

# Patrimar Engenharia S.A.

Informações trimestrais - ITR  
em 30 de setembro de 2023

---

## **Relatório sobre a revisão de informações trimestrais**

Aos  
Acionistas e Administradores da  
**Patrimar Engenharia S.A.**  
Belo Horizonte - MG

### **Introdução**

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Patrimar Engenharia S.A. (“Companhia”), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referente ao trimestre findo em 30 de setembro de 2023, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente, para os períodos de três e nove meses findos naquela data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove 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 ressaltada 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 nove meses findo em 30 de setembro 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, 13 de novembro 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	
		30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
<b>Ativo</b>					
<b>Circulante</b>					
Caixa e equivalentes de caixa	6	4.744	48.008	231.243	330.137
Títulos de valores mobiliários	7	-	6.262	120.131	106.046
Contas a receber de clientes	8	20.998	20.173	382.658	315.643
Imóveis a comercializar	9	78	1.323	498.222	419.866
Tributos a recuperar		4.344	3.308	19.149	16.318
Despesas antecipadas	10	5.730	4.803	32.434	25.105
Outras contas a receber		1.437	1.439	21.283	14.229
Total do ativo circulante		37.331	85.316	1.305.120	1.227.344
<b>Não circulante</b>					
Realizável a longo prazo					
Aplicações financeiras restritas	6	2.827	2.664	2.827	2.664
Contas a receber de clientes	8	5.577	7.260	465.047	276.169
Imóveis a comercializar	9	10.037	6.730	50.121	90.676
Depósitos judiciais	21	137	374	963	1.634
Partes relacionadas	11	221.734	138.376	27.132	8.040
Impostos diferidos		-	-	2.098	-
		240.312	155.404	548.188	379.183
Investimentos	12	492.547	424.524	23.751	28.074
Imobilizado	13	10.220	10.620	50.467	36.094
Intangível	14	8.084	9.143	8.181	9.320
Direito de uso de arrendamento		1.772	3.157	6.643	6.530
		512.623	447.444	89.042	80.018
Total do ativo não circulante		752.935	602.848	637.230	459.201
Total do ativo		790.266	688.164	1.942.350	1.686.545

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



**Balço Patrimonial**

Em milhares de reais

	Nota	Controladora		Consolidado	
		30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
<b>Passivo e patrimônio líquido</b>					
<b>Circulante</b>					
Empréstimos, financiamentos e debêntures	15	96.465	43.820	245.707	93.475
Arrendamentos	16	1.577	2.041	4.915	4.894
Fornecedores	17	2.953	1.829	92.148	60.919
Salários e encargos sociais		11.275	6.209	22.498	12.032
Obrigações tributárias	18	920	758	4.492	5.559
Obrigações por compra de imóveis	19	-	800	43.921	35.774
Dividendos a pagar		77	6.739	152	6.814
Adiantamentos de clientes	20	12.455	313	277.128	202.973
Provisão para manutenção de imóveis	22	1.649	186	2.959	1.561
Tributos correntes com recolhimento diferido	18	304	55	20.940	21.134
Outras contas a pagar		11	11	1.206	1.831
Total do passivo circulante		127.686	62.761	716.066	446.966
<b>Não circulante</b>					
Empréstimos, financiamentos e debêntures	15	223.554	232.846	396.149	360.194
Arrendamentos	16	288	1.231	1.970	1.758
Obrigações por compra de imóveis	19	-	-	33.020	10.917
Adiantamentos de clientes	20	-	-	166.441	284.127
Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários	21	2.706	1.627	9.197	4.716
Provisão para manutenção de imóveis	22	189	470	18.037	14.365
Tributos correntes com recolhimento diferido	18	-	389	18.286	5.089
Partes relacionadas	11	26.859	13.675	20.264	14.718
Provisão para passivo a descoberto	12	8.257	7.380	7.108	5.999
Total do passivo não circulante		261.853	257.618	670.472	701.883
<b>Total do passivo</b>		<b>389.539</b>	<b>320.379</b>	<b>1.386.538</b>	<b>1.148.849</b>
<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		131.296	98.354	131.296	98.354
		400.727	367.785	400.727	367.785
Participação dos não controladores		-	-	155.085	169.911
Total do patrimônio líquido		400.727	367.785	555.812	537.696
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>790.266</b>	<b>688.164</b>	<b>1.942.350</b>	<b>1.686.545</b>

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



**Demonstração do resultado**

**Período de três e nove meses findos em 30 de setembro**

Em milhares de reais

	Nota	<b>Controladora</b>			
		<b>01/07/2023</b>	<b>01/01/2023</b>	<b>01/07/2022</b>	<b>01/01/2022</b>
		<b>a</b>	<b>a</b>	<b>a</b>	<b>a</b>
		<b>30/09/2023</b>	<b>30/09/2023</b>	<b>30/09/2022</b>	<b>30/09/2022</b>
Receita operacional líquida	25	1.861	3.662	6.534	10.942
Custo dos imóveis vendidos	26	(387)	(342)	(409)	(3.181)
<b>Lucro bruto</b>		<b>1.474</b>	<b>3.320</b>	<b>6.125</b>	<b>7.761</b>
<b>Receitas (despesas) operacionais</b>					
Gerais e administrativas	26	(6.589)	(18.903)	(5.913)	(18.525)
Com vendas	26	(2.540)	(6.728)	(2.005)	(6.904)
Resultado da equivalência patrimonial	12	40.295	93.695	35.042	69.853
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	26	3.419	1.953	54	(583)
<b>Lucro operacional</b>		<b>36.059</b>	<b>73.337</b>	<b>33.303</b>	<b>51.602</b>
Receitas financeiras	28	435	1.955	3.523	4.969
Despesas financeiras	28	(13.237)	(35.416)	(11.152)	(23.695)
Receitas (despesas) financeiras, líquidas		(12.802)	(33.461)	(7.629)	(18.726)
<b>Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social</b>		<b>23.257</b>	<b>39.876</b>	<b>25.674</b>	<b>32.876</b>
Imposto de renda e contribuição social	29	-	5	(39)	(102)
<b>Lucro líquido do período</b>		<b>23.257</b>	<b>39.881</b>	<b>25.635</b>	<b>32.774</b>
Lucro básico por ação (em R\$)	24	0,415111	0,711830	0,457555	0,584978
Lucro diluído por ação (em R\$)	24	0,415111	0,711830	0,457555	0,584978

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



**Demonstração do resultado**

**Período de três e nove meses findos em 30 de setembro**

Em milhares de reais

		<b>Consolidado</b>			
	<b>Nota</b>	<b>01/07/2023 a 30/09/2023</b>	<b>01/01/2023 a 30/09/2023</b>	<b>01/07/2022 a 30/09/2022</b>	<b>01/01/2022 a 30/09/2022</b>
Receita operacional líquida	25	411.757	998.085	313.544	648.780
Custo dos imóveis vendidos	26	(323.738)	(784.534)	(233.902)	(477.759)
<b>Lucro bruto</b>		<b>88.019</b>	<b>213.551</b>	<b>79.642</b>	<b>171.021</b>
<b>Receitas (despesas) operacionais</b>					
Gerais e administrativas	26	(17.853)	(49.753)	(14.420)	(40.339)
Com vendas	26	(32.462)	(69.824)	(19.163)	(54.485)
Resultado de Equivalência Patrimonial	12	(104)	(1.999)	(1.938)	(3.400)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	26	(2.231)	(8.838)	647	(1.048)
<b>Lucro operacional</b>		<b>35.369</b>	<b>83.137</b>	<b>44.768</b>	<b>71.749</b>
Receitas financeiras	28	13.794	35.807	14.253	31.871
Despesas financeiras	28	(13.832)	(36.731)	(11.399)	(24.922)
Receitas (despesas) financeiras, líquidas		(38)	(924)	2.854	6.949
<b>Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social</b>		<b>35.331</b>	<b>82.213</b>	<b>47.622</b>	<b>78.698</b>
Imposto de renda e contribuição social	29	(7.891)	(19.778)	(5.809)	(14.776)
<b>Lucro líquido do período</b>		<b>27.440</b>	<b>62.435</b>	<b>41.813</b>	<b>63.922</b>
Atribuível a:					
Acionistas da Companhia		23.257	39.881	25.635	32.774
Participação de não controladores		4.183	22.554	16.178	31.148
		<b>27.440</b>	<b>62.435</b>	<b>41.813</b>	<b>63.922</b>

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



**Demonstração do resultado abrangente**

**Período de três e nove meses findos em 30 de setembro**

Em milhares de reais

Período de três meses findo em

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>30/09/2023</u>	<u>30/09/2022</u>	<u>30/09/2023</u>	<u>30/09/2022</u>
<b>Lucro líquido do período</b>	<u>23.257</u>	<u>25.635</u>	<u>27.440</u>	<u>41.813</u>
Outros resultados abrangentes	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Resultado abrangente total do período</b>	<u>23.257</u>	<u>25.635</u>	<u>27.440</u>	<u>41.813</u>
<b>Atribuível a:</b>				
Acionistas da Companhia			23.257	25.635
Participação dos não controladores			<u>4.183</u>	<u>16.178</u>
			<u>27.440</u>	<u>41.813</u>

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





**Demonstração do resultado abrangente**

**Período de três e nove meses findos em 30 de setembro**

Em milhares de reais

Período de nove meses findo em

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>30/09/2023</u>	<u>30/09/2022</u>	<u>30/09/2023</u>	<u>30/09/2022</u>
<b>Lucro líquido do período</b>	<u>39.881</u>	<u>32.774</u>	<u>62.435</u>	<u>63.922</u>
Outros resultados abrangentes	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Resultado abrangente total do período</b>	<u>39.881</u>	<u>32.774</u>	<u>62.435</u>	<u>63.922</u>
<b>Atribuível a:</b>				
Acionistas da Companhia			<u>39.881</u>	<u>32.774</u>
Participação dos não controladores			<u>22.554</u>	<u>31.148</u>
			<u>62.435</u>	<u>63.922</u>

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



**Demonstração das mutações do patrimônio líquido**

**Período de nove meses findo em 30 de setembro**

Em milhares de reais

	Atribuível aos acionistas da controladora							
	Capital social	Reserva de Capital	Reservas de lucros		Lucros (prejuízos) acumulados	Patrimônio líquido	Participação dos não controladores	Total do patrimônio líquido
			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	-	-	-	-	-	-	(7.562)	(7.562)
Lucro Líquido do período	-	-	-	-	32.774	32.774	31.148	63.922
Dividendos complementares	-	-	-	(1.214)	-	(1.214)	-	(1.214)
<b>Saldos em 30 de setembro de 2022</b>	269.172	259	6.802	66.962	32.774	375.969	166.459	542.428
<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	-	-	-	-	-	-	(37.380)	(37.380)
Lucro líquido do período	-	-	-	-	39.881	39.881	22.554	62.435
Dividendos complementares pagos	-	-	-	(6.939)	-	(6.939)	-	(6.939)
<b>Saldo em 30 de setembro de 2023</b>	269.172	259	8.415	83.000	39.881	400.727	155.085	555.812

