

Patrimar Engenharia S.A.

Demonstrações Financeiras
individuais e consolidadas em
31 de dezembro de 2023 e relatório do
auditor independente

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Patrimar Engenharia S.A. (“Companhia”), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Companhia em 31 de dezembro de 2023, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas”. Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

Conforme descrito na nota explicativa 2.1, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), 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, seguem o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP n.º 02/2018 sobre a aplicação do NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para o assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar o assunto abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras da Companhia.

Reconhecimento de receitas de unidades imobiliárias não concluídas e de serviços de construção

Conforme mencionado nas notas explicativas 2.20 (a), 25 e 30, a Companhia e suas controladas reconhecem suas receitas dos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias não concluídas e as receitas de prestação de serviços de construção utilizando-se do método de Porcentagem de Conclusão - “POC” (*Percentage of Completion*). De acordo com CPC 47 / IFRS 15 - Receita de contrato com cliente e com o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP n.º 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15), o reconhecimento de receita da Companhia e suas controladas requer a mensuração do progresso da Companhia em relação ao cumprimento da obrigação de performance satisfeita ao longo do tempo.

O método POC requer que a diretoria da Companhia estime os custos a incorrer até a conclusão da construção e entrega das chaves das unidades imobiliárias vendidas dos empreendimentos de incorporação imobiliária e de cada etapa dos serviços de construção. A partir daí, com base nos custos incorridos e nas condições contratuais, estima-se o valor justo das receitas de vendas que serão reconhecidas em cada período, na proporção em relação ao que foi estimado.

Devido à relevância, complexidade e julgamentos envolvidos na determinação das receitas de vendas e serviços de construção a serem reconhecidas, e o risco de impactos relevantes no resultado de cada período que essas mudanças de estimativas podem trazer, consideramos este assunto significativo para nossa auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) obtenção do entendimento do desenho dos controles internos chave relacionados ao reconhecimento da receita de venda de unidades imobiliárias não concluídas e prestação de serviços de construção, que compreendem a elaboração, revisão e aprovação tempestiva dos orçamentos de custos a incorrer; (b) envolvimento de especialistas em avaliação patrimonial para auxílio na identificação de evidências contrárias à estimativa de custos a incorrer, análise dos estágios de execução de determinadas obras, e verificação da razoabilidade do período previsto para sua conclusão nos respectivos orçamentos da Companhia e suas controladas em relação à realidade das operações; (c) confronto dos registros auxiliares do POC com os saldos contábeis, cálculo independente dos valores das receitas de venda de unidades imobiliárias não concluídas e serviços de construção e inspeção, por amostragem, de documentos que suportam as unidades vendidas e os orçamentos de custos a incorrer considerados no POC; (d) teste por amostragem dos custos incorridos, onde foram inspecionados contratos, pagamentos realizados e documentos que corroboram essas transações; e (e) realização de procedimentos analíticos para avaliar mudanças significativas nas margens e orçamentos dos empreendimentos imobiliários para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 em comparação ao exercício anterior. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações da Companhia sobre este assunto.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, que está consistente com a avaliação da diretoria, consideramos aceitáveis as estimativas preparadas pela diretoria para o reconhecimento das receitas de venda de unidades imobiliárias não concluídas e prestação de serviços de construção, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas 2.20 (a), 25 e 30, no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, elaboradas sob a responsabilidade da diretoria da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico NBC TG 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório do auditor

A diretoria da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidades da diretoria e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A diretoria é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a diretoria é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a diretoria pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela diretoria.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela diretoria, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria.



Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Belo Horizonte (MG), 05 de março de 2024.

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

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Bruno Costa Oliveira', is written over the printed name.

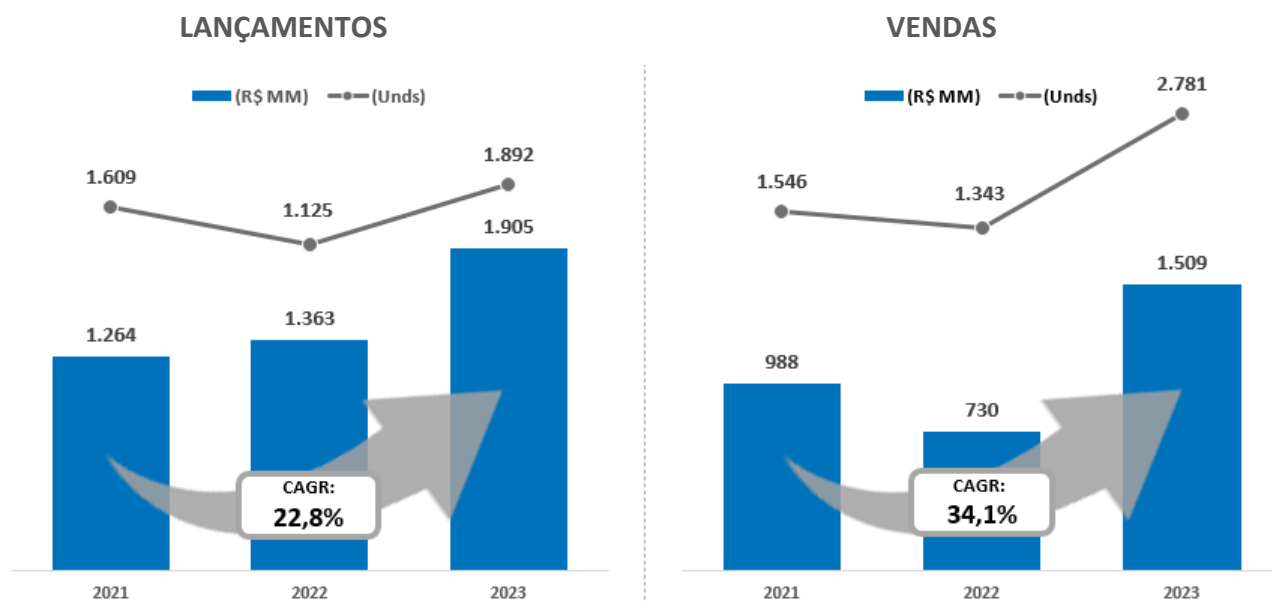
Bruno Costa Oliveira
Contador CRC-BA031359/O

Relatório da Administração

Em 2023, completamos 60 anos de atividade e caminhamos para cumprir o PX2: Nosso plano traçado ainda em 2021 para dobrar de tamanho até 2024. Nesta trajetória, ganhamos escala e diversificação, por meio da consolidação de uma atuação regional no sudeste do Brasil (Minas Gerais, Rio de Janeiro e interior de São Paulo) bem como através da expansão e balanceamento das nossas marcas Patrimar e Novolar. Além disso, avançamos no desenvolvimento de nosso novo negócio de apartamentos para locação, a Viv In e Livizi e fortemente investimentos em uma agenda ESG. Tudo isso, buscando eficiência operacional e mantendo nosso tradicional foco em rentabilidade e disciplina financeira.

Escala e Diversificação

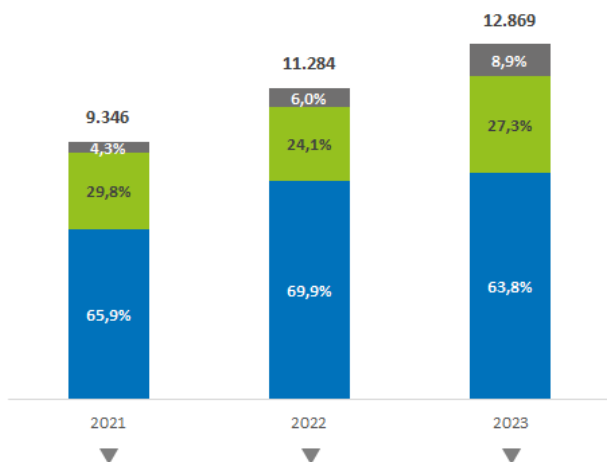
As métricas escolhidas para mensurar o atingimento do PX2 foram Lançamentos e Vendas e, considerando o ritmo atual de crescimento, a meta de dobrar de tamanho até o ano de 2024 deverá ser alcançada.



