-	-	-	16
PIS	-	56	-	56
<b>Total Não Circulante</b>	-	<b>389</b>	<b>7.034</b>	<b>5.089</b>
	<u>1.291</u>	<u>1.202</u>	<u>40.120</u>	<u>31.782</u>

**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.

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>30/06/2023</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>30/06/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
<b>Terrenos incorporados</b>	-	800	25.561	35.591
Torna	-	800	698	8.346
Permuta Financeira	-	-	24.863	27.245
<b>Terrenos não incorporados</b>	-	-	65.212	11.100
Torna	-	-	65.212	11.100
Permuta Financeira	-	-	-	-
	-	<b>800</b>	<b>90.773</b>	<b>46.691</b>
Passivo circulante	-	800	50.482	35.774
Passivo não circulante	-	-	40.291	10.917

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>30/06/2023</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>30/06/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Saldo inicial	800	800	46.691	67.943
Adições	-	-	68.131	23.167
Pagamentos	-	-	(17.533)	(23.325)
Outras Baixas	(800)	-	(6.516)	(21.094)
<b>Saldo Final</b>	<b>-</b>	<b>800</b>	<b>90.773</b>	<b>46.691</b>

Os montantes registrados no período findo em 30 de junho de 2023, no passivo circulante e não circulante da aquisição de terrenos possuem as seguintes composições, por ano de vencimento:



**Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais findo em 30 de junho de 2023**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Torna	
	Controladora	Consolidado
2023	-	23.032
2024	-	23.200
2025	-	15.095
2026	-	4.583
	-	<b>65.910</b>

  

	Permuta	
	Controladora	Consolidado
2023	-	8.845
2024	-	10.256
2025	-	3.653
2026	-	1.196
2027	-	913
	-	<b>24.863</b>

**20 Adiantamentos de clientes**

Corresponde a 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	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Adiantamentos de clientes e permuta de obras em andamento	-	-	386.594	421.724
Adiantamentos de unidades customizadas	-	-	-	22.356
Adiantamento de clientes outras operações	12.400	-	12.400	-
Permuta de terrenos – empreendimentos não lançados	55	313	9.828	43.020
	<b>12.455</b>	<b>313</b>	<b>408.822</b>	<b>487.100</b>
Passivo circulante	12.455	313	238.826	202.973
Passivo não circulante	-	-	169.996	284.127



**Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais findo em 30 de junho de 2023**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

**Provisão para contingências**

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>30/06/2023</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>30/06/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Cíveis	147	200	2.658	2.661
Tributárias	2.020	1.427	2.860	1.427
Trabalhistas		-	852	628
	<u>2.167</u>	<u>1.627</u>	<u>6.370</u>	<u>4.716</u>

**Depósitos judiciais**

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>30/06/2023</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>30/06/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Cíveis	14	14	218	793
Tributárias	-	-	170	170
Trabalhistas	145	360	572	671
	<u>159</u>	<u>374</u>	<u>960</u>	<u>1.634</u>

Movimentação do período de seis meses findo em 30 de junho de 2023:

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

	<b>Controladora</b>	<b>Consolidado</b>
Saldo inicial	1.627	4.716
Adição	593	4.989
Baixa	(67)	(2.439)
Atualização	14	(896)
Saldo final	<u>2.167</u>	<u>6.370</u>

**Depósito judicial**

	<b>Controladora</b>	<b>Consolidado</b>
Saldo inicial	374	1.634
Adição	81	405
Baixa	(296)	(1.079)
Saldo final	<u>159</u>	<u>960</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.



**Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais findo em 30 de junho de 2023**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

As respectivas provisões para contingências foram constituídas considerando a estimativa feita pelos assessores jurídicos, para processos, cuja probabilidade de perda nos respectivos desfechos foi avaliada como provável.

**Contingências possíveis:**

O Grupo está envolvido em outros processos tributários, cíveis e trabalhistas surgidos no curso normal dos seus negócios, os quais, na opinião da Administração e de seus assessores legais, possuem expectativa de perda classificada como possível nos montantes aproximados de Trabalhista R\$ 3.015, Tributário R\$ 8.315 e Cível R\$ 7.979, totalizando R\$ 19.309 (R\$ 20.349 em 31 de dezembro de 2022).