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



## Demonstração do fluxo de caixa

### Período de nove meses

Em milhares de reais

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2023	30/09/2022
<b>Fluxo das atividades operacionais</b>				
Lucro líquido do período	39.881	32.774	62.435	63.922
<b>Ajustes para conciliar o lucro ao caixa gerado pelas atividades operacionais</b>				
Depreciações e amortizações	5.839	5.210	15.840	10.945
Ajuste a valor presente sobre contas a receber	(8)	-	25.163	8.530
Resultado de equivalência patrimonial	(93.695)	(69.853)	1.999	3.400
Provisão para manutenção de imóveis	2.033	(513)	8.909	2.281
Provisão para distratos	-	-	(22)	(921)
Provisão para devedores duvidosos	-	-	408	838
Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários	1.162	8	8.176	3.286
Provisão de juros sobre empréstimos e financiamentos	34.077	22.737	52.174	30.718
Imposto de renda e contribuição social	(67)	102	8.939	14.776
Baixa de ativos imobilizados	-	962	4.508	1.048
Rendimento de títulos e valores mobiliários	(161)	-	(8.315)	-
	<u>(10.939)</u>	<u>(8.573)</u>	<u>180.214</u>	<u>138.823</u>
<b>Variações no capital circulante</b>				
<b>Aumento / (redução) dos ativos e passivos</b>				
Contas a receber de clientes	866	2.369	(281.442)	(139.249)
Imóveis a comercializar	(2.062)	9.430	(37.801)	(45.553)
Tributos a recuperar	(1.036)	(1.214)	(4.929)	(5.436)
Outros ativos	(688)	(1.297)	(13.712)	(2.873)
Fornecedores	1.124	(3.751)	31.229	27.174
Salários e encargos sociais	5.066	2.360	10.466	4.947
Obrigações tributárias	151	(341)	13.836	(1.174)
Obrigações por compra de imóveis	(800)	(1.001)	30.250	(25.035)
Adiantamentos de clientes	12.142	(947)	(43.531)	99.223
Outros passivos	123	(1.753)	3.754	(2.352)
Valores pagos por manutenção de imóveis em garantia	(851)	-	(3.839)	-
Valores pagos por riscos cíveis, trabalhistas e tributários	(83)	6	(3.695)	(6.267)
	<u>13.952</u>	<u>3.861</u>	<u>(299.414)</u>	<u>(96.595)</u>
Juros pagos	(34.510)	(4.989)	(48.704)	(12.098)
Imposto de renda e contribuição social pagos	(62)	(274)	(10.839)	(8.453)
<b>Caixa líquido (utilizado) gerado pelas atividades operacionais</b>	<u>(31.559)</u>	<u>(9.975)</u>	<u>(178.743)</u>	<u>21.677</u>
<b>Fluxos das atividades de investimentos</b>				
Aumento em títulos e valores mobiliários	6.423	1.677	(5.770)	(29.740)
Movimentação de aplicações financeiras restritas	(163)	(188)	(163)	(188)
Adiantamentos a empresas ligadas	(70.174)	(21.682)	(13.546)	5.839
Aportes (retorno) de investimentos	26.549	5.719	3.433	(2.980)
Aquisições de ativos imobilizados e intangíveis	(2.995)	(2.837)	(33.695)	(12.563)
<b>Caixa líquido utilizado pelas atividades de investimentos</b>	<u>(40.360)</u>	<u>(17.311)</u>	<u>(49.741)</u>	<u>(39.632)</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>				
Valores recebidos de empréstimos e financiamentos	70.060	146.108	332.310	266.585
Amortização de principal de empréstimos e financiamentos	(27.805)	(67.248)	(151.740)	(141.253)
Dividendos pagos	(13.600)	(1.214)	(13.600)	(1.214)
Distribuições (reversão) a sócios não controladores, líquido	-	-	(37.380)	(7.562)
<b>Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamentos</b>	<u>28.655</u>	<u>77.646</u>	<u>129.590</u>	<u>116.556</u>
<b>Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa, líquidos</b>	<u>(43.264)</u>	<u>50.360</u>	<u>(98.894)</u>	<u>98.601</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>4.744</u>	<u>82.125</u>	<u>231.243</u>	<u>342.527</u>
<b>Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa</b>	<u>(43.264)</u>	<u>50.360</u>	<u>(98.894)</u>	<u>98.601</u>

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



**Demonstração do valor adicionado**

**Período de nove meses**

Em milhares de reais

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>30/09/2023</b>	<b>30/09/2022</b>	<b>30/09/2023</b>	<b>30/09/2022</b>
Receitas:				
Receita das vendas e serviços	3.801	11.448	1.019.663	662.373
	<u>3.801</u>	<u>11.448</u>	<u>1.019.663</u>	<u>662.373</u>
Insumos adquiridos de terceiros:				
Custo dos imóveis vendidos	(342)	(2.932)	(735.236)	(446.953)
Energia, serviços de terceiros e outros	13.848	7.551	(131.415)	(87.302)
	<u>13.506</u>	<u>4.619</u>	<u>(866.651)</u>	<u>(534.255)</u>
Valor adicionado bruto	<u>17.307</u>	<u>16.067</u>	<u>153.012</u>	<u>128.118</u>
Retenções:				
Depreciação e amortização	(5.651)	(5.210)	(16.305)	(10.945)
Valor adicionado líquido produzido	11.656	10.857	136.707	117.173
Valor adicionado recebido em transferência:				
Resultado de equivalência patrimonial	93.695	69.853	(1.999)	(3.400)
Receitas financeiras	1.955	4.969	35.787	31.872
	<u>95.650</u>	<u>74.822</u>	<u>33.788</u>	<u>28.472</u>
Valor adicionado total a distribuir	<u>107.306</u>	<u>85.679</u>	<u>170.495</u>	<u>145.645</u>
Distribuição do valor adicionado:				
Pessoal				
Remuneração	17.863	16.018	19.286	17.429
Encargos	6.415	5.752	6.742	6.093
Benefícios	7.508	6.732	5.997	5.420
	<u>31.786</u>	<u>28.502</u>	<u>32.025</u>	<u>28.942</u>
Impostos, taxas e contribuições				
Federais	(11)	551	38.676	27.497
Municipais	234	157	648	362
	<u>223</u>	<u>708</u>	<u>39.324</u>	<u>27.859</u>
Remuneração de capitais de terceiros:				
Despesas financeiras	35.416	23.695	36.711	24.922
	<u>35.416</u>	<u>23.695</u>	<u>36.711</u>	<u>24.922</u>
Remuneração de capitais próprios:				
Lucro líquido do período	39.881	32.774	39.881	32.774
Participação dos não controladores nos lucros retidos	-	-	22.554	31.148
	<u>39.881</u>	<u>32.774</u>	<u>62.435</u>	<u>63.922</u>
Valor adicionado distribuído	<u>107.306</u>	<u>85.679</u>	<u>170.495</u>	<u>145.645</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 setembro 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, individuais e consolidadas, 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 setembro 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 setembro 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 setembro 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 nove meses findos em 30 de setembro de 2023, foram aprovadas em Reunião da Diretoria realizada em 13 de novembro de 2023.

## **2.2. Novos pronunciamentos contábeis**

No período de nove meses findo em 30 de setembro 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 setembro 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 setembro 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 Tesouro IPCA + 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 setembro 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 setembro de 2023 dos ativos financeiros que compõe as aplicações financeiras de curto prazo, são assim classificados por “rating”:

"Rating" Fitch	Consolidado
Rating AAA	277.212
Rating AA	25.176
Rating A	3.267
Demais Ratings	7.267
<b>Total</b>	<b>312.922</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**

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Unidades concluídas (Nota 8)				
Com alienação fiduciária	3.609	6.469	51.149	35.909
Sem alienação fiduciária	-	-	42.947	17.740
	3.609	6.469	94.096	53.649
Unidades não concluídas (Nota 8)				
Com alienação fiduciária	-	-	780.352	534.533
Sem alienação fiduciária	-	-	4.991	8.488
	-	-	785.343	543.021
Serviço de Administração (Nota 8)				
Sem alienação fiduciária	22.965	20.971	23.091	24.418
	26.574	27.440	902.530	621.088

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 setembro 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 setembro de 2023</b>					
Empréstimos e financiamentos (Nota 15)	48.000	64.619	57.529	149.871	320.019
Arrendamento (Nota 16)	530	1.089	149	97	1.865
Fornecedores (Nota 17)	2.953	-	-	-	2.953
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 setembro de 2023</b>					
Empréstimos e financiamentos (Nota 15)	126.924	144.602	164.946	205.384	641.856
Arrendamento (Nota 16)	1.711	3.475	610	1.089	6.885
Fornecedores (Nota 17)	92.148	-	-	-	92.148
Obrigações por compras de imóveis (Nota 19)	43.921	33.020	-	-	76.941
	<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	57.347	110.955	276.666
Arrendamento (Nota 16)	2.041	1.026	108	97	3.272
Fornecedores (Nota 17)	1.829	-	-	-	1.829
Obrigações por compras de imóveis (Nota 19)	800	-	-	-	800
	<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)	93.476	180.078	69.160	110.955	453.669
Arrendamento (Nota 16)	4.894	1.553	108	97	6.652
Fornecedores (Nota 17)	60.919	-	-	-	60.919
Obrigações por compras de imóveis (Nota 19)	35.774	10.917	-	-	46.691



**Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais findo em 30 de setembro 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, incluindo CDI pré-fixada, 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 setembro 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	30/09/2023	Controladora			Consolidado			
				Cenário I Provável	Cenário II (25%)	Cenário III (50%)	30/09/2023	Cenário I Provável	Cenário II (25%)	Cenário III (50%)
<b>Ativo</b>										
Aplicações financeiras	CDI	13,50%	7.487	1.011	758	506	192.791	26.027	19.520	13.014
Títulos e valores mobiliários	CDI	13,50%	-	-	-	-	120.131	16.218	12.164	8.109
<b>Passivo</b>										
Financiamento a Construção	Poupança	7,65%	-	-	-	-	49.837	3.813	2.860	1.907
Financiamento a Construção	TR	2,05%	-	-	-	-	272.000	5.576	4.182	2.788
Debêntures	CDI	13,50%	249.393	33.668	42.085	50.502	249.393	33.668	42.085	50.502



**Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais findo em 30 de setembro 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.

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>30/09/2023</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>30/09/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Total dos empréstimos e financiamentos (Nota 15)	320.019	276.666	641.856	453.669
Menos: Caixa e equivalentes de caixa (Nota 6)	(4.744)	(48.008)	(231.243)	(330.137)
Menos: Títulos e valores mobiliários (Nota 7)	-	(6.262)	(120.131)	(106.046)
Dívida líquida	<u>315.275</u>	<u>222.396</u>	<u>290.482</u>	<u>17.486</u>
Total do patrimônio líquido	<u>400.727</u>	<u>367.785</u>	<u>555.812</u>	<u>537.696</u>
Total do capital	<u>716.002</u>	<u>590.181</u>	<u>846.294</u>	<u>555.182</u>
Índice de alavancagem financeira - %	44%	38%	34%	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.