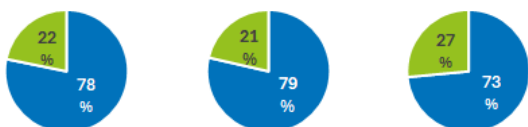
Este crescimento foi pensado de forma a manter a forte relevância no mercado de Minas Gerais, consolidar a presença no Rio de Janeiro capital, e estabelecer uma posição de crescimento no interior do estado de São Paulo. Simultaneamente, estamos crescendo a marca Novolar, de forma a balancear nosso mix de produtos em um omento de mercado relevante para os segmentos de média renda e econômico. Podemos observar estes movimentos na evolução de nosso Landbank e Estoques.

LANDBANK
(R\$ MM | %)

■ MG ■ RJ ■ SP Total

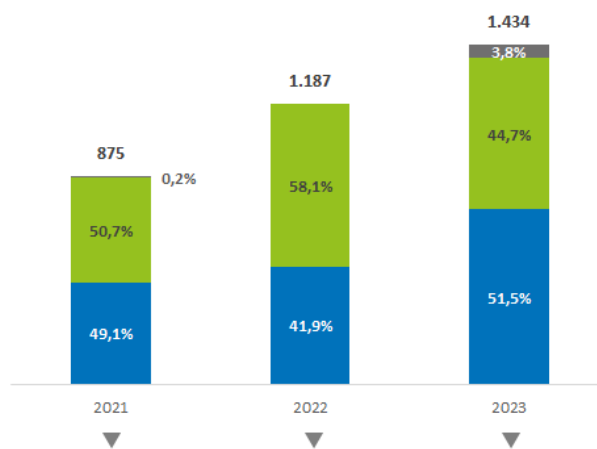


■ Patrimar ■ Novolar

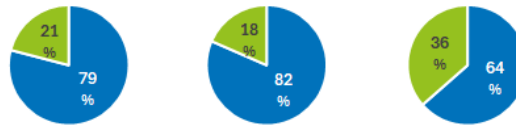


ESTOQUES
(R\$ MM | %)

■ MG ■ RJ ■ SP Total



■ Patrimar ■ Novolar



Importante salientar que este crescimento ocorreu de modo operacionalmente eficiente. Nossa velocidade de vendas no ano de 2023 foi de 52% (contra 39% do ano anterior). Além disso, fechamos o ano com 11,4 meses de estoque contra 19,5 meses ao final de 2022 e na posição de 31/12/2023, 4% apenas de nossos estoques são de produtos concluídos.

Para o ano de 2024 pre vemos um crescimento mais brando em volume de lançamentos e vendas, em relação a 2023. A Companhia estará focada na consolidação de um patamar robusto para essas métricas, mas focando cada vez mais de rentabilizar o capital, melhorando nossos resultados. O crescimento mais forte apenas virá em função de um mercado mais demandante do que estamos prevendo ou um evento de liquidez mais transformacional – um IPO, por exemplo, que nos faça acelerar o volume de R\$ 6,2 bilhões de projetos aprovados ou em fase final de aprovação que temos atualmente no nosso landbank.

Novos Negócios

Nossa investida em conjunto Viv In obteve no mês de março a aprovação final do seu primeiro projeto a ser construído no bairro do Flamengo. Contando com 271 apartamentos, este projeto tem expectativa de *retrofit* e construção de novos prédios em até 24 meses. O investimento total no empreendimento será de R\$60 milhões e a Viv In já vem discutindo com instituições financeiras formas de financiamento para esse Capex.



Adicionalmente, a Viv In já tem em seu pipeline de terrenos um volume que se aproxima de mil apartamentos a serem desenvolvidos.

Agenda ESG

O Grupo Patrimar vem investindo significativamente em uma agenda de desenvolvimento de empreendimentos mais sustentáveis, melhor relacionamento com as comunidades e a sociedade em geral e o fortalecimento da nossa governança corporativa. A fim de reportar a execução desta agenda, ao final de 2023 lançamos a primeira edição do nosso Relatório de Sustentabilidade, disponível no nosso site.



Continuaremos a desenvolver empreendimentos sustentáveis, tanto do alto-médio padrão quanto no segmento econômico, nos impondo um compromisso interno de que 70% destes tenham alguma certificação de sustentabilidade reconhecida pelo mercado. Todas as nossas obras atualmente possuem classificações internas do Selo Verde, que servem justamente ao propósito de basear o trabalho e as ações em nossos canteiros. Para 2024, nos colocamos como meta que 50% de todos os nossos eventos sejam carbono neutro, com a compensação comprovada e certificada. Nosso objetivo é chegar a 100% dos eventos em 2026.

Em 2023 realizamos uma série de investimentos com retorno para a sociedade e para as comunidades dos mercados que atuamos. Investimentos aproximadamente R\$ 2 milhões em ações sociais e culturais, excluindo aqui o tempo investido por nossos colaboradores em ações de trabalho voluntário incentivado pela Companhia. Nosso compromisso é continuar investindo em ações que beneficiem a sociedade nos próximos anos.



Nos aspectos de governança continuamos atuando fortemente com revisões de políticas internas e forma de atuação com o acompanhamento próximo do Conselho de Administração, que possui maioria independente, apesar de sermos uma Companhia ainda não listada em bolsa. Além disso, metas ESG foram atribuídas a todas as diretorias executivas, reforçando o compromisso da cia com os objetivos de desenvolvimento sustentável.

Resultados Econômico-financeiros

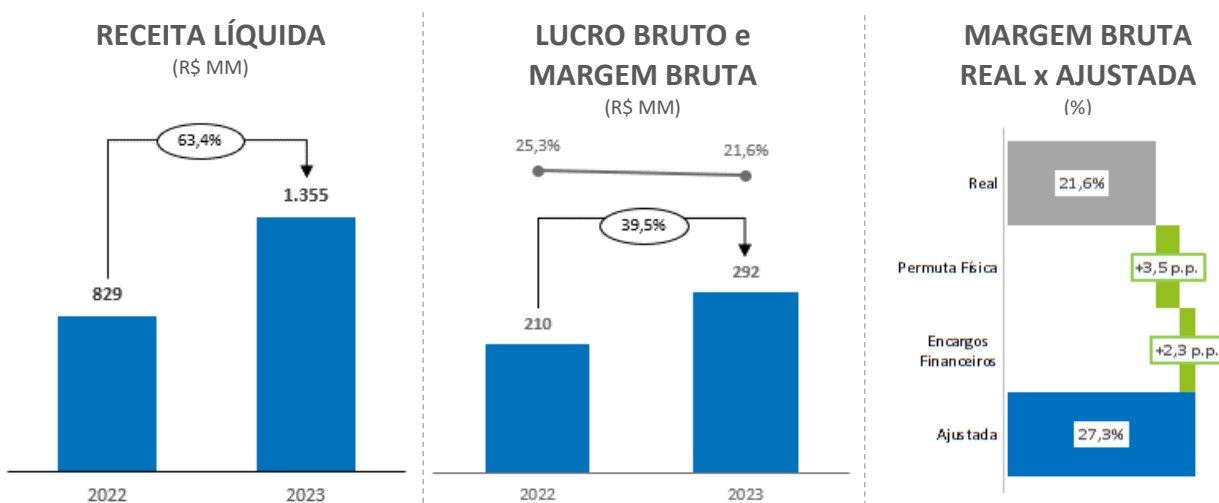
Retorno sobre o Patrimônio Líquido (Retorno para o Acionista)

Somos uma companhia que mensuramos nosso desempenho anual pelo ROE (*Return on Equity*). A Companhia inclusive é estruturada de maneira que cada marca possui uma função na estrutura do ROE, sendo que a Patrimar será a marca de alta rentabilidade (margem líquida), a Novolar será a marca de giro de ativo rápido e o corporativo o responsável pela alocação eficiente e da estrutura ótima do capital. Finalizamos 2023 com um ROE ligeiramente superior a 2022, mesmo com uma margem líquida mais pressionada, conforme detalhamentos abaixo.