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

**22 Provisão para manutenção de imóveis**

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

De forma a suportar este compromisso, sem impacto nos exercícios futuros e propiciar a adequada contraposição entre receitas e custos, para cada empreendimento em construção, foram provisionados, em bases estimadas, valor correspondente de 1,5% do custo de construção em 30 de junho de 2023 e 31 de dezembro de 2022.

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

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

A movimentação das provisões para manutenção no período de seis meses findo em 30 de junho é como segue:

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>30/06/2023</b>	<b>30/06/2022</b>	<b>30/06/2023</b>	<b>30/06/2022</b>
Saldo inicial	656	1.352	15.926	12.783
Adições	-	25	5.209	2.770
Baixas	(51)	(193)	(58)	(784)
Pagamentos de garantia	(378)	-	(2.636)	-
<b>Saldo final</b>	<b>227</b>	<b>1.184</b>	<b>18.441</b>	<b>14.769</b>
Passivo Circulante	62	499	1.394	2.886
Passivo Não Circulante	165	685	17.047	11.883



**Notas explicativas da administração às informações  
financeiras trimestrais findo em 30 de junho de 2023**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

**23 Patrimônio líquido**

**(a) Capital Social**

Em 30 de junho de 2023, o capital social é de R\$ 269.172 (R\$ 269.172 em 31 de dezembro de 2022) e está representado por 56.025.501 (cinquenta e seis milhões, vinte e cinco mil, quinhentos e uma) ações ordinárias.

Em 30 de junho de 2023 a composição acionária da Patrimar é conforme segue:

<b>Acionistas</b>	<b>%</b>	<b>Ações Ordinárias</b>
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
	<b>100%</b>	<b>56.026</b>

**(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 28 de abril de 2023, em Assembleia Geral Ordinária, foi destinado o montante de R\$ 7.659 aos acionistas a título de dividendos mínimos obrigatórios, referente ao lucro líquido ajustado do exercício social findo em 31 de dezembro de 2022, acrescidos de dividendos extraordinários do montante de R\$ 6.939.

Sendo parte dos dividendos pagos por dividendos intercalares em 07 de novembro de 2022, o montante de R\$ 1.000, o montante de R\$ 5.500 em 12 de janeiro de 2023.

E o restante do valores pagos nas seguintes datas: em 28 de Abril de 2023 R\$ 2.300, em 15 de Maio de 2023 R\$ 2.000 e em 09 de Junho de 2023 R\$ 3.800, aos acionistas titulares de ações de emissão da Companhia na data base de 28 de abril de 2023.



**Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais findo em 30 de junho de 2023**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

**24 Lucro por ação**

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

	<b>01/01/2023 a 30/06/2023</b>	<b>01/01/2022 a 30/06/2022</b>
Lucro básico e diluído por ação:		
Lucro líquido do período de seis meses	16.624	7.139
Média ponderada das ações (milhares)	<u>56.026</u>	<u>56.026</u>
Lucro por ação básico e diluído - em R\$	<u>0,296719</u>	<u>0,127423</u>
	<b>01/04/2023 a 30/06/2023</b>	<b>01/04/2022 a 30/06/2022</b>
Lucro básico e diluído por ação:		
Lucro líquido do período de seis meses	5.420	1.904
Média ponderada das ações (milhares)	<u>56.026</u>	<u>56.026</u>
Lucro por ação básico e diluído - em R\$	<u>0,096741</u>	<u>0,033984</u>