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

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

- **Nível 2. Sem mercado ativo:** Técnica de avaliação - Para um instrumento que não tenha mercado ativo o valor justo deve ser apurado utilizando-se metodologia de avaliação/apreçamento. Podem ser utilizados critérios como dados do valor justo corrente de outro instrumento que seja substancialmente o mesmo, de análise de fluxo de caixa descontado e modelos de apreçamento de opções. O objetivo da técnica de avaliação é estabelecer qual seria o preço da transação na data de mensuração em uma troca com isenção de interesses motivada por considerações do negócio.
- **Nível 3. Sem mercado ativo:** Título patrimonial - Valor justo de investimentos em títulos patrimoniais que não tenham preços de mercado cotados em mercado ativo e de derivativos que estejam a eles vinculados e que devam ser liquidados pela entrega de títulos patrimoniais não cotados.

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

**Impairment**

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

**5 Instrumentos financeiros por natureza**

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>30/09/2023</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>30/09/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
<b>Ativos financeiros</b>				
<b>Mensurado ao custo amortizado</b>				
Caixa e bancos conta movimento (Nota 6(a))	84	94	41.279	54.836
Aplicações financeiras - alta liquidez (Nota 6(a))	4.660	47.914	189.964	275.301
Aplicações financeiras - restritas (Nota 6(b))	2.827	2.664	2.827	2.664
Títulos de valores mobiliários (Nota 7)	-	6.262	120.131	106.046
Contas a receber de clientes (Nota 8)	26.575	27.433	847.705	591.812
Depósitos judiciais (Nota 21)	137	374	963	1.634
Partes relacionadas (Nota 11)	221.734	138.376	27.132	8.040
	<b>256.017</b>	<b>223.117</b>	<b>1.230.001</b>	<b>1.040.333</b>
<b>Passivos financeiros</b>				
<b>Mensurado ao custo amortizado</b>				
Empréstimos, financiamentos e debêntures (Nota 15)	320.019	276.666	454.012	453.669
Arrendamento (Nota 16)	1.865	3.272	6.885	6.652
Fornecedores a pagar (Nota 17)	2.953	1.829	92.148	60.919
Obrigações por compra de imóveis (Nota 19)	-	800	76.941	46.691
Partes relacionadas (Nota 11)	26.859	13.675	20.264	14.718
	<b>351.696</b>	<b>296.242</b>	<b>650.250</b>	<b>582.649</b>



**Notas explicativas da administração às informações  
financeiras trimestrais findo em 30 de setembro 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>30/09/2023</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>30/09/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Caixa	20	19	35	34
Bancos	64	75	41.244	54.802
Aplicações financeiras - alta liquidez	4.660	47.914	189.964	275.301
	<b>4.744</b>	<b>48.008</b>	<b>231.243</b>	<b>330.137</b>

No período findo em 30 de setembro 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 115,1% 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>30/09/2023</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>30/09/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Aplicações financeiras restritas - não circulante	2.827	2.664	2.827	2.664
	<b>2.827</b>	<b>2.664</b>	<b>2.827</b>	<b>2.664</b>

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 setembro 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 setembro de 2023**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

**7 Títulos de valores mobiliários**

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Caixa	-	49	-	827
Letra financeira do tesouro	-	2.374	55.351	40.202
CDB	-	241	2.833	4.083
Debêntures	-	315	2.609	5.334
Letra financeira – privado	-	3.283	58.150	55.600
Depósito a Prazo com Garantia Especial - DPGE	-	-	1.188	-
	-	6.262	120.131	106.046

A composição da carteira dos fundos de investimentos exclusivos do Grupo, com rendimentos atrelados ao CDI com remuneração de 103,02 % a.a. do CDI em 30 de setembro 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	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
<b><u>Cientes por incorporação de imóveis</u></b>				
Unidades concluídas	3.609	6.469	94.096	53.649
Unidades não concluídas	-	-	785.343	543.021
Serviço de administração	22.965	20.971	23.091	24.418
	26.574	27.440	902.530	621.088
Provisão para distrato	-	-	(1.620)	(1.642)
Provisão para perdas	-	-	(4.563)	(4.155)
Ajustes a valor presente	1	(7)	(48.642)	(23.479)
	1	(7)	(54.825)	(29.276)
	26.575	27.433	847.705	591.812
Ativo circulante	20.998	20.173	382.658	315.643
Não circulante	5.577	7.260	465.047	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 setembro 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>30/09/2023</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>30/09/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
A vencer até 1 ano	6.986	24.568	527.047	486.161
A vencer de 1 a 2 anos	6.121	807	459.170	276.460
A vencer de 2 a 3 anos	7.017	1.257	583.864	297.691
A vencer de 3 a 4 anos	3.381	8	281.305	210.975
A vencer acima de 4 anos	88	-	7.204	6.110
	<u>23.593</u>	<u>26.640</u>	<u>1.858.590</u>	<u>1.277.397</u>
Vencido até 1 ano	1.301	800	41.461	20.953
Vencido entre 1 e 2 anos	925	-	10.150	6.956
Vencido entre 2 e 3 anos	733	-	6.882	969
Vencido entre 3 e 4 anos	10	-	805	1.130
Vencido acima de 4 anos	12	-	970	630
	<u>2.981</u>	<u>800</u>	<u>60.268</u>	<u>30.638</u>
	<u>26.574</u>	<u>27.440</u>	<u>1.918.858</u>	<u>1.308.035</u>
Contas a receber contábil	26.575	27.433	847.705	591.812
Receitas a apropriar (nota 30)	-	-	1.438.003	1.108.671
Adiantamento de clientes (nota 20)	-	-	(421.675)	(421.724)
Atualização a valor presente	(1)	7	48.642	23.479
Provisão para distrato	-	-	1.620	1.642
Provisão para perda	-	-	4.563	4.155
	<u>26.574</u>	<u>27.440</u>	<u>1.918.858</u>	<u>1.308.035</u>





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

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

**9 Imóveis a comercializar**

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Estoque de terrenos	10.109	7.742	195.995	178.492
Imóveis em construção	-	-	315.043	281.249
Imóveis concluídos	6	311	36.173	49.851
Provisão para distrato	-	-	1.132	950
	<u>10.115</u>	<u>8.053</u>	<u>548.343</u>	<u>510.542</u>
Ativo circulante	78	1.323	498.222	419.866
Ativo não circulante	10.037	6.730	50.121	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 8,96% e 14,36% 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\$1.758 em 30 de setembro 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	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Seguros	46	31	4.560	4.311
Comissões e corretagens	-	-	22.190	15.971
Projeto Wave	3.982	3.982	3.982	3.982
Manutenção software	469	745	469	745
Outros Projetos	1.233	45	1.233	96
	<u>5.730</u>	<u>4.803</u>	<u>32.434</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 setembro de 2023**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

**11 Partes relacionadas**

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Casatua Engenharia (i)	5.000	-	5.000	-
<b>(a) Mútuos</b>	5.000	-	5.000	-
Construtora Novolar	75.865	58.919	-	-
Bernardo Vasconcelos	1.053	1.032	-	-
Jardinaves	2.374	1.920	-	-
Mia Felicita	945	908	-	1
MRV Patrimar Galleria	2.830	2.329	-	3
Park Residences	313	305	-	-
Patrimar Somattos Gasparini	452	452	452	452
Jardinaves II	7.636	6.261	-	-
Jardinaves III	1.725	-	-	-
Jardinaves IV	646	-	-	-
Golf I	-	12.701	-	-
Golf II	2.311	914	-	-
MRV MRL Novolar I	-	-	2.305	2.084
Scp Novolar - Reality	-	-	915	769
Epic	1.585	1.585	1.585	-
Americas	9.634	6.500	-	-
Avenida de ligação	-	653	556	653
Avenida de ligação 2	796	656	-	-
Avenida de ligação 3	4.276	1.606	-	-
Riviera do sol	-	-	1.087	848
Residencial Inovatto	312	248	-	14
York I	-	343	-	-
York II	-	40	-	-
Barbacena	-	85	-	85
Rua Campo	17.987	9.181	-	-
Priorato Residences	181	180	-	11
MRV MRL Novolar X	-	-	499	391
Paçuare	-	-	-	190
Rj 04 Oliveiras/Palmeiras	226	186	230	186
Rio 2 - Condomínio 1	28.818	2.143	-	-
Rio 2 - Condomínio 2	2.887	1.043	-	-
Le Terrace	9.271	4.609	-	-
Fernandes Tourinho	15.636	8.574	-	-
Espírito Santo	7.821	6.221	-	-
Colina Engefor	624	622	-	-
Mirataia	1.139	549	-	-
Brito I	609	917	-	-
Madison	694	648	-	-
Bela Vista	151	-	-	-
Vale dos Cristais	1.927	1.321	-	-
Luxemburgo ( Guacui)	5.314	733	-	-
Acaba Mundo	617	-	617	-
Jota Patrimar Engefor	792	-	-	-
Gioia Del Colle	359	-	-	-
Jambreiro	69	-	-	-
Renovare	-	-	543	-
Apia	538	-	-	-
Villagio Verona	217	-	-	-



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

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Villagio Florença	477	-	-	-
Recanto do Tingui	-	-	152	-
Jardim Mangabeiras	1.420	-	-	-
Quadra 40	800	-	800	-
São José dos Campos	-	-	7	-
Somattos	-	-	9.813	-
VIV In Multifamily	-	-	645	-
Maura Valadares Gontijo	786	-	-	-
MRV MRL	-	-	2.305	-
Outros empreendimentos	4.621	3.992	(379)	2.353
<b>(b) Crédito com empreendimentos</b>	<u>221.734</u>	<u>138.376</u>	<u>27.132</u>	<u>8.040</u>

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>30/09/2023</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>30/09/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Somattos Engenharia (ii)	-	-	-	4.442
<b>(a) Mútuos</b>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4.442</u>
Alta Vila	3.378	3.404	-	-
Holiday Inn	2.038	2.103	-	-
Jardim Das Mangabeiras	13.789	3	-	-
Manhattan Square	4.858	4.978	-	-
MRV Engenharia E Participações	-	-	2.620	1.936
Camargos	-	375	-	-
Quintas do Morro	1.274	1.398	-	-
Recreio dos Bandeirantes	437	457	-	41
Engefor Engenharia e Construções	-	-	883	853
Golf I	590	-	-	-
Golf II	-	22	-	-
Locare Participações	-	-	3.180	1.590
Constutora Caparaó	-	-	9.053	4.547
Marcelo Magalhães Martins	-	-	572	-
Giuseppe	-	-	1.234	-
Outros empreendimentos	495	935	2.722	1.309
<b>(b) Débito com empreendimentos</b>	<u>26.859</u>	<u>13.675</u>	<u>20.264</u>	<u>14.718</u>
Vendas de apartamentos (i)	-	-	31.634	28.317
Atualização monetária das vendas realizadas (i)	-	-	2.460	2.268
Aluguel da sede e Almoxarifado Central (ii)	(1.612)	(2.044)	(1.612)	(2.044)
<b>(c) Transações com resultado</b>	<u>(1.612)</u>	<u>(2.044)</u>	<u>32.482</u>	<u>28.541</u>
<b>Receita a apropriar (i)</b>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>6.326</u>	<u>8.014</u>