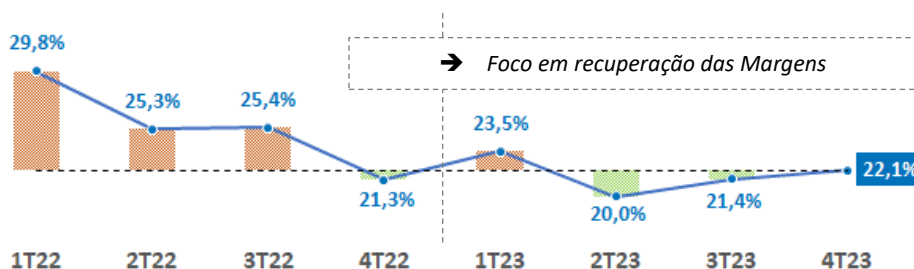
Receita Líquida, Lucro Bruto e Margem Bruta

Em decorrência da expansão das vendas, mas também do andamento das obras, alcançamos valor recorde em nossa Receita Líquida. A maior Receita contribuiu para a expansão de nosso Lucro Bruto, que por sua vez não cresceu na mesma medida, logo, carregando uma menor margem. Isso ocorreu dado principalmente a reajustes de orçamento mais fortes de empreendimentos da safra 2020/2021 que sofreram de uma inflação de custos acima do que o índice de inflação foi capaz de capturar. Além disso, no decorrer do ano, mas especialmente no último trimestre, o volume de permutas físicas impactou nosso resultado. As permutas têm efeito matemático importante sobre nossa margem, pois crescem a receita líquida para o mesmo montante de lucro bruto. Outro efeito relevante é dos encargos financeiros, que estão pressionados por uma SELIC mais alta por mais tempo.



Desde o último trimestre de 2022, temos tomado algumas medidas a fim de melhorar nossas Margens, especialmente na operação de alta-renda, com a marca Patrimar. Além disso, temos acelerado algumas obras, a fim de capturar um cenário de matérias primas interessante, bem como buscar reduções em custos indiretos. Neste sentido podemos observar evolução e, à exceção do 1T23, quando tivemos um mix menos favorável nos lançamentos e nas vendas, com empreendimentos menos intensivos em permuta, a Margem Bruta do 4T23 foi a maior desde o fim do 4T22.

EVOLUÇÃO DA MARGEM BRUTA TRIMESTRAL (x 4T23)

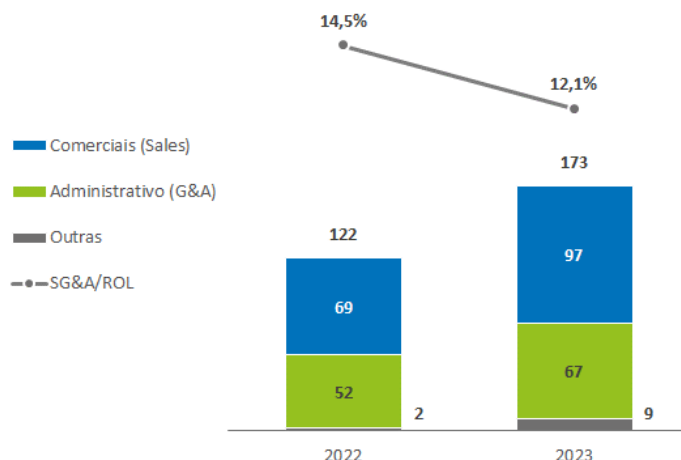


Despesas

Para executar e suportar nosso crescimento, juntamente com o quadro de pessoal e estrutura, temos investido ao longo do tempo nos âmbitos comerciais e administrativos do negócio. Com a escala alcançada pela operação por sua vez, ganhamos produtividade e estes investimentos foram proporcionalmente menores em relação a receita do que no ano passado. Somos e deveremos continuar apresentando os melhores índices de despesas em relação a receita em nosso mercado de atuação.

Despesas Totais

(R\$ MM | %)



Resultado Financeiro

A queda no resultado financeiro deve-se, basicamente, a um menor volume de caixa médio nos períodos, fruto do maior volume de investimentos efetuado nas obras nesses mesmos períodos de 2023, e pelo maior volume de juros de empréstimos e financiamentos, especialmente em função da captação do CRI em julho de 2022 e outubro de 2023. Adicionalmente, no 4T23, apresentamos um custo de encargos extraordinário de R\$ 2,5 milhões por cessão de carteiras de empreendimentos em fase final de conclusão.

Receitas Financeiras (R\$ MM)	2023	2022	Δ %
Atualização monetária e juros contratuais	3,4	3,6	-6,1%
Juros sobre aplicações financeiras	45,7	39,6	15,5%
Outras receitas financeiras	0,7	1,5	-51,8%
Total	49,8	44,7	11,6%
Despesas Financeiras (R\$ MM)	2023	2022	Δ %
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(49,5)	(34,2)	44,7%
Débitos de encargos e tarifas bancárias	(5,8)	(1,7)	232,2%
Outras despesas financeiras	0,0	(0,2)	-102,6%
Total	(55,3)	(36,1)	53,2%
Resultado Financeiro	(5,5)	8,5	-164,3%

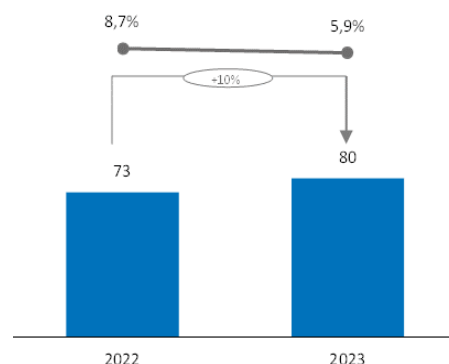
Lucro Líquido e Margem Líquida

Agregando maior Lucro Bruto em nosso resultado, aumentamos nosso Lucro Líquido em 10% face a 2022. Nossa Margem Líquida, contudo, reduziu-se neste ano em relação ao ano anterior uma vez que o valor adicionado de resultado bruto não foi suficiente para compensar, em seu conjunto, os aumentos em base monetária das Despesas, das Despesas Financeiras e do IRCS, ainda que menores como proporção a Receita Líquida e parcialmente compensados por um aumento das receitas financeiras e um resultado de equivalência patrimonial menos impactante do que no ano passado.

LUCRO LÍQUIDO e

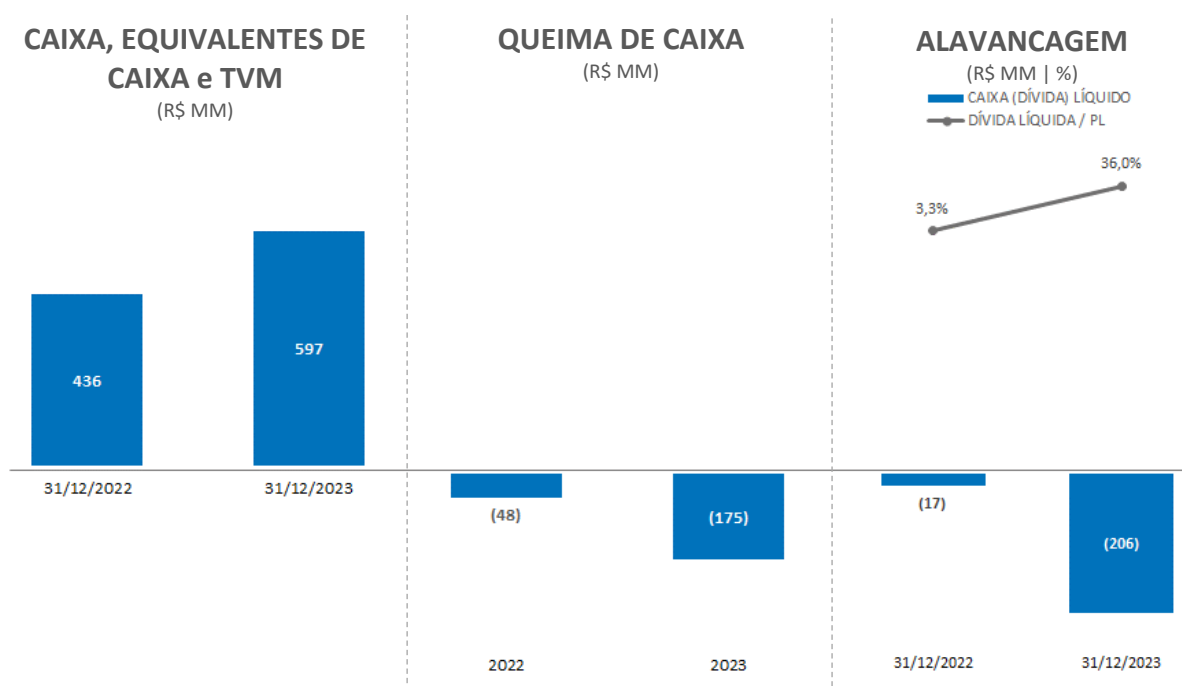
MARGEM LÍQUIDA

(R\$ MM | %)