**25 Receita operacional líquida**

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

	<b>Controladora</b>			
	<b>01/04/2023 a 30/06/2023</b>	<b>01/01/2023 a 30/06/2023</b>	<b>01/04/2022 a 30/06/2022</b>	<b>01/01/2022 a 30/06/2022</b>
Receita bruta de venda de imóveis	1.909	1.909	674	3.044
Receita de serviços	1.074	1.579	936	1.690
Vendas canceladas (distratos)	-	(1.641)	-	(41)
AVP - Ajuste a valor presente (i)	-	7	-	-
Tributos sobre o faturamento	<u>(86)</u>	<u>(53)</u>	<u>(125)</u>	<u>(285)</u>
<b>Receita operacional líquida</b>	<u>2.897</u>	<u>1.801</u>	<u>1.485</u>	<u>4.408</u>
	<b>Consolidado</b>			
	<b>01/04/2023 a 30/06/2023</b>	<b>01/01/2023 a 30/06/2023</b>	<b>01/04/2022 a 30/06/2022</b>	<b>01/01/2022 a 30/06/2022</b>
Receita bruta de venda de imóveis	377.622	623.375	200.546	360.188
Receita de serviços	260	727	1.668	2.074
Vendas canceladas (distratos)	(15.179)	(30.177)	(7.267)	(22.843)
PCLD	(623)	(1.287)	(368)	(625)
Reversão (Provisão) para distratos	(3.486)	(3.101)	(2.036)	(268)
AVP - Ajuste a valor presente (i)	4.761	8.132	2.164	4.155
Tributos sobre o faturamento	<u>(6.954)</u>	<u>(11.341)</u>	<u>(3.948)</u>	<u>(7.445)</u>
<b>Receita operacional líquida</b>	<u>356.401</u>	<u>586.328</u>	<u>190.759</u>	<u>335.236</u>



**Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais findo em 30 de junho de 2023**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(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**

	<b>Controladora</b>			
	<b>01/04/2023 a 30/06/2023</b>	<b>01/01/2023 a 30/06/2023</b>	<b>01/04/2022 a 30/06/2022</b>	<b>01/01/2022 a 30/06/2022</b>
<b>Custo dos imóveis vendidos</b>				
Materiais	-	-	(74)	(739)
Terrenos	(215)	-	(14)	(243)
Imóveis concluídos	(722)	45	(7)	(40)
Gastos com pessoal	-	-	(31)	(249)
Subempreiteiros	-	-	(128)	(1.101)
Custos dos financiamentos imobiliários	(39)	-	(3)	(44)
Outros	-	-	(52)	(356)
	<u>(976)</u>	<u>45</u>	<u>(309)</u>	<u>(2.772)</u>

	<b>Controladora</b>			
	<b>01/04/2023 a 30/06/2023</b>	<b>01/01/2023 a 30/06/2023</b>	<b>01/04/2022 a 30/06/2022</b>	<b>01/01/2022 a 30/06/2022</b>
<b>Despesas Gerais e Administrativas</b>				
Gastos com pessoal	(9.319)	(18.077)	(8.160)	(15.999)
Despesas administrativas gerais	(2.643)	(4.139)	(918)	(1.442)
Depreciação e amortização	(1.627)	(3.331)	(1.757)	(3.508)
Serviços de terceiros/ Reembolso de despesas	6.038	13.233	5.484	8.337
	<u>(7.551)</u>	<u>(12.314)</u>	<u>(5.351)</u>	<u>(12.612)</u>

	<b>Controladora</b>			
	<b>01/04/2023 a 30/06/2023</b>	<b>01/01/2023 a 30/06/2023</b>	<b>01/04/2022 a 30/06/2022</b>	<b>01/01/2022 a 30/06/2022</b>
<b>Com vendas</b>				
Gastos com pessoal	(1.491)	(2.775)	(1.377)	(3.189)
Comissões e corretagens	-	(2)	32	(88)
Stand de vendas/Apartamento decorado	(4)	(61)	(2)	(21)
Propaganda e publicidade	(60)	(347)	(381)	(776)
Outras despesas comerciais	(511)	(1.003)	(291)	(825)
	<u>(2.066)</u>	<u>(4.188)</u>	<u>(2.019)</u>	<u>(4.899)</u>



**Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais findo em 30 de junho de 2023**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	<b>Controladora</b>			
<b>Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas</b>	<b>01/04/2023 a 30/06/2023</b>	<b>01/01/2023 a 30/06/2023</b>	<b>01/04/2022 a 30/06/2022</b>	<b>01/01/2022 a 30/06/2022</b>
Despesas com crédito imobiliário	-	-	-	(11)
Despesas tributárias	(10)	(208)	(119)	(119)
Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários	(1.016)	(1.577)	10	(19)
Perdas eventuais	(22)	(37)	(133)	(190)
Outras despesas e receitas operacionais	3	356	564	(298)
	<u>(1.045)</u>	<u>(1.466)</u>	<u>322</u>	<u>(637)</u>