**Notas explicativas da administração às informações  
financeiras trimestrais findo em 30 de setembro 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:

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

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

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

**(c) Contas a receber e transações com resultado**

**(i) Venda de apartamento**

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



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

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Descrição	Valor da venda (Original)	Valor da venda (Atualizado)	Receita reconhecida (acumulada)	Receita reconhecida (no período)	Saldo contas a receber
Em setembro de 2020 foi efetuada uma venda de apartamento na SPE High Line Empreendimentos Imobiliários, para Ronaldo Rabelo Leitão	405	517	505	56	-
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	3.148	959	-
Em Novembro de 2021 foi efetuada uma venda de apartamento na SPE Golf 2 Empreendimentos Imobiliários, para a Construtora Real.	3.951	3.951	2.488	839	-
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	185	86	98
Em Dezembro de 2022 foi efetuada uma venda de apartamento da SPE Vale do Sereno Empreendimento Imobiliários, para Felipe Enck Gonçalves.	4.008	4.118	1.656	628	3.890
Em Julho de 2022 foi efetuada uma venda de apartamento da SPE Golf 2 Empreendimentos Imobiliários, para a empresa IDL Instituto Duarte Loureiro e Graduação e Educação Superior Ltda, cujo sócio é um de nossos conselheiros, senhor Milton Loureiro	1.580	1.678	849	273	1.463

**(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.



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

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Investimentos	492.547	424.524	23.751	28.074
Provisão para passivo a descoberto	(8.257)	(7.380)	(7.108)	(5.999)
	<u>484.290</u>	<u>417.144</u>	<u>16.643</u>	<u>22.075</u>

(a) A composição dos investimentos da Controladora em 30 de setembro 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
		30/09/2023	30/09/2023	30/09/2023	30/09/2023		30/09/2023
<b>Controladas</b>							
Construtora Novolar	100%	18.048	179.481	18.048	179.535	100%	161.487
SPE Patrimar Engenfor Imóveis Ltda.	50%	(156)	(1.100)	(79)	(550)	50%	(472)
SPE Maura Valadares	50%	(3.580)	(3.887)	(1.790)	(1.944)	50%	(154)
SPE Engenfor Patrimar V.S. Emp. Imob Ltda.	50%	113	(488)	56	(244)	50%	(301)
SCP Professor Danilo Ambrósio	95%	3	(56)	2	(54)	95%	(57)
SCP Jornalista Oswaldo Nobre	90%	(1)	(22)	(1)	(20)	90%	(19)
SCP Gioia dell Colle	90%	(165)	(364)	(148)	(328)	90%	(180)
SCP Manhattan Square	90%	(844)	4.432	(760)	3.988	90%	4.748
SCP Priorato Residences	90%	(711)	855	(641)	769	90%	1.410
SCP Holiday Inn	80%	351	20.842	281	16.674	80%	16.393
SCP Mayfair Offices	90%	(120)	31	(108)	28	90%	136
SCP Quintas do Morro	69%	2.256	4.697	1.551	3.230	69%	1.679
SCP Neuchatel	90%	3	305	2	274	90%	272
SPE MRV Galleria	50%	(3.272)	(6.066)	(1.636)	(3.033)	50%	(1.397)
SPE Jardinaves	50%	23.568	45.983	11.784	22.992	50%	11.208
SPE Jota Patrimar Engenfor	50%	466	(1.151)	232	(575)	50%	(808)
SPE Colina Engenfor Patrimar E. Imob Ltda.	50%	(62)	(803)	(31)	(402)	50%	(371)
SPE Patrimar Somattos Jardim das Mangabeiras	50%	23.587	88.146	11.794	44.073	50%	37.827
Antônio de Alb. SPE Ltda. (EPIC)	50%	(5.069)	8.534	(2.534)	4.267	50%	13.882
SPE DUO - Alameda do Morro	40%	(18.900)	99.616	(7.560)	39.846	40%	47.406
SPE Vale dos Cristais	50%	(10)	189	(10)	189	50%	206
SPE High Line	100%	(14.073)	36.853	(14.073)	36.853	100%	50.926
SPE 2300 Rio de Janeiro	50%	12.354	20.235	6.177	10.117	50%	13.941
SPE Le Terrace	43%	3	31	1	38	43%	36
SPE Golf I	100%	27.087	26.210	27.087	26.210	100%	(877)
SPE Golf II	100%	28.661	58.675	28.661	58.675	100%	30.014
SPE Das Americas 1	100%	(23)	(227)	(23)	(227)	100%	(204)
Vila Castela (Madson Square)	100%	(1)	49	(1)	49	100%	50
SPE Jardinaves II	50%	15.664	22.919	7.832	11.459	50%	3.627
SPE Rua do Campo	100%	2.181	335	2.181	335	100%	(1.846)
SPE Avenida de Ligação 2	100%	(1)	25	(1)	25	100%	26
SPE Avenida de Ligação 3 – Buffet	100%	(129)	(89)	(129)	(89)	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%	8.104	7.811	8.104	7.811	100%	(294)
SPE Q25 Jardim Mangabeiras	100%	(1)	(2)	(1)	(2)	100%	-
SPE Fernandes Tourinho	100%	(56)	2.656	(56)	2.656	100%	2.712
SPE Guacui (Luxemburgo)	100%	(221)	(226)	(221)	(226)	100%	(5)
SPE Rua Espírito Santo (MG)	100%	(73)	(73)	(73)	(73)	100%	-
Patrimar Participações Ltda	100%	(58)	(8)	(58)	(8)	100%	-
SPE Tancredo Neves Empreendimentos Imobiliários	100%	(1)	(1)	(1)	(1)	-	-
SPE Acaba Mundo E. Imob Ltda.	50%	-	1.630	-	814	50%	-
		<u>114.920</u>	<u>616.074</u>	<u>93.856</u>	<u>463.228</u>		<u>391.139</u>



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

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Controladas em conjunto							
Alba	9%	690	19.987	(201)	1.726	9%	1.832
SCP RJ 04	50%	(128)	374	(64)	187	50%	251
SPE Mirante do Ibituruna Ltda.	34%	(1)	8.013	-	2.704	34%	2.705
SCP Portal do Bosque	50%	(7)	128	(3)	64	50%	67
SCP Park Ritz	48%	(16)	867	(8)	416	48%	424
SCP Recanto das Águas	51%	(20)	86	(10)	44	51%	54
SCP MRV Belo Campo	50%	(173)	157	(89)	78	50%	68
SCP MRV Rec. Pássaros (Rouxinol)	40%	1	901	(50)	361	40%	339
SCP MRV Res. Beija Flor	40%	(43)	382	(34)	151	40%	186
SPE Padre Marinho	50%	412	3.571	206	1.786	50%	2.410
SCP Rivoli 1 e 2	40%	(446)	338	(179)	135	40%	130
SPE Acaba Mundo E. Imob Ltda.	50%	-	-	-	-	50%	814
SPE MRV Patrimar RJ IX Ltda. (Andorinhas) 1 e 2	40%	(20)	358	(10)	143	40%	145
SPE Barbacena Empr Imob. S.A.	50%	509	4.425	255	2.212	50%	7.016
SPE Patrimar Somattos Gasparini Ltda.	50%	(21)	12.257	(10)	6.128	50%	6.124
SPE Direcional Patrimar Maragogi	45%	-	93	-	42	45%	42
SPE Avenida de Ligação	50%	(12)	6.793	(6)	3.393	50%	2.949
SPE Somattos Patrimar quadra 40	50%	(29)	2.533	(14)	1.266	50%	256
		696	61.263	(217)	20.836		25.812

Empresas	Participação	Lucro Líquido	Patrimônio	Equivalência	Investimento e	Participação	Investimento e
		(Prejuízo) do período	Líquido	no resultado do período	passivo a descoberto		passivo a descoberto
	30/09/2023	30/09/2023	30/09/2023	30/09/2023	30/09/2023	31/12/2022	31/12/2022
<b>Coligadas</b>							
SCP Safira (Decaminada 10)	24%	(108)	(1.226)	(26)	(294)	24%	(268)
SCP João XXIII	24%	(101)	(422)	(24)	(101)	24%	(77)
SCP Palo Alto	10%	1.069	3.985	107	399	10%	292
SCP Park Residences	10%	275	1.412	28	141	10%	114
SPE Novo Lar Greenport	20%	(172)	(434)	(34)	(87)	20%	(52)
SPE Axis 1 Porto Fino	10%	45	1.684	5	168	10%	184
		1.008	4.999	56	226		193
		<b>116.624</b>	<b>682.336</b>	<b>93.695</b>	<b>484.290</b>		<b>417.144</b>

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

Empresas	Saldo em 31/12/2022	Aportes	Distribuição de dividendos	Equivalência no resultado	Reversões	Baixa Investimentos	Saldo em 30/09/2023
Construtora Novolar	161.487	-	-	18.048	-	-	179.535
SPE Patrimar Engefor Imóveis Ltda.	(472)	-	-	(79)	-	-	(551)
SPE Maura Valadares	(154)	-	-	(1.790)	-	-	(1.944)
SPE Engefor Patrimar V.S. Emp. Imob Ltda.	(301)	-	-	56	-	-	(245)
SCP Professor Danilo Ambrósio	(57)	-	-	2	-	-	(55)
SCP Jornalista Oswaldo Nobre	(19)	-	-	(1)	-	-	(20)
SCP Gioia dell Colle	(180)	-	-	(148)	-	-	(328)
SCP Manhattan Square	4.748	-	-	(760)	-	-	3.988
SCP Priorato Residences	1.410	-	-	(641)	-	-	769
SCP Holiday Inn	16.393	-	-	281	-	-	16.674
SCP Mayfair Offices	136	-	-	(108)	-	-	28
SCP Quintas do Morro	1.679	-	-	1.551	-	-	3.230
SCP Neuchatel	272	-	-	2	-	-	274
SPE MRV Galleria	(1.397)	-	-	(1.636)	-	-	(3.033)
SPE Jardinaves	11.208	-	-	11.784	-	-	22.992
SPE Jota Patrimar Engefor	(808)	-	-	232	-	-	(576)
SPE Colina Engefor Patrimar E. Imob Ltda.	(371)	-	-	(31)	-	-	(402)
SPE Patrimar Somattos Jardim das Mangabeiras	37.827	-	(5.548)	11.794	-	-	44.073
Antônio de Alb. SPE Ltda. (EPIC)	13.882	-	(7.080)	(2.534)	-	-	4.268
SPE DUO - Alameda do Morro	47.406	-	-	(7.560)	-	-	39.846
SPE Vale dos Cristais	206	-	-	(10)	(7)	-	189
SPE High Line	50.926	-	-	(14.073)	-	-	36.853
SPE 2300 Rio de Janeiro	13.941	-	(10.000)	6.177	-	-	10.118