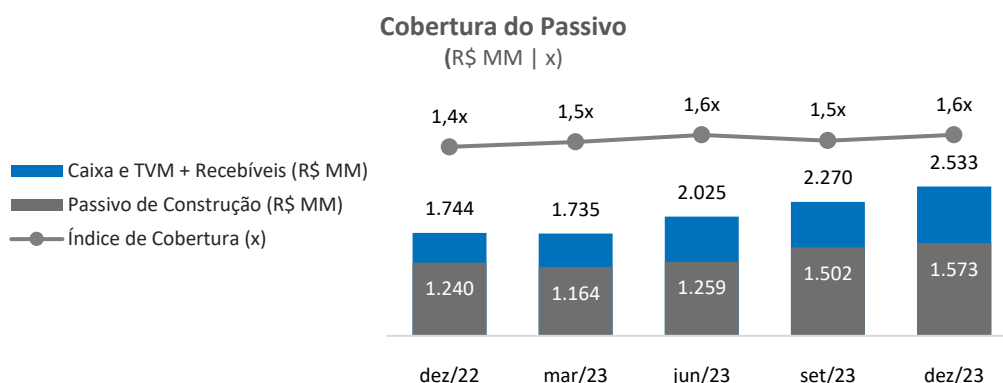
Caixa, Geração (Queima) de Caixa e Alavancagem

Este ano, além de manter alguns investimentos estratégicos em nosso portfólio, optamos por acelerar as obras aproveitamento de um momento de mercado de preços de insumos menos aquecidos, assim como buscar economias de escala e redução de custo indireto. Balanceamos a queima de caixa do ano com uma forte geração de caixa de R\$ 85 MM no 4T23, com a cessão de carteira de empreendimentos em fase final de execução, cujo caixa seria recebido ao longo do primeiro semestre de 2024, além de um ciclo de vendas e geração de caixa operacional mais forte. O aumento na alavancagem ao final de 2023 face a 2022 reflete as nossas decisões de investimento e estimamos que permaneça nesse patamar até o final de 2025, com grandes obras hoje em curso atingindo seu final.

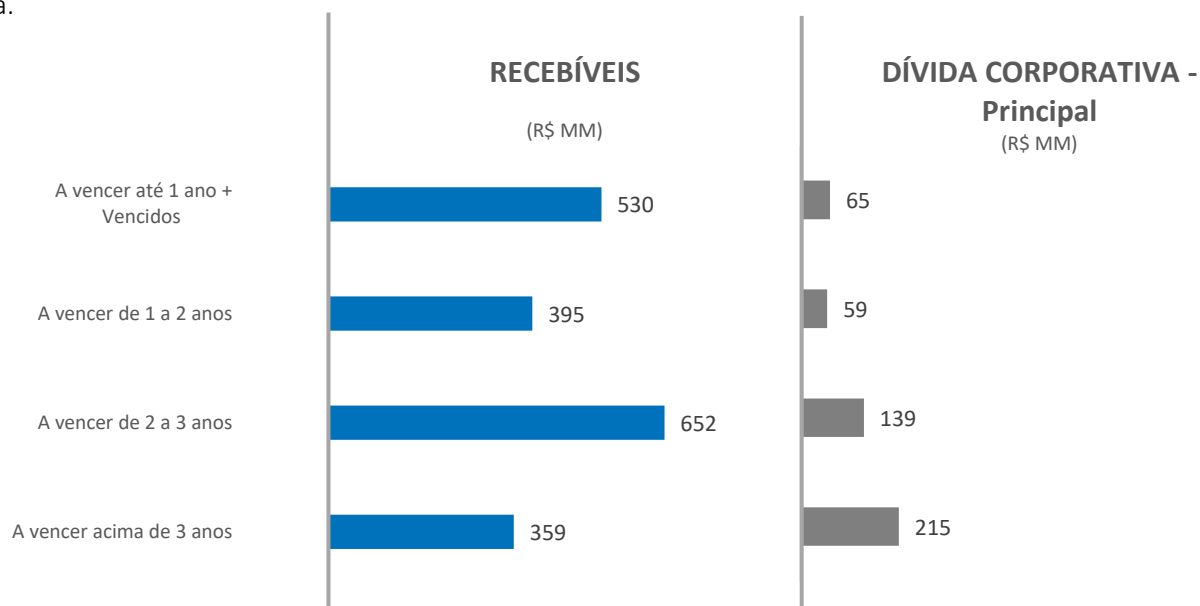


Recebíveis, Cobertura do Passivo de Construção e Endividamento

Ampliamos nossa cobertura do nosso passivo de construção sobre 2022 de 1,4 x para 1,6 x, índice este que consideramos bastante saudável.



Além disso, temos um ciclo de recebimento das vendas já realizadas bastante alinhada ao de vencimento da dívida.



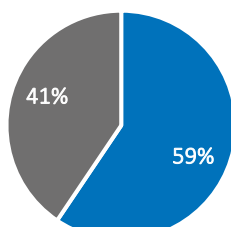
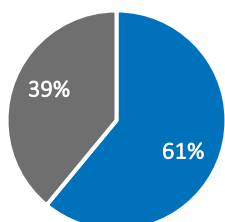
O crescimento da operação teve como reflexo uma maior dívida, que cresceu basicamente na mesma proporção entre dívida corporativa e financiamento à construção. Enquanto nossa dívida corporativa é 100% vinculada a SELIC, nossos financiamentos à construção são basicamente pré-fixados, vinculados a TR, incluindo os novos contratos assinados cujas liberações ocorrerão ao longo do curso das obras. Isso significa que, com a queda no CDI, esperamos que o custo da nossa dívida em percentual do CDI aumente, embora isso não reflita necessariamente um maior custo de endividamento. No caso da dívida corporativa, cada queda de 1 ponto percentual na SELIC representa uma redução de mais de R\$ 5 milhões em juros em uma base anual, considerando a posição em 31 de dezembro de 2023.

COMPOSIÇÃO DA DÍVIDA

■ CORPORATIVO ■ CONSTRUÇÃO

31/12/2022

31/12/2023

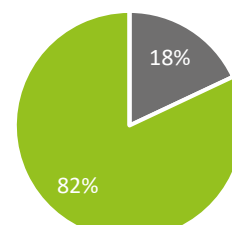
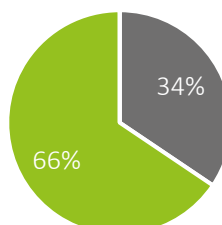


INDEXADOR FINANCIAMENTO À CONSTRUÇÃO

■ Poupança ■ Fixa

31/12/2022

31/12/2023



Administração e Pessoal

Dando continuidade em nossa gestão, o Conselho de Administração permaneceu o mesmo de 2023 para 2024:

Executivo	Cargo
Heloisa Magalhães Martins Veiga	Presidente
Renata Martins Veiga Couto	Membro Efetivo
Renata Maria Paes de Vilhena	Membro Independente
Fernando Antônio Moreira Calaes	Membro Independente
Milton Loureiro Junior	Membro Independente

Visando uma maior segmentação de funções e um crescimento ainda mais sustentável, a Companhia decidiu por criar as Diretoria de Recursos Humanos e a Diretoria de Inovação e ESG. Além dessas, criamos também a Diretoria Regional São Paulo, a fim de suportar a expansão para o interior do estado:

Executivo	Cargo
Alexandre Araujo Elias Veiga	Diretor Presidente / CEO
Lucas Felipe Melo Couto	Diretor Executivo Comercial e Marketing
Felipe Enck Gonçalves	Diretor Executivo de Finanças e Relações com Investidores
Alexandre Lara Nicácio	Diretor Executivo Técnico
Renata Martins Veiga Couto	Diretora Executiva de Produto
Ronaldo Rabelo Leitão de Almeida	Diretor Executivo de Obras
Farley Rafael Capuchinho de Ornelas	Diretor Executivo de Produção Novolar
Dennyson Porto Teixeira	Diretor Executivo de Novos Negócios
Paulo Samarco Araujo	Diretor Executivo Regional Rio de Janeiro
Carlos Bianconi	Diretor Regional São Paulo
Patrícia Martins Veiga	Diretor Executiva de Inovação e ESG
Silvano Aragão	Diretor Executivo de Desenvolvimento Humano

A exemplo de nosso Conselho de Administração, não tivemos alterações em nosso Comitê de Auditoria, Compliance e Risco:

Executivo	Cargo
Fernando Antônio Moreira Calaes	Coordenador do Comitê
Jonathan Lemos Brasileiro	Membro Efetivo
Débora Christine da Cruz Gomes	Membro Efetivo

Em função da expansão da operação, nosso quadro administrativo em 2023 ampliou-se frente a 2022 majoritariamente nas obras. Ultrapassamos mais de 3.500 pessoas no Grupo, sendo que aproximadamente 92% estão alocadas nos empreendimentos, entre próprios e terceiros.

Dividendos

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 mil 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 mil.

Em 22 do mês de dezembro de 2023, foi realizada Assembleia Geral Extraordinária, que os Acionistas aprovaram, por unanimidade, em consonância com previsão contida no §3º do artigo 202 da Lei nº 6.404/1976 (“Lei das Sociedades Anônimas”), que a Companhia não distribuirá, aos Acionistas, os dividendos mínimos obrigatórios referentes ao exercício social a se encerrar em 31 de dezembro de 2023. Fica ressalvado aos Acionistas, em sede da Assembleia Geral Ordinária da Companhia, a ser realizada no primeiro quadrimestre de 2024, deliberar em sentido diverso.

Relacionamento com Auditores Independentes

A política da Companhia na contratação de serviços de auditores independentes assegura que não haja conflito de interesses, perda de independência ou objetividade. Em conformidade com a Instrução CVM nº 381/03, informamos que os nossos auditores independentes – Ernst & Young Auditores Independentes (“EY”) – prestaram em 2023 serviços que não os relacionados à auditoria externa relativos a emissão de Carta Conforto (*Confort Letter*) sobre informações contábeis e financeiras individuais e consolidadas no prospecto referente a 4 Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações que serviram como lastro para Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI). No caso da EY, considerando que os serviços e procedimentos pré-acordados, conforme carta de contratação, não se confundem com o objeto e procedimentos de uma auditoria ou revisão das demonstrações financeiras da Companhia de acordo com as normas de auditoria/revisão aplicáveis no Brasil, a EY entende que a prestação de outros serviços pré-acordados não afeta a independência e a objetividade necessárias ao desempenho dos serviços de auditoria externa.



Balço Patrimonial em 31 de dezembro

Em milhares de reais

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2023	2022	2023	2022
Ativo					
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	6	35.735	48.008	425.150	330.137
Títulos de valores mobiliários	7	30.633	6.262	171.956	106.046
Contas a receber de clientes	8	10.905	20.173	274.411	315.643
Imóveis a comercializar	9	31	1.323	471.124	419.866
Tributos a recuperar		5.495	3.308	20.847	16.318
Despesas antecipadas	10	5.179	4.803	34.239	25.105
Outras contas a receber		7.303	1.439	26.290	14.229
Total do ativo circulante		95.281	85.316	1.424.017	1.227.344
Não circulante					
Realizável a longo prazo					
Aplicações financeiras restritas	6	2.905	2.664	2.905	2.664
Contas a receber de clientes	8	10.899	7.260	497.867	276.169
Imóveis a comercializar	9	10.717	6.730	61.222	90.676
Depósitos judiciais	21	83	374	757	1.634
Partes relacionadas	11	298.920	138.376	32.332	8.040
Impostos diferidos ativos		-	-	2.247	-
		323.524	155.404	597.330	379.183
Investimentos	12	523.273	424.524	26.506	28.074
Imobilizado	13	9.981	10.620	50.116	36.094
Intangível	14	8.248	9.143	8.319	9.320
Direito de uso de arrendamento		1.268	3.157	5.006	6.530
		542.770	447.444	89.947	80.018
Total do ativo não circulante		866.294	602.848	687.277	459.201
Total do ativo		961.575	688.164	2.111.294	1.686.545

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras consolidadas.



Balço Patrimonial em 31 de dezembro

Em milhares de reais

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2023	2022	2023	2022
Passivo e patrimônio líquido					
Circulante					
Empréstimos, financiamentos e debêntures	15	70.255	43.820	164.443	93.475
Arrendamentos	16	1.089	2.041	3.540	4.894
Fornecedores	17	2.667	1.829	130.750	60.919
Salários e encargos sociais		10.789	6.209	19.880	12.032
Obrigações tributárias	18	917	758	6.435	5.559
Obrigações por compra de imóveis	19	-	800	27.650	35.774
Dividendos a pagar		77	6.739	152	6.814
Adiantamentos de clientes	20	12.455	313	247.098	202.973
Provisão para manutenção de imóveis	22	1.406	186	2.696	1.561
Tributos correntes com recolhimento diferido	18	305	55	13.752	21.134
Outras contas a pagar		11	11	1.224	1.831
Total do passivo circulante		99.971	62.761	617.620	446.966
Não circulante					
Empréstimos, financiamentos e debêntures	15	407.000	232.846	638.433	360.194
Arrendamentos	16	245	1.231	1.699	1.758
Obrigações por compra de imóveis	19	-	-	27.309	10.917
Adiantamentos de clientes	20	-	-	176.875	284.127
Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários	21	2.880	1.627	8.950	4.716
Provisão para manutenção de imóveis	22	118	470	19.606	14.365
Tributos correntes com recolhimento diferido	18	-	389	20.472	5.089
Partes relacionadas	11	29.781	13.675	21.190	14.718
Provisão para passivo a descoberto	12	9.091	7.380	7.650	5.999
Total do passivo não circulante		449.115	257.618	922.184	701.883
Total do passivo		549.086	320.379	1.539.804	1.148.849
Patrimônio líquido					
Capital social	23	269.172	269.172	269.172	269.172
Reserva de capital		259	259	259	259
Reservas de lucro		143.058	98.354	143.058	98.354
		412.489	367.785	412.489	367.785
Participação dos não controladores		-	-	159.001	169.911
Total do patrimônio líquido		412.489	367.785	571.490	537.696
Total do passivo e patrimônio líquido		961.575	688.164	2.111.294	1.686.545

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras consolidadas.



Demonstração do resultado
Exercícios findos em 31 de dezembro

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2023	2022	2023	2022
Receita operacional líquida	25	7.925	14.522	1.355.499	829.418
Custo dos imóveis vendidos	26	(342)	(5.237)	(1.063.099)	(619.844)
Lucro bruto		7.583	9.285	292.400	209.574
Receitas (despesas) operacionais					
Gerais e administrativas	26	(25.688)	(23.091)	(66.731)	(51.795)
Com vendas	26	(8.958)	(8.781)	(97.441)	(68.519)
Resultado da equivalência patrimonial	12	121.980	81.639	(2.885)	(3.965)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	26	2.843	590	(8.927)	(1.851)
Lucro operacional		97.760	59.642	116.416	83.444
Receitas financeiras	28	4.649	7.471	49.816	44.652
Despesas financeiras	28	(50.771)	(34.697)	(55.309)	(36.113)
Resultado financeiro		(46.122)	(27.226)	(5.493)	8.539
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		51.638	32.416	110.923	91.983
Imposto de renda e contribuição social	29	5	(167)	(31.411)	(19.437)
Lucro líquido do exercício		51.643	32.249	79.512	72.546
Atribuível a:					
Acionistas da Companhia				51.643	32.249
Participação de não controladores				27.869	40.297
				79.512	72.546
Lucro básico por ação (em R\$)	24			0,921786	0,575607
Lucro diluído por ação (em R\$)	24			0,921786	0,575607

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras consolidadas.