	<b>Consolidado</b>			
<b>Custo dos imóveis vendidos</b>	<b>01/04/2023 a 30/06/2023</b>	<b>01/01/2023 a 30/06/2023</b>	<b>01/04/2022 a 30/06/2022</b>	<b>01/01/2022 a 30/06/2022</b>
Materiais	(88.443)	(153.443)	(50.540)	(85.678)
Terrenos	(81.911)	(110.952)	(27.372)	(48.510)
Imóveis concluídos	(10.625)	(12.113)	(5.580)	(7.115)
Gastos com pessoal	(17.112)	(30.571)	(11.167)	(20.165)
Subempreiteiros	(70.111)	(120.170)	(35.231)	(58.901)
Custos dos financiamentos imobiliários	(6.006)	(10.921)	(3.341)	(5.720)
Outros	(10.777)	(22.626)	(9.254)	(17.768)
	<u>(284.985)</u>	<u>(460.796)</u>	<u>(142.485)</u>	<u>(243.857)</u>

	<b>Consolidado</b>			
<b>Despesas Gerais e Administrativas</b>	<b>01/04/2023 a 30/06/2023</b>	<b>01/01/2023 a 30/06/2023</b>	<b>01/04/2022 a 30/06/2022</b>	<b>01/01/2022 a 30/06/2022</b>
Gastos com pessoal	(9.393)	(18.076)	(8.163)	(16.155)
Despesas administrativas gerais	(3.013)	(4.920)	(909)	(1.739)
Depreciação e amortização	(1.541)	(3.141)	(1.885)	(3.764)
Serviços de terceiros	(3.250)	(5.763)	(2.390)	(4.261)
	<u>(17.197)</u>	<u>(31.900)</u>	<u>(13.347)</u>	<u>(25.919)</u>

	<b>Consolidado</b>			
<b>Com vendas</b>	<b>01/04/2023 a 30/06/2023</b>	<b>01/01/2023 a 30/06/2023</b>	<b>01/04/2022 a 30/06/2022</b>	<b>01/01/2022 a 30/06/2022</b>
Gastos com pessoal	(1.573)	(2.775)	(1.432)	(3.295)
Comissões e corretagens	(7.583)	(12.884)	(5.840)	(10.566)
Stand de vendas/Apartamento decorado	(4.100)	(7.309)	(1.574)	(3.160)
Propaganda e publicidade	(4.893)	(9.229)	(6.473)	(11.194)





**Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais findo em 30 de junho de 2023**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Outras despesas comerciais	(2.771)	(5.165)	(3.704)	(7.107)
	(20.920)	(37.362)	(19.023)	(35.322)

	<b>Consolidado</b>			
<b>Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas</b>	<b>01/04/2023 a 30/06/2023</b>	<b>01/01/2023 a 30/06/2023</b>	<b>01/04/2022 a 30/06/2022</b>	<b>01/01/2022 a 30/06/2022</b>
Despesas com crédito imobiliário	(2)	(9)	-	(5)
Despesas tributárias	(56)	(291)	(140)	(148)
Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários. Acordos e Indenizações Judiciais	(2.255)	(4.697)	(164)	(806)
Perdas eventuais	(1.573)	(1.588)	(204)	(320)
Ganho com distrato	398	877	197	1.085
Outras despesas e receitas operacionais	(1.766)	(899)	(518)	(1.502)
	(5.254)	(6.607)	(829)	(1.696)

**27 Honorários da administração**

Os valores pagos com o pessoal-chave da administração para os períodos de três e seis meses findos em 30 de junho de 2023 e 31 de dezembro de 2022 podem ser assim demonstrados:

	<b>Controladora e Consolidado</b>			
	<b>01/04/2023 a 30/06/2023</b>	<b>01/01/2023 a 30/06/2023</b>	<b>01/04/2022 a 30/06/2022</b>	<b>01/01/2022 a 30/06/2022</b>
Honorários da administração	2.006	3.438	1.821	3.145
Benefícios assistenciais	149	272	109	225
Encargos	286	573	284	550

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.



**Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais findo em 30 de junho de 2023**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

**28 Receitas (despesas) financeiras líquidas**

	<b>Controladora</b>			
	<b>01/04/2023 a 30/06/2023</b>	<b>01/01/2023 a 30/06/2023</b>	<b>01/04/2022 a 30/06/2022</b>	<b>01/01/2022 a 30/06/2022</b>
<b>Receitas financeiras</b>				
Atualização monetária e juros contratuais	17	(480)	(10)	328
Juros sobre aplicações financeiras	536	1.988	338	1.056
Outras receitas financeiras	4	12	29	62
	<u>557</u>	<u>1.520</u>	<u>357</u>	<u>1.446</u>
<b>Despesas financeiras</b>				
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(10.645)	(21.380)	(6.575)	(12.268)
Débitos de encargos e tarifas bancárias	(427)	(791)	(138)	(273)
Outras despesas financeiras	(4)	(8)	-	(2)
	<u>(11.076)</u>	<u>(22.179)</u>	<u>(6.713)</u>	<u>(12.543)</u>
	<u>(10.519)</u>	<u>(20.659)</u>	<u>(6.356)</u>	<u>(11.097)</u>
				<b>Consolidado</b>
	<b>01/04/2023 a 30/06/2023</b>	<b>01/01/2023 a 30/06/2023</b>	<b>01/04/2022 a 30/06/2022</b>	<b>01/01/2022 a 30/06/2022</b>
<b>Receitas financeiras</b>				
Atualização monetária e juros contratuais	(201)	653	1.971	2.980
Juros sobre aplicações financeiras	9.460	21.065	7.672	14.430
Outras receitas financeiras	99	295	156	209
	<u>9.358</u>	<u>22.013</u>	<u>9.799</u>	<u>17.619</u>
<b>Despesas financeiras</b>				
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(10.888)	(21.778)	(6.575)	(12.268)
Débitos de encargos e tarifas bancárias	(612)	(1.107)	(688)	(1.114)
Outras despesas financeiras	(8)	(14)	(138)	(141)
	<u>(11.508)</u>	<u>(22.899)</u>	<u>(7.401)</u>	<u>(13.523)</u>
	<u>(2.150)</u>	<u>(886)</u>	<u>2.398</u>	<u>4.096</u>

**29 Despesas de imposto de renda e contribuição social**

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



**Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais findo em 30 de junho de 2023**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	<b>Controladora</b>			
	<b>01/04/2023 a 30/06/2023</b>	<b>01/01/2023 a 30/06/2023</b>	<b>01/04/2022 a 30/06/2022</b>	<b>01/01/2022 a 30/06/2022</b>
Lucro antes do IRPJ e CSLL	5.457	16.619	1.915	7.202
Alíquota 34%	(1.855)	(5.650)	(651)	(2.449)
Efeito sobre exclusões (equivalência patrimonial) Patrimônio Afetação (RET)	(8.404) (7)	(18.156) (32)	(4.809) (175)	(11.836) (243)
Créditos fiscais não reconhecidos por diferença temporária RET	10.229	23.843	5.624	14.465
Despesas de IRPJ e CSLL	(37)	5	(11)	(63)
Taxa efetiva	0,68%	0,03%	0,57%	0,87%
	<b>Consolidado</b>			
	<b>01/04/2023 a 30/06/2023</b>	<b>01/01/2023 a 30/06/2023</b>	<b>01/04/2022 a 30/06/2022</b>	<b>01/01/2022 a 30/06/2022</b>
Lucro antes do IRPJ e CSLL	24.674	46.882	16.608	31.076
Alíquota 34%	(8.389)	(15.940)	(5.647)	(10.566)
Efeito sobre exclusões (equivalência patrimonial) Patrimônio Afetação (RET)	415 (3.613)	644 (6.444)	294 (2.809)	497 (5.169)
Créditos fiscais não reconhecidos por diferença temporária RET	4.919	9.853	3.576	6.271
Despesas de IRPJ e CSLL	(6.668)	(11.887)	(4.586)	(8.967)
Taxa efetiva	27,02%	25,36%	27,61%	28,86%

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

**30 Receitas a apropriar e custos a incorrer**

Em observância ao Ofício Circular 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.



**Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais findo em 30 de junho de 2023**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

		<u>Consolidado</u>
<b>Empreendimentos em construção</b>		
<b>(i)</b>	<b>Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas</b>	
	Empreendimentos em construção:	
	Receita de vendas contratadas	3.396.044
	Receita de vendas apropriadas	(2.242.653)
	Distratos - receitas estornadas	<u>77.727</u>
	Receita de vendas apropriadas líquidas	<u>(2.164.926)</u>
	Receita de vendas a apropriar	<u><u>1.231.118</u></u>
<b>(ii)</b>	<b>Custo orçado a apropriar das unidades vendidas</b>	
	Empreendimentos em construção:	
	Custo orçado	2.336.556
	Custo de construção incorrido	<u>(1.452.266)</u>
	Encargos financeiros apropriados	10.921
	Custo a incorrer das unidades vendidas	<u>884.290</u>
	Driver CI/CO (sem encargos financeiros)	62%
<b>(iii)</b>	<b>Custo orçado a apropriar das unidades em estoque</b>	
	Empreendimentos em construção:	
	Custo orçado	626.436
	Custo incorrido	<u>(252.164)</u>
	Encargos financeiros apropriados	1.013
	Custo a incorrer das unidades em estoque	<u>374.272</u>

**31 Compromissos**

**(a) Compromissos com a aquisição de terrenos**

Compromissos foram assumidos pelo Grupo para a compra de terrenos, cujo registro contábil ainda não foi efetuado, em virtude de pendências a serem solucionadas pelos vendedores para que a escritura definitiva e a correspondente transferência da propriedade para a Patrimar, suas controladas ou seus parceiros sejam efetivadas. Referidos compromissos totalizam R\$ 815.793 (R\$ 1.574.743 em 31 de dezembro de 2022), dos quais: R\$ 780.624 (R\$ 1.490.143 em 31 de dezembro de 2022) se referem a permutas por unidades imobiliárias a serem construídas e/ou se referem à participação no recebimento da comercialização dos respectivos empreendimentos e R\$ 35.170 (84.599 em 31 de dezembro de 2022) se referem às tornas.

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

**(b) Compromisso com arrendamentos**

Em 30 de junho de 2023 a Patrimar Controladora possuía R\$2.258 (R\$3.272 em 31 de dezembro de 2022) e R\$6.593 no Consolidado (R\$6.652 em 31 de dezembro de 2022) em compromissos com arrendamentos, relacionados a aluguéis de grandes equipamentos e imóveis.



**Notas explicativas da administração às informações  
financeiras trimestrais findo em 30 de junho de 2023**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

**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 30 de junho de 2023 os seguintes contratos de seguros:

(a) Risco de engenharia - obras civis em construção, que oferece garantia contra todos os riscos envolvidos na construção de um empreendimento, tais como incêndio, roubo e danos de execução, entre outros. Esse tipo de apólice permite coberturas adicionais conforme riscos inerentes à obra, entre os quais se destacam responsabilidade civil geral e cruzada, despesas extraordinárias, tumultos, responsabilidade civil do empregador e danos morais.

(b) Seguro empresarial - cobertura para os “stands” de vendas e apartamentos-modelo, com garantia contra danos causados por incêndio, roubo, raio e explosão, entre outros.

(c) Seguro de riscos diversos - equipamentos eletrônicos - garantia contra eventuais roubos ou danos elétricos.

(d) Seguro de responsabilidade civil geral de administradores.