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

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

SPE Le Terrace	36	-	-	1	-	-	37
SPE Golf I	(877)	-	-	27.087	-	-	26.210
SPE Golf II	30.014	-	-	28.661	-	-	58.675
SPE Das Americas 1	(204)	-	-	(23)	-	-	(227)
Vila Castela (Madson Square)	50	-	-	(1)	-	-	49
SPE Jardinares II	3.627	-	-	7.832	-	-	11.459
Rua do Campo	(1.846)	-	-	2.181	-	-	335
Avenida de Ligação 2	26	-	-	(1)	-	-	25
Avenida Ligação 3 – LT 1ª (Buffet)	39	-	-	(129)	-	-	(90)
Jardinares III	49	-	-	(1)	-	-	48
Jardinares IV	50	-	-	(1)	-	-	49
SPE Rio 2 Ltda	(294)	-	-	8.104	-	-	7.810
SPE Fernandes Tourinho	-	-	-	(56)	-	-	(56)
SPE QD 25 Jardim Mangabeiras	2.712	-	-	(1)	-	-	2.711
SPE Guacui (Luxemburgo)	(5)	-	-	(221)	-	-	(226)
SPE Rua Espírito Santo (MG)	-	-	-	(73)	-	-	(73)
Tancredo Neves EMP. Imob	-	-	-	(1)	-	-	(1)
Patrimar Participações Ltda	-	50	-	(58)	-	-	(8)
	<b>391.139</b>	<b>50</b>	<b>(22.628)</b>	<b>93.856</b>	<b>(7)</b>		<b>462.410</b>
<b>Controladas em conjunto</b>							
ALBA	2.806	-	(188)	73	275	-	2.966
SCP RJ 04	251	-	-	(64)	-	-	187
SPE Mirante do Ibituruna Ltda.	2.705	-	-	-	-	-	2.705
SCP Portal do Bosque	67	-	-	(3)	-	-	64
SCP Park Ritz	424	-	-	(8)	-	-	416
SCP Recanto das Águas	54	-	-	(10)	-	-	44
SCP MRV Belo Campo	68	99	-	(89)	-	-	78
SCP MRV Rec. Pássaros (Rouxinol)	339	85	(12)	(50)	-	-	362
SCP MRV Res. Beija Flor	186	9	(10)	(34)	-	-	151
SPE Padre Marinho	2.410	-	(830)	206	-	-	1.786
SCP Rivoli 1 e 2	130	184	-	(179)	-	-	135
SPE Acaba Mundo E. Imob Ltda.	814	-	-	-	-	-	814
SPE MRV Patrimar RJ Ix Ltda. (Andorinhas) 1 e 2	145	10	(2)	(10)	-	-	143
SPE Barbacena Empr Imobiliários S/A	7.016	-	(5.059)	255	-	-	2.212
SPE Patrimar Somattos Gasparini Ltda.	6.124	15	-	(10)	-	-	6.129
SPE Direcional Patrimar Maragogi Ltda.	42	-	-	-	-	-	42
SPE Avenida de Ligação	2.949	450	-	(6)	-	-	3.393
SPE Somattos Patrimar Quadra 40	256	1.025	-	(14)	-	-	1.267
Viv In Multifamily Ltda	-	5	-	-	-	-	5
	<b>26.786</b>	<b>1.882</b>	<b>(6.101)</b>	<b>57</b>	<b>275</b>		<b>22.899</b>
<b>Coligadas</b>							
SCP Safira (Decaminada 10)	(268)	-	-	(26)	-	-	(294)
SCP João XXIII	(77)	-	-	(24)	-	-	(101)
SCP Palo Alto	292	-	-	107	-	-	399
SCP Park Residences	114	-	-	28	-	-	142
SPE Novo Lar Greenport	(52)	-	-	(34)	-	-	(86)
SPE Axis 1 Porto Fino	184	-	(20)	4	-	-	168
Outros Investimentos	(974)	-	-	(273)	-	-	(1.247)
	<b>(781)</b>		<b>(20)</b>	<b>(218)</b>			<b>(1.019)</b>
	<b>417.144</b>	<b>1.932</b>	<b>(28.749)</b>	<b>93.695</b>	<b>268</b>		<b>484.290</b>





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

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

Empresas	Participação - %		Lucro Líquido (Prejuízo) do período	Patrimônio Líquido	Equivalência no resultado do período	Investimento e passivo a descoberto
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	30/09/2023	30/09/2023	30/09/2023
Alba	9%	9%	690	19.987	73	1.718
SCP Manchete	40%	40%	(1.866)	2.148	(704)	849
SCP MRV Belo Campo	50%	50%	(173)	157	(90)	78
SCP MRV Rec. Pássaros (Rouxinol)	40%	40%	1	901	(51)	361
SCP MRV Res. Beija Flor	40%	40%	(43)	382	(34)	151
SCP Pacuare	50%	50%	(14)	(375)	(7)	(187)
SCP Park Ritz	48%	48%	(16)	867	(8)	416
SCP Park Rossete	51%	51%	18	2.248	9	1.146
SCP Parque Araras	50%	50%	(113)	(9)	(109)	(5)
SCP Parque Bem Te Vi	50%	50%	(114)	39	(74)	20
SCP Parque Gaivotas	50%	50%	(298)	(179)	(197)	(91)
SCP Parque Sabia	50%	50%	(63)	34	(34)	17
SCP Portal do Bosque	50%	50%	(7)	128	(3)	64
SCP Reality e Renovare	51%	51%	(165)	(3.060)	(84)	(1.560)
SCP Recanto das Águas	51%	51%	(20)	86	(10)	44
SCP Recanto do Tingui	35%	35%	64	(299)	22	(105)
SCP Riviera da Costa e Sol	48%	48%	(796)	(2.660)	(382)	(1.277)
SCP Rívoli 1 e 2	40%	40%	(446)	338	(179)	135
SCP RJ 04	50%	50%	(128)	374	(64)	187
SCP Andorinhas	40%	40%	(20)	358	(10)	143
SPE Barbacena Empr Imobiliários S.A.	50%	50%	509	4.425	255	2.212
SPE Direcional Patrimar Maragogi Ltda.	45%	45%	-	93	-	42
SPE Mirante do Ibituruna Ltda.	34%	34%	(1)	8.013	-	2.704
SPE Padre Marinho	50%	50%	412	3.571	206	1.786
SPE Park Riversul	35%	35%	(91)	1	(43)	-
SPE Patrimar Somattos Gasparini Ltda.	50%	50%	(21)	12.257	(10)	6.128
SPE Recreio Bandeirantes	35%	35%	(297)	(1.763)	(139)	(618)
SPE Recreio Gaveas	35%	35%	(132)	(829)	(31)	(291)
SPE Recreio Pontal	35%	35%	(954)	(8.345)	(337)	(2.922)
SPE Avenida de Ligação	50%	50%	(12)	6.793	(6)	3.393
SPE Somattos Patrimar Quadra 40	50%	50%	(29)	2.533	(14)	1.266
SCP Gran Vic Santa Bárbara D'oeste	50%	50%	-	-	114	-
Patrimar Participações Ltda	100%	0%	(58)	(8)	(58)	-
Viv In Multifamily Ltda	50%	0%	(115)	(105)	-	(52)
Outros	-	-	-	-	-	891
			<b>(4.298)</b>	<b>48.101</b>	<b>(1.999)</b>	<b>16.643</b>



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

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

	Ativo Circulante	Ativo não circulante	Passivo circulante	Passivo não circulante	Patrimônio Líquido	Lucro (Prejuízo)	Receita Líquida
Empresas	30/09/2023	30/09/2023	30/09/2023	30/09/2023	30/09/2023	30/09/2023	30/09/2023
Alba	20.978	-	991	-	19.987	690	703
SCP Manchete	420	2.430	124	578	2.148	(1.866)	34
SCP MRV Belo Campo	108	84	2	33	157	(173)	7
SCP MRV Rec. Passaros (Rouxinol)	464	454	10	7	901	1	(33)
SCP MRV Res. Beija Flor	421	42	49	32	382	(43)	(10)
SCP Pacuare	4	(373)	6	-	(375)	(14)	-
SCP Park Ritz	1.129	(77)	73	112	867	(16)	-
SCP Park Rossete	2.500	(96)	156	-	2.248	18	27
SCP Parque Araras	106	7	34	88	(9)	(113)	-
SCP Parque Bem Te Vi	105	(11)	(5)	60	39	(114)	-
SCP Parque Gaivotas	101	3	54	229	(179)	(298)	-
SCP Parque Sabia	76	4	20	26	34	(63)	-
SCP Portal do Bosque	12	117	1	-	128	(7)	-
SCP Reality e Renovare	348	(2.323)	(14)	1.099	(3.060)	(165)	174
SCP Recanto das Águas	92	9	5	10	86	(20)	(7)
SCP Recanto do Tingui	(174)	(185)	(71)	11	(299)	64	62
SCP Riviera da Costa e Sol	474	(2.102)	(20)	1.052	(2.660)	(796)	50
SCP Rivoli 1 e 2	191	216	20	49	338	(446)	1
SCP RJ 04	791	(229)	48	140	374	(128)	-
SCP Andorinhas	381	-	23	-	358	(20)	-
SPE Barbacena Empr Imobiliários S.A.	6.040	362	1.971	6	4.425	509	1.556
SPE Direcional Patrimar Maragogi Ltda.	51	52	10	-	93	-	4
SPE Mirante do Ibituruna Ltda.	8.022	(7)	2	-	8.013	(1)	-
SPE Padre Marinho	5.243	-	1.672	0	3.571	412	969
SPE Park Riversul	75	90	10	154	1	(91)	(6)
SPE Patrimar Somattos Gasparini Ltda.	12.257	-	-	-	12.257	(21)	-
SPE Recreio Bandeirantes	110	74	1.947	-	(1.763)	(297)	(4)
SPE Recreio Gaveas	1.100	180	2.064	45	(829)	(132)	60
SPE Recreio Pontal	400	257	7.854	1.148	(8.345)	(954)	4
SPE Avenida de Ligação empreendimentos	6.920	1	22	106	6.793	(12)	6
SPE Somattos Patrimar Quadra 40	3.240	1	708	-	2.533	(29)	11
Patrimar Participações Ltda	-	(8)	-	-	(8)	(58)	-
Viv In Multifamily Ltda	272	(351)	26	-	(105)	(115)	-
	<b>72.257</b>	<b>(1.379)</b>	<b>17.792</b>	<b>4.985</b>	<b>48.101</b>	<b>(4.298)</b>	<b>3.608</b>



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

	<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 composição do imobilizado em 30 de setembro de 2023 está assim apresentada:

	Saldo 31/12/2022	Adições	Baixas	Transfe- rências	Saldo 30/09/2023	Saldo 31/12/2022	Adições	Baixa	Transfe- rências	Saldo 30/09/2023
<b>Custo</b>										
Benfeitorias em imóveis de terceiros	8.105	205	-	-	8.310	8.105	205	-	-	8.310
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	-	733	3.544
Estandes de vendas e apartamentos decorados	-	-	-	-	-	22.690	7.618	(4.980)	12.950	38.278
Equipamentos de informática	1.885	345	-	-	2.230	1.914	633	-	-	2.547
Imobilizado em andamento	-	772	-	-	772	9.868	23.336	(1.603)	(13.683)	17.918
<b>Total do custo</b>	<b>23.793</b>	<b>1.609</b>	<b>(142)</b>	<b>-</b>	<b>25.260</b>	<b>58.500</b>	<b>32.309</b>	<b>(6.725)</b>	<b>-</b>	<b>84.084</b>
<b>Depreciação</b>										
Benfeitorias em imóveis de terceiros	(6.473)	(268)	-	-	(6.741)	(6.473)	(268)	-	-	(6.741)
Máquinas e equipamentos	(4.286)	(1.149)	-	-	(5.435)	(5.095)	(1.423)	-	-	(6.518)
Veículos	(750)	(91)	142	-	(699)	(750)	(91)	142	-	(699)
Móveis e utensílios	(1.077)	(208)	-	-	(1.285)	(1.077)	(307)	-	-	(1.384)
Estandes de vendas e apartamentos decorados	-	-	-	-	-	(8.404)	(11.026)	2.075	-	(17.355)
Equipamentos de informática	(587)	(293)	-	-	(880)	(607)	(313)	-	-	(920)
<b>Total da depreciação</b>	<b>(13.173)</b>	<b>(2.009)</b>	<b>142</b>	<b>-</b>	<b>(15.040)</b>	<b>(22.406)</b>	<b>(13.428)</b>	<b>2.217</b>	<b>-</b>	<b>(33.617)</b>
<b>Total do imobilizado líquido</b>	<b>10.620</b>	<b>(400)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>10.220</b>	<b>36.094</b>	<b>18.881</b>	<b>(4.508)</b>	<b>-</b>	<b>50.467</b>



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

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

**14 Intangível**

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

	Controladora				Consolidado					
	Saldo 31/12/2022	Adições	Baixas	Transfe-rências	Saldo 30/09/2023	Saldo 31/12/2022	Adições	Baixas	Transfe-rências	Saldo 30/09/2023
<b>Custo</b>										
Licença de uso de software	14.008	182	-	2.960	17.150	14.653	182	-	2.960	17.795
Software em desenvolvimento	3.756	1.204	-	(2.960)	2.000	3.756	1.204	-	(2.960)	2.000
<b>Total do custo</b>	<b>17.764</b>	<b>1.386</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>19.150</b>	<b>18.409</b>	<b>1.386</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>19.795</b>
<b>Amortização</b>										
Licença de uso de software	(8.621)	(2.445)	-	-	(11.066)	(9.089)	(2.525)	-	-	(11.614)
<b>Total da amortização</b>	<b>(8.621)</b>	<b>(2.445)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(11.066)</b>	<b>(9.089)</b>	<b>(2.525)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(11.614)</b>
<b>Total do intangível líquido</b>	<b>9.143</b>	<b>(1.059)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>8.084</b>	<b>9.320</b>	<b>(1.139)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>8.181</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	30/09/2023	31/12/2022
<b>Controladora</b>				
Debênture – 1ª emissão (CRI)	03/25	CDI +2,99%	60.183	80.310
Debênture – 2ª emissão	05/25	CDI +2,39%	44.388	50.787
Debênture – 3ª emissão (CRI)	07/27	CDI +2,00%	150.505	150.615
Capital de Giro	12/23	CDI +2,80%	30.288	-
Nota Comercial	01/27	CDI +3,00%	40.338	-
(-) Custo de captação			(5.683)	(5.046)
<b>Total Controladora</b>			<b>320.019</b>	<b>276.666</b>
<b>Circulante</b>			<b>96.465</b>	<b>43.820</b>
<b>Não Circulante</b>			<b>223.554</b>	<b>232.846</b>



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

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Modalidade	Vencimento do principal	Taxa a.a	30/09/2023	31/12/2022
<b>Controladas:</b>				
Financiamento à construção	03/23 a 02/28	TR + 7,5% a 8,91%	272.000	81.313
Financiamento à construção	09/23 a 07/27	Poupança + 3,50 % a 5,00%	49.837	95.690
<b>-Total Controladas</b>			<b>321.837</b>	<b>177.003</b>
<b>Circulante</b>			<b>149.242</b>	<b>49.654</b>
<b>Não Circulante</b>			<b>172.595</b>	<b>127.349</b>
<b>Total Consolidado</b>			<b>641.856</b>	<b>453.669</b>
<b>Circulante</b>			<b>245.707</b>	<b>93.475</b>
<b>Não Circulante</b>			<b>396.149</b>	<b>360.194</b>

**(a) Covenants**

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

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

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

**(b) Movimentação**

O montante de empréstimos foi assim movimentado no período:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2023	30/09/2022
Saldo inicial	276.666	180.071	453.669	267.650
Liberações	70.060	150.000	332.310	270.477
Provisão de Juros	34.077	22.820	52.174	30.780
Amortizações – Juros	(33.873)	(4.989)	(48.067)	(12.098)
Amortizações – Principal	(26.274)	(67.248)	(147.593)	(141.253)
Custo de Captação	(637)	(3.892)	(637)	(3.892)
Outros	-	(318)	-	(317)
Saldo Final	320.019	276.444	641.856	411.347



**Notas explicativas da administração às informações  
financeiras trimestrais findo em 30 de setembro 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 - CCIs 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.



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

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

- 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 colocação privada pela Companhia no valor total de R\$ 150 milhões, sendo certo que as Debêntures estão vinculadas à emissão de 150.000 certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”) da série única da 38ª emissão da VIRGO Companhia de securitização (“Securitizadora”), a serem distribuídos por meio de oferta pública com esforços restritos de distribuição, sob o regime de garantia firme de colocação, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada. A efetiva liquidação dessa emissão se deu em 29 de julho de 2022, no valor total de R\$ 150 milhões.
- (iv) **Notas Comerciais:** Esta modalidade de captação de recursos tem como finalidade atender às necessidades de financiamento de curto a médio prazo. As notas comerciais envolvem transações estruturadas que podem ser emitidas tanto para o público ou colocação privada. Devido à sua natureza de curto prazo a companhia busca estruturas menores e prazos de pagamento mais curtos para atender às necessidades de capital de giro.
- Em 29 de junho de 2023, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a 1ª (primeira) emissão de notas comerciais escriturais da Companhia, em série única, com garantia real, para distribuição pública pelo rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”), de 40.000 (quarenta mil) notas comerciais escriturais, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (um mil reais), perfazendo o montante total de R\$ 40.000 (“Notas Comerciais Escriturais”). A Remuneração é paga mensalmente, sem carência, a partir da Data de Emissão e o Valor Nominal Unitário será pago em uma única parcela, na Data de Vencimento. As Notas Comerciais Escriturais não contarão com atualização ou correção monetária. A data de emissão das Notas Comerciais Escriturais foi 10 de julho de 2023. A Emissão foi realizada em série única, sendo que o vencimento das Notas Comerciais Escriturais ocorrerá ao término do prazo de 1.280 (mil duzentos e oitenta) dias contados da Data de Emissão, ocorrendo, portanto, em 10 de janeiro de 2027 (“Data de Vencimento”). A Emissão foi liquidada no dia 11 de julho de 2023.

**(d) Vencimentos**

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

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>30/09/2023</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>30/09/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
2023	-	-	78.924	49.654
2024	-	-	79.983	115.536
2025	-	-	107.417	11.813
2026	-	-	53.466	-
2027	-	-	2.047	-
	-	-	321.837	177.003



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

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>30/09/2023</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>30/09/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
2023	48.000	43.822	48.000	43.822
2024	64.619	64.542	64.619	64.542
2025	57.529	57.347	57.529	57.347
2026	70.372	70.077	70.372	70.077
2027	79.499	40.878	79.499	40.878
	<u>320.019</u>	<u>276.666</u>	<u>320.019</u>	<u>276.666</u>

**16 Arrendamentos**

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>30/09/2023</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>30/09/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Arrendamentos	1.865	3.272	6.885	6.652
	<u>1.865</u>	<u>3.272</u>	<u>6.885</u>	<u>6.652</u>
Passivo circulante	1.577	2.041	4.915	4.894
Passivo não circulante	288	1.231	1.970	1.758

O montante de arrendamentos foi assim movimentado no período:

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>30/09/2023</b>	<b>30/09/2022</b>	<b>30/09/2023</b>	<b>30/09/2022</b>
Saldo inicial	3.272	4.779	6.652	5.236
Arrendamentos	124	416	4.380	608
Encerramento de contrato arrendamentos	-	-	-	(106)
Amortizações Arrendamentos - Principal	(1.531)	(1.923)	(4.147)	(1.914)
Amortizações Arrendamentos - Juros	(59)	(89)	(211)	(74)
Encargos financeiros – Arrendamentos	59	89	211	75
Saldo Final	<u>1.865</u>	<u>3.272</u>	<u>6.885</u>	<u>3.825</u>





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

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>30/09/2023</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>30/09/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
2023	530	2.041	1.711	4.894
2024	1.089	1.026	3.475	1.553
2025	149	108	610	108
2026	97	97	483	97
2027	-	-	420	-
2028	-	-	186	-
	<b>1.865</b>	<b>3.272</b>	<b>6.885</b>	<b>6.652</b>

**Arrendamentos:**

Contrato de aluguel de instalações administrativas (Depósitos, Sede, Escritórios), que detém de tempo remanescente de 5 a 37 meses descontado a valor presente a taxas de 1,51% e 2,31% ao ano.

Contrato de aluguel de veículos, que detém de tempo remanescente de 22 meses descontado a valor presente a taxa de 13,12% ao ano.

Contrato de aluguéis comerciais (lojas e stand de vendas), que detém de tempo remanescente de 1 a 56 meses descontado a valor presente a taxa de 8,91% ao ano.

Contrato de aluguéis de equipamentos pesados, que detém de tempo remanescente de 2 a 20 meses descontado a valor presente a taxa de 7,54% ao ano.

**17 Fornecedores**

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>30/09/2023</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>30/09/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Fornecedores	2.774	1.601	80.417	51.606
Retenções técnicas	179	228	11.731	9.313
	<b>2.953</b>	<b>1.829</b>	<b>92.148</b>	<b>60.919</b>

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.



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

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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:

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>30/09/2023</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>30/09/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
<b>Tributos a pagar</b>				
INSS	41	140	1.184	2.229
ISS	162	139	961	731
PIS	-	-	-	90
Outros impostos retidos	717	479	2.347	2.509
<b>Total tributos a pagar</b>	<b>920</b>	<b>758</b>	<b>4.492</b>	<b>5.559</b>
<b>Tributos correntes com recolhimento diferido – CP</b>				
Regime Especial de Tributação - RET	(17)	55	19.736	20.395
COFINS	265	-	475	82
CSLL	-	-	489	473
PIS	56	-	240	184
	<b>304</b>	<b>55</b>	<b>20.940</b>	<b>21.134</b>
<b>Total Circulante</b>	<b>1.224</b>	<b>813</b>	<b>25.432</b>	<b>26.693</b>
<b>Tributos correntes com recolhimento diferido – LP</b>				
Regime Especial de Tributação – RET	-	68	18.286	3.995
IRPJ	-	-	-	629
COFINS	-	265	-	393
CSLL	-	-	-	16
PIS	-	56	-	56
<b>Total Não Circulante</b>	<b>-</b>	<b>389</b>	<b>18.286</b>	<b>5.089</b>
	<b>1.224</b>	<b>1.202</b>	<b>43.718</b>	<b>31.782</b>



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

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

**19 Obrigações por compra de imóveis**

Demonstra os valores a serem liquidados em caixa, em decorrência da aquisição de terrenos utilizados para atividade de incorporação imobiliária.