Demonstração do resultado abrangente

Exercícios findos em 31 de dezembro

Em milhares de reais

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Lucro líquido do exercício	<u>51.643</u>	<u>32.249</u>	<u>79.512</u>	<u>72.546</u>
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Resultado abrangente total do exercício	<u>51.643</u>	<u>32.249</u>	<u>79.512</u>	<u>72.546</u>
Atribuível a:				
Acionistas da Companhia			51.643	32.249
Participação dos não controladores			<u>27.869</u>	<u>40.297</u>
			<u>79.512</u>	<u>72.546</u>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras consolidadas.



Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Em milhares de reais

	Atribuível aos acionistas da controladora							Total do patrimônio líquido
	Capital social	Reserva de Capital	Reservas de lucros		Lucros (prejuízos) acumulados	Patrimônio líquido	Participação dos não controladores	
			Reserva Legal	Reserva de Retenção				
Saldo em 31 de dezembro de 2021	269.172	259	6.802	68.176	-	344.409	142.873	487.282
Aportes (retornos de capital) nas controladas	-	-	-	-	-	-	(13.259)	(13.259)
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	32.249	32.249	40.297	72.546
Destinação de lucros								
Constituição de reserva legal	-	-	1.613	-	(1.613)	-	-	-
Dividendos propostos	-	-	-	-	(6.659)	(6.659)	-	(6.659)
Retenção de lucros	-	-	-	22.977	(22.977)	-	-	-
Dividendos pagos	-	-	-	(1.214)	(1.000)	(2.214)	-	(2.214)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	269.172	259	8.415	89.939	-	367.785	169.911	537.696
Aportes (retornos de capital) nas controladas	-	-	-	-	-	-	(38.779)	(38.779)
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	51.643	51.643	27.869	79.512
Destinação Lucro Líquido								
Constituição de reserva legal	-	-	2.582	-	(2.582)	-	-	-
Retenção de lucros	-	-	-	49.061	(49.061)	-	-	-
Dividendos pagos	-	-	-	(6.939)	-	(6.939)	-	(6.939)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	269.172	259	10.997	132.061	-	412.489	159.001	571.490

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras consolidadas.



Demonstração do fluxo de caixa
Exercícios findos em 31 de dezembro
 Em milhares de reais

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Fluxo das atividades operacionais				
Lucro líquido do período	51.643	32.249	79.512	72.546
Ajustes para conciliar o lucro ao caixa gerado pelas atividades operacionais				
Depreciações e amortizações	8.014	7.106	24.481	15.456
Ajuste a valor presente sobre contas a receber	(8)	6	27.346	8.619
Resultado de equivalência patrimonial	(121.980)	(81.639)	2.885	3.965
Provisão para manutenção de imóveis	2.188	(183)	13.343	4.970
Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários	1.273	108	10.050	6.410
Provisão para distrato	-	-	335	262
Provisão devedores duvidosos	-	-	826	3.109
Provisão de juros sobre empréstimos e financiamentos	48.805	33.411	74.699	45.192
Imposto de renda e contribuição social diferido	(5)	(176)	(5.862)	7.992
Baixa de ativos imobilizados	-	1.046	6.319	1.781
Rendimento de títulos e valores mobiliários	-	(520)	(11.188)	(8.816)
	(10.070)	(8.592)	222.746	161.486
Variações no capital circulante				
Aumento / (redução) dos ativos e passivos				
Contas a receber de clientes	5.637	1.074	(208.973)	(156.875)
Imóveis a comercializar	(2.695)	13.617	(21.804)	(83.431)
Tributos a recuperar	(2.187)	(1.734)	(6.776)	(7.048)
Outros ativos	(5.949)	(974)	(20.318)	(3.630)
Fornecedores	838	(4.183)	69.831	16.517
Salários e encargos sociais	4.580	1.063	7.848	2.501
Obrigações tributárias	25	111	52.012	9.038
Obrigações por compra de imóveis	(800)	(1001)	8.268	(21.252)
Adiantamentos de clientes	12.142	(683)	(63.127)	113.933
Outros passivos	198	(1.317)	4.105	(1.123)
Valores pagos por manutenção de imóveis em garantia	(1.320)	(513)	(6.967)	(1.827)
Valores pagos por riscos cíveis, trabalhistas e tributários	(20)	(23)	(5.816)	(8.320)
	10.449	5.437	(191.717)	(141.517)
Juros pagos	(46.665)	(10.329)	(67.702)	(20.761)
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	(343)	(37.273)	(11.445)
Caixa líquido (utilizado) gerado pelas atividades operacionais	(46.286)	(13.827)	(73.946)	(12.237)
Fluxos das atividades de investimentos				
Aumento (redução) em títulos e valores mobiliários	(24.371)	2.043	(54.722)	(40.815)
Movimentação de aplicações financeiras restritas	(241)	(325)	(241)	(325)
Adiantamentos a empresas ligadas	(144.438)	(48.561)	(17.820)	14.423
Aportes (retorno) de investimentos	24.942	9.450	334	(3.136)
Aquisições de ativos imobilizados e intangíveis	(4.591)	(3.876)	(42.297)	(17.714)
Caixa líquido utilizado pelas atividades de investimentos	(148.699)	(41.269)	(114.746)	(47.567)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
Captação de empréstimos e financiamentos, líquido	269.126	140.801	619.401	317.213
Amortização de principal de empréstimos, financiamentos e arrendamento	(72.814)	(67.248)	(283.317)	(155.725)
Dividendos pagos	(13.600)	(2.214)	(13.600)	(2.214)
Distribuições a sócios não controladores, líquido	-	-	(38.779)	(13.259)
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamentos	182.712	71.339	283.705	146.015
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa, líquidos	(12.273)	16.243	95.013	86.211
Variação de caixa				
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	48.008	31.765	330.137	243.926
Caixa e equivalentes de caixa no fim do período	35.735	48.008	425.150	330.137
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa	(12.273)	16.243	95.013	86.211

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras consolidadas.



Demonstração do valor adicionado
Exercícios findos em 31 de dezembro
Em milhares de reais

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Receitas:				
Receita das vendas e serviços	8.372	15.352	1.384.667	849.035
	8.372	15.352	1.384.667	849.035
Insumos adquiridos de terceiros:				
Custo dos imóveis vendidos	(342)	(4.988)	(995.928)	(576.200)
Energia, serviços de terceiros e outros	18.935	(4.080)	(177.353)	(115.496)
	18.593	(9.068)	(1.173.281)	(691.696)
Valor adicionado bruto	26.965	6.284	211.386	157.339
Retenções:				
Depreciação e amortização	(7.598)	(7.106)	(21.744)	(15.456)
Valor adicionado líquido produzido	19.367	(822)	189.642	141.883
Valor adicionado recebido em transferência:				
Resultado de equivalência patrimonial	121.980	81.639	(2.885)	(3.965)
Receitas financeiras	4.649	7.471	49.816	44.652
	126.629	89.110	46.931	40.687
Valor adicionado total a distribuir	145.996	88.288	236.573	182.570
Distribuição do valor adicionado:				
Pessoal				
Remuneração	24.055	11.394	26.078	22.542
Encargos	8.638	4.110	9.116	7.880
Benefícios	10.110	4.711	8.110	7.010
	42.803	20.215	43.304	37.432
Impostos, taxas e contribuições				
Federais	(11)	938	57.177	35.919
Municipais	790	189	1.271	560
	779	1.127	58.448	36.479
Remuneração de capitais de terceiros:				
Despesas financeiras	50.771	34.697	55.309	36.113
	50.771	34.697	55.309	36.113
Remuneração de capitais próprios:				
Lucro líquido do exercício	51.643	32.249	51.643	32.249
Participação dos não controladores nos lucros retidos	-	-	27.869	40.297
	51.643	32.249	79.512	72.546
Valor adicionado distribuído	145.996	88.288	236.573	182.570

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras consolidadas.



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro 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, que veio para atender a classe média e que hoje atua na área de incorporação, construção e comercialização de empreendimentos imobiliários em Minas Gerais, Rio de Janeiro e São Paulo.