Abaixo segue a composição desses seguros vigentes em 30 de junho de 2023:



**Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais findo em 30 de junho de 2023**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

<b>Itens</b>	<b>Tipo de cobertura</b>	<b>Importância Segurada Consolidado</b>
Executante Construtor - Término Obra	Garante ao agente financiador do empreendimento a conclusão da construção em caso de indisponibilidade técnica e financeira da Companhia	120.816
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	1.850.765
Seguro Compreensivo Empresarial	Garantem, em geral, três riscos: incêndio, queda de raio e explosão. Além desses riscos, esses planos conjugam diversas coberturas adicionais, tais como: vendaval, queda de aeronaves, perda de aluguel, entre diversas outras. Além disso, podem conter coberturas de responsabilidade civil (familiar, do síndico e/ou condomínio, danos materiais a veículos de terceiros), de despesas médicas/ hospitalares/ odontológicas de pessoas, etc.	1.100
Seguro 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.	11.520
Seguro garantia judicial	O Seguro Garantia Judicial é uma modalidade de seguro que surgiu como alternativa ao depósito judicial e à penhora de bens nos processos na esfera judicial. O Seguro Garantia Judicial tem sido amplamente aceito na esfera judicial, seja como nova caução no processo ou em substituição às garantias dadas.	13.291
Seguro incêndio	Garante os prejuízos provocados por incêndio.	2.163
Término obra - Manutenção corretiva – SGPE	Garante a manutenção e resolução de problemas em obras entregues por até 5 anos, sobre os danos previstos no código do consumidor	12.714
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	322.349



**Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais findo em 30 de junho de 2023**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>30/06/2023</b>	<b>30/06/2022</b>	<b>30/06/2023</b>	<b>30/06/2022</b>
<b>Atividades de investimento</b>				
Transferências de Imobilizado – Arrendamentos IFRS				
16	(1.002)	(1.484)	(849)	1.427
Juros capitalizados	-	(161)	(66)	100

**35 Eventos subsequentes**

Em conexão à aprovação do Conselho de Administração da Companhia que, em 29 de junho de 2023, 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\$1.000,00 (um mil reais) (“Valor Nominal Unitário”), perfazendo o montante total de R\$ 40.000 (“Notas Comerciais Escriturais”, “Emissão” e “Oferta”, respectivamente), nos termos a serem previstos no “Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, com Garantia Real, para Distribuição Pública pelo Rito de Registro Automático de Distribuição, da Patrimar Engenharia S.A.” (“Termo de Emissão”). A Emissão foi destinada exclusivamente a investidores profissionais, conforme definidos na Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada, observado o disposto na Resolução CVM 160, e faz jus ao pagamento de juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias dos DI, acrescida de um spread (sobretaxa) de 3,00% (três inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Sobretaxa” e, em conjunto com a Taxa DI, “Remuneração”). A Remuneração será 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 (“Data de Emissão”). 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.

\* \* \*

## **Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Informações Financeiras Trimestrais**

### Declaração dos Diretores sobre as Informações 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 informações financeiras (Controladora e Consolidado) relativas ao período findo em 30 de junho de 2023.

Belo Horizonte, 09 de agosto de 2023.

Diretor Presidente – ALEXANDRE ARAÚJO ELIAS VEIGA

Diretor de Finanças e Relação com Investidores - FELIPE ENCK GONÇALVES



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

### Declaração dos Diretores sobre o Relatório dos Auditores Independentes

Em observância às disposições constantes no artigo 25 parágrafo 1º, incisos V e VI, da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 480/09, de 7 de dezembro de 2009, a Diretoria declara que revisou, discutiu e concordou com a opinião expressa no relatório dos Auditores Independentes, datado em 09 de agosto de 2023, relativo às informações financeiras (Controladora e Consolidado) relativas ao período findo em 30 de junho de 2023.

Belo Horizonte, 09 de agosto de 2023.

Diretor Presidente – ALEXANDRE ARAÚJO ELIAS VEIGA

Diretor de Finanças e Relações com Investidores - FELIPE ENCK GONÇALVES

DIRETORIA

ALEXANDRE ARAÚJO ELIAS VEIGA  
Diretor-Presidente

FELIPE ENCK GONÇALVES  
Diretor de Finanças e Relação com Investidores

RESPONSÁVEL TÉCNICO

ROGER TADEU VILELA FERREIRA  
Contador

CRC - MG 122.560/O