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
<b>Terrenos incorporados</b>	-	800	31.029	35.591
Torna	-	800	6.580	8.346
Permuta Financeira	-	-	24.449	27.245
<b>Terrenos não incorporados</b>	-	-	45.912	11.100
Torna	-	-	45.912	11.100
Permuta Financeira	-	-	-	-
	-	800	76.941	46.691
Passivo circulante	-	800	43.921	35.774
Passivo não circulante	-	-	33.020	10.917

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2023	30/09/2022
Saldo inicial	800	800	42.908	58.874
Adições	-	-	96.614	10.788
Pagamentos	-	-	(47.291)	(6.661)
Outras Baixas	(800)	-	(15.289)	(20.093)
Saldo Final	-	800	76.942	42.908

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

	Torna	
	Controladora	Consolidado
2023	-	9.774
2024	-	23.113
2025	-	15.022
2026	-	4.583
	-	<b>52.492</b>



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

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

<b>Permuta</b>			
	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>
2023	-		7.232
2024	-		11.333
2025	-		3.477
2026	-		1.225
2027	-		1.182
			<b>24.449</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.

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>30/09/2023</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>30/09/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Adiantamentos de clientes e permuta de obras em andamento	-	-	425.435	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	5.734	43.020
	<b>12.455</b>	<b>313</b>	<b>443.569</b>	<b>487.100</b>
Passivo circulante	12.455	313	277.128	202.973
Passivo não circulante	-	-	166.441	284.127

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

**Provisão para contingências**

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>30/09/2023</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>30/09/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Cíveis	166	200	3.682	2.661
Tributárias	2.484	1.427	3.328	1.427
Trabalhistas	56	-	2.187	628
	<b>2.706</b>	<b>1.627</b>	<b>9.197</b>	<b>4.716</b>



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

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

**Depósitos judiciais**

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>30/09/2023</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>30/09/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Cíveis	-	14	160	793
Tributárias	-	-	170	170
Trabalhistas	137	360	633	671
	<u>137</u>	<u>374</u>	<u>963</u>	<u>1.634</u>

Movimentação do período de nove meses findo em 30 de setembro de 2023:

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

	<b>Controladora</b>	<b>Consolidado</b>
Saldo inicial	1.627	4.716
Adição	1.162	8.176
Baixa	(114)	(3.918)
Atualização	31	223
Saldo final	<u>2.706</u>	<u>9.197</u>

**Depósito judicial**

	<b>Controladora</b>	<b>Consolidado</b>
Saldo inicial	374	1.634
Adição	94	539
Baixa	(331)	(1.210)
Saldo final	<u>137</u>	<u>963</u>

O Grupo é parte envolvida em processos tributários, cíveis e trabalhistas e discute essas questões nas esferas administrativa e judicial, as quais, quando aplicáveis, são amparadas por depósitos judiciais. As respectivas provisões para contingências foram constituídas considerando a estimativa feita pelos assessores jurídicos, para processos, cuja probabilidade de perda nos respectivos desfechos foi avaliada como provável.

**Contingências possíveis:**

O Grupo está envolvido em outros processos tributários, cíveis e trabalhistas surgidos no curso normal dos seus negócios, os quais, na opinião da Administração e de seus assessores legais, possuem expectativa de perda classificada como possível nos montantes aproximados de Trabalhista R\$ 2.838, Tributário R\$ 8.420 e Cível R\$ 22.524, totalizando R\$ 33.783 (R\$ 20.349 em 31 de dezembro de 2022).



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

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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 setembro 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 nove meses findo em 30 de setembro é como segue:

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>30/09/2023</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>30/09/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Provisão de Manutenção	1.838	656	20.996	15.926
	<u>1.838</u>	<u>656</u>	<u>20.996</u>	<u>15.926</u>
Passivo circulante	1.649	186	2.959	1.561
Passivo não circulante	189	470	18.037	14.365

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>30/09/2023</b>	<b>30/09/2022</b>	<b>30/09/2023</b>	<b>30/09/2022</b>
Saldo inicial	656	1.352	15.926	12.783
Adições	2.084	229	11.137	4.717
Baixas	(51)	(742)	(2.228)	(2.436)
Pagamentos de garantia	(851)	-	(3.839)	-
Saldo final	1.838	839	20.996	15.064



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

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

**23 Patrimônio líquido**

**(a) Capital Social**

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

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

**(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\$ 6.940.

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 dos 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 setembro 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 30/09/2023</b>	<b>01/01/2022 a 30/09/2022</b>
Lucro básico e diluído por ação:		
Lucro líquido do período de nove meses	39.881	32.774
Média ponderada das ações (milhares)	<u>56.026</u>	<u>56.026</u>
Lucro por ação básico e diluído - em R\$	<u>0,711830</u>	<u>0,584978</u>
	<b>01/07/2023 a 30/09/2023</b>	<b>01/07/2022 a 30/09/2022</b>
Lucro básico e diluído por ação:		
Lucro líquido do período de três meses	23.257	25.635
Média ponderada das ações (milhares)	<u>56.026</u>	<u>56.026</u>
Lucro por ação básico e diluído - em R\$	<u>0,415111</u>	<u>0,457555</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>01/07/2023 a 30/09/2023</b>	<b>01/01/2023 a 30/09/2023</b>	<b>01/07/2022 a 30/09/2022</b>	<b>01/01/2022 a 30/09/2022</b>
Receita bruta de venda de imóveis	650	2.559	1.695	4.741
Receita de serviços	1.297	2.876	5.058	6.747
Vendas canceladas (distratos)	-	(1.641)	-	(41)
AVP - Ajuste a valor presente (i)	-	7	-	-
Tributos sobre o faturamento	<u>(86)</u>	<u>(139)</u>	<u>(219)</u>	<u>(505)</u>
<b>Receita operacional líquida</b>	<u>1.861</u>	<u>3.662</u>	<u>6.534</u>	<u>10.942</u>





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

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	<b>Consolidado</b>			
	<b>01/07/2023 a 30/09/2023</b>	<b>01/01/2023 a 30/09/2023</b>	<b>01/07/2022 a 30/09/2022</b>	<b>01/01/2022 a 30/09/2022</b>
Receita bruta de venda de imóveis	421.360	1.044.734	320.401	680.590
Receita de serviços	1.260	1.988	6.155	8.229
Vendas canceladas (distratos)	(10.833)	(41.010)	(11.463)	(34.931)
PCLD	(1.217)	(2.503)	-	-
Reversão (Provisão) para distratos	3.140	39	1.202	934
AVP - Ajuste a valor presente (i)	5.781	13.913	2.559	6.714
Tributos sobre o faturamento	(7.734)	(19.076)	(5.310)	(12.756)
<b>Receita operacional líquida</b>	<b>411.757</b>	<b>998.085</b>	<b>313.544</b>	<b>648.780</b>

(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>01/07/2023 a 30/09/2023</b>	<b>01/01/2023 a 30/09/2023</b>	<b>01/07/2022 a 30/09/2022</b>	<b>01/01/2022 a 30/09/2022</b>
<b>Custo dos imóveis vendidos</b>				
Materiais	-	-	-	(739)
Terrenos	-	-	(215)	(459)
Imóveis concluídos	(387)	(342)	(154)	(194)
Gastos com pessoal	-	-	-	(249)
Subempreiteiros	-	-	-	(1.101)
Custos dos financiamentos imobiliários	-	-	(40)	(83)
Outros	-	-	-	(356)
	<b>(387)</b>	<b>(342)</b>	<b>(409)</b>	<b>(3.181)</b>

	<b>Controladora</b>			
	<b>01/07/2023 a 30/09/2023</b>	<b>01/01/2023 a 30/09/2023</b>	<b>01/07/2022 a 30/09/2022</b>	<b>01/01/2022 a 30/09/2022</b>
<b>Despesas Gerais e Administrativas</b>				
Gastos com pessoal	(9.455)	(27.532)	(7.981)	(23.980)
Despesas administrativas gerais	(2.179)	(6.318)	(1.221)	(2.663)
Depreciação e amortização	(1.621)	(4.951)	(1.761)	(5.269)
Serviços de terceiros/ Reembolso de despesas	6.666	19.898	5.050	13.387
	<b>(6.589)</b>	<b>(18.903)</b>	<b>(5.913)</b>	<b>(18.525)</b>



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

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	<b>Controladora</b>			
	<b>01/07/2023 a 30/09/2023</b>	<b>01/01/2023 a 30/09/2023</b>	<b>01/07/2022 a 30/09/2022</b>	<b>01/01/2022 a 30/09/2022</b>
<b>Com vendas</b>				
Gastos com pessoal	(1.479)	(4.254)	(1.333)	(4.522)
Comissões e corretagens	-	(2)	(51)	(139)
Stand de vendas/Apartamento decorado	(15)	(76)	(3)	(24)
Propaganda e publicidade	(440)	(787)	(297)	(1.073)
Outras despesas comerciais	(606)	(1.609)	(321)	(1.146)
	<u>(2.540)</u>	<u>(6.728)</u>	<u>(2.005)</u>	<u>(6.904)</u>

	<b>Controladora</b>			
<b>Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas</b>	<b>01/07/2023 a 30/09/2023</b>	<b>01/01/2023 a 30/09/2023</b>	<b>01/07/2022 a 30/09/2022</b>	<b>01/01/2022 a 30/09/2022</b>
Despesas com crédito imobiliário	(5)	(5)	-	(11)
Despesas tributárias	(8)	(216)	(401)	(519)
Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários	(585)	(2.162)	(9)	(378)
Perdas eventuais	(308)	(345)	(161)	(352)
Ganho com investimentos	2.041	2.040		
Outras despesas e receitas operacionais	2.284	2.641	625	677
	<u>3.419</u>	<u>1.953</u>	<u>54</u>	<u>(583)</u>

	<b>Consolidado</b>			
	<b>01/07/2023 a 30/09/2023</b>	<b>01/01/2023 a 30/09/2023</b>	<b>01/07/2022 a 30/09/2022</b>	<b>01/01/2022 a 30/09/2022</b>
<b>Custo dos imóveis vendidos</b>				
Materiais	(86.859)	(240.302)	(52.617)	(138.295)
Terrenos	(93.620)	(204.580)	(117.259)	(165.768)
Imóveis concluídos	(18.676)	(30.725)	(1.691)	(8.806)
Gastos com pessoal	(18.727)	(49.298)	(10.641)	(30.807)
Subempreiteiros	(79.712)	(199.882)	(37.853)	(96.754)
Custos dos financiamentos imobiliários	(7.496)	(18.417)	(2.853)	(8.573)
Outros	(18.648)	(41.330)	(10.988)	(28.756)
	<u>(323.738)</u>	<u>(784.534)</u>	<u>(233.902)</u>	<u>(477.759)</u>