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

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

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

2 Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais políticas contábeis

2.1. Base de preparação

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas conforme as políticas contábeis adotadas no Brasil, incluindo os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e as normas internacionais de relatório financeiro (International Financial Reporting Standards (IFRS)), aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), e evidenciam todas as informações relevantes próprias das demonstrações 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), conforme descrito em detalhes na nota explicativa 2.20. As demonstrações financeiras foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor, que,



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

no caso de determinados ativos e passivos financeiros, tem seu custo ajustado para refletir a mensuração ao valor justo.

A preparação das demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e o exercício de julgamento por parte da administração no processo de aplicação das políticas contábeis da Companhia. Aquelas áreas que requerem maior nível de julgamento e possuem maior complexidade, bem como as áreas nas quais premissas e estimativas são significativas para as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, estão divulgadas na nota explicativa 3.

Demonstração do valor adicionado

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. A DVA foi preparada de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - "Demonstração do Valor Adicionado". As IFRS não requerem a apresentação dessa demonstração. Como consequência, pelas IFRS, essa demonstração está apresentada como informação suplementar, sem prejuízo do conjunto das demonstrações financeiras.

2.2. Consolidação

A Companhia consolida todas as entidades sobre as quais detém controle, isto é, quando está exposta ou tem direitos a retornos variáveis de seu envolvimento com a investida e tem capacidade de dirigir as atividades relevantes da investida.

As empresas controladas incluídas na consolidação estão descritas na nota explicativa 12.

(a) Controladas

Controladas são todas as entidades (incluindo as entidades de propósitos específicos e sociedades em conta de participações) nas quais o Grupo tem o controle. As controladas são consolidadas a partir da data em que o controle é transferido para o Grupo e é interrompida a partir da data em que o controle termina.

O Grupo usa o método de aquisição para contabilizar as combinações de negócios. A contraprestação transferida para a aquisição de uma controlada é o valor justo dos ativos transferidos, passivos incorridos e instrumentos patrimoniais emitidos pelo Grupo. A contraprestação transferida inclui o valor justo de ativos e passivos resultantes de um contrato de contraprestação contingente, quando aplicável. Custos relacionados com aquisição são contabilizados no resultado do exercício conforme incorridos. Os ativos identificáveis adquiridos e os passivos e passivos contingentes assumidos em uma combinação de negócios são mensurados inicialmente pelos valores justos na data da aquisição. O Grupo reconhece a participação não controladora na adquirida, tanto pelo seu valor justo como pela parcela proporcional da participação não controlada no valor justo de ativos líquidos da adquirida. A mensuração da participação não controladora é determinada em cada aquisição realizada.

Transações, saldos e ganhos não realizados em transações entre empresas do Grupo são eliminados. Os prejuízos não realizados também são eliminados a menos que a operação forneça evidências de uma perda (*impairment*) do ativo transferido. As políticas contábeis das controladas são alteradas, quando necessário, para assegurar a consistência com as políticas adotadas pelo Grupo.



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(b) Transações com participações de não controladores

O Grupo trata as transações com participações de não controladoras como transações com proprietários de ativos do Grupo. Para as compras de participações de não controladores, a diferença entre qualquer contraprestação paga e a parcela adquirida do valor contábil dos ativos líquidos da controlada é registrada no patrimônio líquido. Os ganhos ou perdas sobre alienações para participações de não controladores também são registrados diretamente no patrimônio líquido, na conta "Ajustes de avaliação patrimonial".

Quando o Grupo deixa de ter controle, qualquer participação retida na entidade é remensurada ao seu valor justo, sendo a mudança no valor contábil reconhecida no resultado. O valor justo é o valor contábil inicial para subsequente contabilização da participação retida em uma coligada, uma joint venture ou um ativo financeiro. Além disso, quaisquer valores previamente reconhecidos em outros resultados abrangentes relativos àquela entidade são reclassificados para o resultado.

(c) Coligadas e controladas em conjunto

Coligadas são todas as entidades sobre as quais o Grupo tem influência significativa, mas não o controle, geralmente por meio de uma participação societária de 20% a 50% dos direitos de voto.

Acordos em conjunto são todas as entidades sobre as quais o Grupo tem controle compartilhado com uma ou mais partes. Os investimentos em acordos em conjunto são classificados como operações em conjunto (*joint operations*) ou empreendimentos controlados em conjunto (joint ventures) dependendo dos direitos e das obrigações contratuais de cada investidor.

As operações em conjunto são contabilizadas nas demonstrações financeiras para representar os direitos e as obrigações contratuais do Grupo. Dessa forma, os ativos, passivos, receitas e despesas relacionados aos seus interesses em operação em conjunto são contabilizados individualmente nas demonstrações financeiras.

Os investimentos em coligadas e controladas em conjunto são contabilizados pelo método de equivalência patrimonial e são, inicialmente, reconhecidos pelo seu valor de custo.

A participação da Companhia nos lucros ou prejuízos de suas coligadas e controladas em conjunto é reconhecida na demonstração do resultado e a participação nas mutações das reservas é reconhecida nas reservas da Companhia. Quando a participação da Companhia nas perdas de uma coligada ou controlada em conjunto for igual ou superior ao valor contábil do investimento, incluindo quaisquer outros recebíveis, a Companhia não reconhece perdas adicionais, a menos que tenha incorrido em obrigações ou efetuado pagamentos em nome da coligada.



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Os ganhos não realizados das operações entre a Companhia e suas coligadas são eliminados na proporção da participação da Companhia. As perdas não realizadas também são eliminadas, a menos que a operação forneça evidências de uma perda (*impairment*) do ativo transferido. As políticas contábeis das coligadas são alteradas, quando necessário, para assegurar consistência com as políticas adotadas pela Companhia.

Se a participação societária na coligada for reduzida, mas for retida influência significativa, somente uma parte proporcional dos valores anteriormente reconhecidos em outros resultados abrangentes será reclassificada para o resultado, quando apropriado.

Os ganhos e perdas de diluição, ocorridos em participações em coligadas e controladas em conjunto são reconhecidos na demonstração do resultado.

2.3. Conversão de moeda estrangeira

Moeda funcional e moeda de apresentação

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas são apresentadas em Reais, que é a moeda funcional do grupo e, também, a moeda de apresentação do Grupo. Todas as informações financeiras apresentadas em reais foram arredondadas para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

2.4. Ativos financeiros

(a) Classificação

O Grupo classifica seus ativos financeiros sob as seguintes categorias de mensuração:

- Mensurados ao valor justo por meio do resultado.
- Mensurados ao custo amortizado.

O Grupo classifica os seguintes ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado:

- Investimentos em títulos de dívida que não se qualificam para mensuração ao custo amortizado;
- Investimentos patrimoniais mantidos para negociação; e investimentos patrimoniais para os quais a Companhia não optou por reconhecer ganhos e perdas por meio de outros resultados abrangentes.

Para ativos financeiros mensurados ao valor justo, os ganhos e perdas serão registrados no resultado.



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Para investimentos em instrumentos de dívida, isso dependerá do modelo do negócio no qual o investimento é mantido. Para investimentos em instrumentos patrimoniais que não são mantidos para negociação, isso dependerá de o Grupo ter feito ou não a opção irrevogável, no reconhecimento inicial, por contabilizar o investimento patrimonial ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes.

O Grupo reclassifica os investimentos em títulos de dívida somente quando o modelo de negócios para gestão de tais ativos é alterado.

(b) Reconhecimento e desreconhecimento

Compras e vendas regulares de ativos financeiros são reconhecidas na data da negociação, data na qual o Grupo se compromete a comprar ou vender o ativo. Os ativos financeiros são desreconhecidos quando os direitos de receber fluxos de caixa tenham vencido ou tenham sido transferidos e o Grupo tenha transferido substancialmente todos os riscos e benefícios da propriedade.

(c) Valor recuperável (*impairment*) de ativos financeiros

O Grupo avalia, em base prospectiva, as perdas esperadas de crédito associadas aos títulos de dívida registrados ao custo amortizado e ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes. A metodologia de *impairment* aplicada depende de ter havido ou não um aumento significativo no risco de crédito.

2.5. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa incluem dinheiro em caixa, depósitos bancários e outros investimentos de curto prazo de alta liquidez, com vencimentos originais de até três meses e com risco insignificante de mudança de valor.