	<b>Consolidado</b>			
	<b>01/07/2023 a 30/09/2023</b>	<b>01/01/2023 a 30/09/2023</b>	<b>01/07/2022 a 30/09/2022</b>	<b>01/01/2022 a 30/09/2022</b>
<b>Despesas Gerais e Administrativas</b>				
Gastos com pessoal	(9.521)	(27.597)	(7.990)	(24.145)
Despesas administrativas gerais	(2.755)	(7.675)	(1.548)	(3.287)
Depreciação e amortização	(1.652)	(4.793)	(1.888)	(5.652)
Serviços de terceiros	(3.925)	(9.688)	(2.994)	(7.255)
	<u>(17.853)</u>	<u>(49.753)</u>	<u>(14.420)</u>	<u>(40.339)</u>



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

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	<b>Consolidado</b>			
	<b>01/07/2023 a 30/09/2023</b>	<b>01/01/2023 a 30/09/2023</b>	<b>01/07/2022 a 30/09/2022</b>	<b>01/01/2022 a 30/09/2022</b>
<b>Com vendas</b>				
Gastos com pessoal	(1.652)	(4.427)	(1.502)	(4.797)
Comissões e corretagens	(9.169)	(22.053)	(5.411)	(15.977)
Stand de vendas/Apartamento decorado	(4.789)	(12.098)	(2.671)	(5.831)
Propaganda e publicidade	(11.265)	(20.494)	(6.744)	(17.938)
Outras despesas comerciais	(5.587)	(10.752)	(2.835)	(9.942)
	<u>(32.462)</u>	<u>(69.824)</u>	<u>(19.163)</u>	<u>(54.485)</u>

	<b>Consolidado</b>			
	<b>01/07/2023 a 30/09/2023</b>	<b>01/01/2023 a 30/09/2023</b>	<b>01/07/2022 a 30/09/2022</b>	<b>01/01/2022 a 30/09/2022</b>
<b>Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas</b>				
Despesas com crédito imobiliário	(9)	(17)	-	(5)
Despesas tributárias	(48)	(339)	(510)	(658)
Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários. Acordos e Indenizações Judiciais	(5.601)	(10.299)	(843)	(1.641)
Perdas eventuais	1.907	319	(168)	(485)
Ganho com investimentos	2.041	2.040		
Ganho com distrato	409	1.285	-	-
Outras despesas e receitas operacionais	(930)	(1.827)	2.168	1.741
	<u>(2.231)</u>	<u>(8.838)</u>	<u>647</u>	<u>(1.048)</u>

**27 Honorários da administração**

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

	<b>Controladora e Consolidado</b>			
	<b>01/07/2023 a 30/09/2023</b>	<b>01/01/2023 a 30/09/2023</b>	<b>01/07/2022 a 30/09/2022</b>	<b>01/01/2022 a 30/09/2022</b>
Honorários da administração	1.432	4.296	1.419	3.240
Benefícios assistenciais	153	425	116	341
Encargos	286	859	284	833

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 setembro de 2023**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

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

	<b>Controladora</b>			
	<b>01/07/2023 a 30/09/2023</b>	<b>01/01/2023 a 30/09/2023</b>	<b>01/07/2022 a 30/09/2022</b>	<b>01/01/2022 a 30/09/2022</b>
Lucro antes do IRPJ e CSLL	23.257	39.876	25.674	32.876
Alíquota 34%	(7.907)	(13.558)	(8.729)	(11.178)
Efeito sobre exclusões (equivalência patrimonial) Patrimônio Afetação (RET)	35 (30)	(31.856) (62)	(11.914) (32)	(23.750) (274)
Créditos fiscais não reconhecidos por diferença temporária RET	7.902	45.481	20.636	35.100
Despesas de IRPJ e CSLL	-	5	(39)	(102)
Taxa efetiva	0%	0%	0%	0%
	<b>Consolidado</b>			
	<b>01/07/2023 a 30/09/2023</b>	<b>01/01/2023 a 30/09/2023</b>	<b>01/07/2022 a 30/09/2022</b>	<b>01/01/2022 a 30/09/2022</b>
Lucro antes do IRPJ e CSLL	35.331	82.213	47.622	78.698
Alíquota 34%	(12.013)	(27.952)	(16.191)	(26.757)
Efeito sobre exclusões (equivalência patrimonial) Patrimônio Afetação (RET)	35 (4.395)	680 (10.839)	659 (3.124)	1.156 (8.453)
Créditos fiscais não reconhecidos por diferença temporária RET	8.482	18.333	12.847	19.278
Despesas de IRPJ e CSLL	(7.891)	(19.778)	(5.809)	(14.776)
Taxa efetiva	22%	24%	12%	19%

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



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

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

Em observância ao Ofício Circular Nº 02/2018 de 12 de dezembro de 2018, que trata sobre o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias não concluídas nas companhias brasileiras, apresentamos as informações abaixo, relacionadas principalmente com receitas a apropriar, custos a incorrer de unidades em construção.

		<u>Consolidado</u>
<b>Empreendimentos em construção</b>		
<b>(i)</b>	<b>Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas</b>	
	Empreendimentos em construção:	
	a. Receita de vendas contratadas	4.019.314
	Distratos – receitas estornadas	(295.066)
	Receita de vendas apropriadas	(2.359.774)
	Distratos - receitas estornadas	<u>73.529</u>
	b. Receita de vendas apropriadas líquidas	<u>(2.286.244)</u>
	Receita de vendas a apropriar (a+b)	<u><u>1.438.003</u></u>
<b>(ii)</b>	<b>Custo orçado a apropriar das unidades vendidas</b>	
	Empreendimentos em construção:	
	a. Custo orçado	2.592.768
	b. Custo de construção incorrido	<u>(1.577.605)</u>
	Encargos financeiros apropriados	29.574
	Custo a incorrer das unidades vendidas (a+b)	<u>1.015.163</u>
	Driver CI/CO (sem encargos financeiros)	62%
<b>(iii)</b>	<b>Custo orçado a apropriar das unidades em estoque</b>	
	Empreendimentos em construção:	
	a. Custo orçado	798.410
	b. Custo incorrido	<u>(311.651)</u>
	Encargos financeiros apropriados	1.496
	Custo a incorrer das unidades em estoque (a+b)	<u><u>486.759</u></u>

**31 Compromissos**

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

Compromissos foram assumidos pelo Grupo para a compra de terrenos, cujo registro contábil ainda não foi efetuado, em virtude de pendências a serem solucionadas pelos vendedores para que a escritura definitiva e a correspondente transferência da propriedade para a Patrimar, suas controladas ou seus parceiros sejam efetivadas. Referidos compromissos totalizam R\$ 775.113 (R\$ 1.574.743 em 31 de dezembro de 2022), dos quais: R\$ 732.129 (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\$ 42.984 (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.



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

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

**(b) Compromisso com arrendamentos**

Em 30 de setembro de 2023 a Patrimar Controladora possuía R\$1.864 (R\$3.272 em 2022) e R\$6.884 no Consolidado (R\$6.652 em 2022) em compromissos com arrendamentos, relacionados a aluguéis de grandes equipamentos e imóveis.

**32 Apresentação de informações por segmento e natureza**

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

**33 Seguros**

O Grupo mantém em 30 de setembro 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 setembro de 2023:



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

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Itens	Tipo de cobertura	Importância Segurada	
		Consolidado	
Executante Construtor - Término Obra	Garante ao agente financiador do empreendimento a conclusão da construção em caso de indisponibilidade técnica e financeira da Companhia		116.777
Residência	Garante os prejuízos provocados por incêndio, queda de raio e explosão, porém, existem outras coberturas adicionais que também podem ser contratadas, visando a complementar o seguro e proteger o imóvel contra outros riscos. Dentre roubo, desmoroamento, impacto de veículos, queda de aeronaves, vendaval, furacão, ciclone, chuva de granizo, danos elétricos, etc		210
Responsabilidade civil (Administradores) D&O	Garante a cobertura de danos morais aos administradores da Companhia (D&O)		20.000
Risco engenharia e risco civil	Garante, durante o período de construção do empreendimento, indenização decorrente de danos causados à obra, tais como: incêndio, queda de raio, roubo, dentre outras coberturas específicas de instalações e montagens no local objeto do seguro. Garante indenização até o limite máximo da importância segurada, das quantias pelas quais a Companhia vier a ser responsável civilmente relativa às reparações por danos involuntários pessoais e/ou materiais causados a terceiros		1.838.247
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.		11.900
Seguro Equipamento	Garante a indenização pelos prejuízos diretamente resultantes da ocorrência dos riscos relativos a máquinas, equipamentos e implementos, dos tipos fixos ou móveis, de utilização não agrícola.		1.500
Seguro garantia judicial	O Seguro Garantia Judicial é uma modalidade de seguro que surgiu como alternativa ao depósito judicial e à penhora de bens nos processos na esfera judicial. O Seguro Garantia Judicial tem sido amplamente aceito na esfera judicial, seja como nova caução no processo ou em substituição às garantias dadas.		9.252
Seguro incêndio	Garante os prejuízos provocados por incêndio.		20.140
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		12.479
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		438.467

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

Atividades de investimento	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2023	30/09/2022
Transferências de Imobilizado – Arrendamentos IFRS				
16	(1.386)	(1.412)	112	(786)
Juros capitalizados	-	87	322	62





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

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

**35 Eventos subsequentes**

Em 29 de setembro de 2023, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a 4ª (quarta) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie quirografária, para colocação privada (“Debêntures”), pela Companhia, no valor total de até R\$ 200.000 as quais serão integralmente subscritas de forma privada pela Virgo Companhia de securitização.

Foram emitidas 200.000 (duzentas mil) debêntures com valor unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais), com vencimento em 1.825 dias da data de emissão e farão jus a juros remuneratórios de 100% da variação acumulada do CDI e de sobretaxa equivalente 2,00% (dois por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*. A Emissão foi liquidada no dia 30 de outubro 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 setembro de 2023.

Belo Horizonte, 13 de novembro de 2023.

Diretor Presidente – ALEXANDRE ARAÚJO ELIAS VEIGA

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

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

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

Em observância às disposições constantes no artigo 25 parágrafo 1º, incisos V e VI, da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 480/09, de 7 de dezembro de 2009, a Diretoria declara que revisou, discutiu e concordou com a 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 setembro de 2023.

Belo Horizonte, 13 de novembro de 2023.

Diretor Presidente – ALEXANDRE ARAÚJO ELIAS VEIGA

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

DIRETORIA

ALEXANDRE ARAÚJO ELIAS VEIGA  
Diretor-Presidente

FELIPE ENCK GONÇALVES  
Diretor Executivo de Finanças e Relação com Investidores

RESPONSÁVEL TÉCNICO

ROGER TADEU VILELA FERREIRA  
Contador

CRC - MG 122.560/O