2.6. Títulos e valores mobiliários

Os saldos representam aplicações em fundos exclusivos que incluem em sua carteira títulos públicos, privados e certificados de depósito bancário, conforme descrito na nota 7.

2.7. Contas a receber de clientes

As contas a receber de clientes estão representadas predominantemente pelos créditos a receber (circulante e não circulante) provenientes das vendas de unidades imobiliárias residenciais concluídas ou a concluir.

As contas a receber de clientes de unidades lançadas, porém não concluídas, são constituídas aplicando-se o percentual de evolução da obra (POC) sobre a receita das unidades vendidas, ajustadas segundo as condições dos contratos de venda (atualização monetária), deduzindo-se as parcelas recebidas. Caso o montante das parcelas recebidas seja superior ao da receita acumulada reconhecida, o saldo é classificado como adiantamento de clientes, no passivo.



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

As contas a receber de clientes são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método da taxa efetiva de juros menos a provisão para crédito de liquidação duvidosa (PCLD).

Nas vendas a prazo de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.

Se o prazo de recebimento do equivalente ao saldo de contas a receber é de um ano ou menos, as contas a receber são classificadas no ativo circulante. Caso contrário, a parcela excedente está apresentada no ativo não circulante.

2.8. Provisão para distrato

A Companhia efetua a provisão para distratos quando, em sua análise, são identificadas incertezas quanto à entrada dos fluxos de caixa futuros para a Companhia. Estes ajustamentos vinculam-se ao fato de que o reconhecimento de receita está condicionado ao grau de confiabilidade quanto à entrada, para a Companhia, dos fluxos de caixa gerados a partir da receita reconhecida.

Os contratos são monitorados para verificar o momento em que essas condições sejam mitigadas. Enquanto isso não ocorrer, nenhuma receita ou custo é reconhecido no resultado, ocorrendo os registros somente em contas patrimoniais.

2.9. Estoques (imóveis a comercializar)

(a) Terrenos a incorporar

Os estoques de terrenos são registrados pelo custo histórico de formação, que incluem todos os gastos correlacionados, diretamente vinculados e mensuráveis, inclusive operações de permuta calculadas pelo seu valor justo, acrescido dos eventuais encargos financeiros gerados pelo seu correspondente contas a pagar. Os terrenos podem ser adquiridos através de parcerias com os proprietários dos terrenos (permutas físicas e permutas financeiras).

Permuta física: O valor justo do terreno é registrado como um componente do estoque de terrenos de imóveis a comercializar, em contrapartida a adiantamento de clientes, no momento da assinatura do instrumento particular ou quando as condições constantes nas cláusulas resolutivas do contrato forem satisfeitas. As receitas decorrentes de operações de permutas são apropriadas ao resultado ao longo do período de construção dos empreendimentos.

Permuta financeira: Nas permutas financeiras, o Grupo repassa aos vendedores do terreno uma percentagem sobre o valor das vendas. Esse valor é registrado como um componente do estoque de terrenos de imóveis a comercializar, em contrapartida a contas a pagar, no momento da assinatura do instrumento particular, do contrato relacionado à referida transação ou quando as condições constantes nas cláusulas resolutivas do contrato forem satisfeitas.

A mensuração do valor justo dos terrenos adquiridos através de permutas é definida em conexão com os compromissos contratuais assumidos e o custo orçado definido no estudo de viabilidade do empreendimento, cuja apuração do valor pode variar até o momento da definição do projeto a ser



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

desenvolvido, o que se confirma usualmente com o registro de incorporação. Neste ato reconhece-se também o ônus na conta de adiantamento de cliente - permutas.

Os estoques de terrenos a incorporar são classificados de acordo com a expectativa de lançamento do empreendimento. Caso o empreendimento, cujo terreno está atrelado, tenha expectativa de lançamento nos próximos 12 meses, o terreno é classificado no ativo circulante. Caso contrário, o terreno é classificado no ativo não circulante.

O registro do terreno é efetuado apenas por ocasião da lavratura da escritura do imóvel, não sendo reconhecido nas demonstrações financeiras enquanto em fase de negociação, independentemente da probabilidade de sucesso ou estágio de andamento da mesma.

(b) Imóveis a comercializar

Os imóveis prontos a comercializar estão demonstrados ao custo de construção, que não excede ao seu valor líquido realizável. No caso de imóveis em construção, a parcela em estoque corresponde ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas.

O custo compreende o custo de aquisição/permuta do terreno, gastos com projeto e legalização do empreendimento, materiais, mão de obra (própria ou contratada de terceiros) e outros custos de construção relacionados, incluindo o custo financeiro do capital aplicado (encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e das operações de financiamento, incorridos durante o período de construção).

O valor líquido de realização é o preço de venda estimado, no curso normal dos negócios, deduzidos os custos estimados de conclusão e as despesas estimadas para efetuar a venda.

2.10. Investimentos

Os investimentos decorrentes de participações societárias em controladas, controladas em conjunto e coligadas estão avaliados pelo método de equivalência patrimonial nas demonstrações financeiras individuais.

2.11. Imobilizado

O imobilizado está demonstrado ao custo de aquisição ou construção, deduzido das depreciações. A depreciação é calculada pelo método linear, utilizando-se taxas fiscais, que são semelhantes à vida útil estimada.

Custos subsequentes são incorporados ao valor residual do imobilizado ou reconhecidos como item específico, conforme apropriado, somente se os benefícios econômicos associados a esses itens forem prováveis e os valores mensurados de forma confiável. O saldo residual do item substituído, vendido ou transferido para outra unidade, é baixado. Demais reparos e manutenções são reconhecidos diretamente no resultado quando incorridos. O valor residual dos itens do imobilizado é reduzido imediatamente ao seu valor recuperável quando o saldo residual exceder o valor recuperável.



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Os gastos diretamente relacionados com a construção dos estandes de vendas e dos apartamentos-modelo (móveis e decoração) são tratados como ativo imobilizado e são depreciados de acordo com os respectivos prazos de vida útil estimadas desses itens. A vida útil destes itens compreende normalmente o período de lançamento até o início da construção da obra, sendo que quando a vida útil estimada for inferior a 12 meses, os gastos são reconhecidos diretamente ao resultado como despesa de vendas.

Os ganhos e as perdas de alienações são determinados pela comparação dos valores de venda com seu valor contábil e são reconhecidos em “outros ganhos (perdas), líquidos” na demonstração do resultado.

2.12. Intangível

As licenças de software adquiridas são capitalizadas com base nos custos incorridos para adquirir os softwares e fazer com que eles estejam prontos para ser utilizados. Esses custos são amortizados durante sua vida útil, estimada em cinco anos.

Os custos associados à manutenção de softwares são reconhecidos como despesa, conforme incorridos.

2.13. Impairment de ativos não financeiros

Os bens do imobilizado e intangível e, quando aplicável, outros ativos não financeiros, são avaliados anualmente pela Administração para identificar evidências de perdas não recuperáveis, primariamente utilizando o contexto de indícios internos e externos que interfiram na recuperação desses ativos, com base sempre em eventos ou alterações significativas, que indiquem que o valor contábil pode não ser recuperável. Nessa linha, caso o valor contábil de um ativo ultrapasse seu valor recuperável, definido pelo maior valor entre o valor em uso do ativo e o valor líquido de venda do ativo, é reconhecida uma perda no resultado do exercício.

Em linha com o CPC 01, a Administração avaliou os ativos sujeitos a avaliação de *impairment* e não identificou indícios internos e/ou externos que interfiram na recuperação desses ativos para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022.

2.14. Empréstimos e financiamentos

Os empréstimos e financiamentos são inicialmente reconhecidos pelo valor da transação (ou seja, pelo valor recebido do banco, incluindo os custos da transação) e subsequentemente demonstrados pelo custo amortizado.

As despesas com juros são reconhecidas com base no método de taxa de juros efetiva ao longo do prazo do empréstimo de tal forma que na data do vencimento o saldo contábil corresponde ao valor devido. Os juros são incluídos em despesas financeiras, exceto aqueles vinculados a ativos qualificados, incorridos durante o período de sua construção. Nesse caso, são apropriados ao respectivo ativo.

Os empréstimos e financiamentos são classificados como passivo circulante, a menos que a Companhia tenha um direito incondicional de diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após a data do balanço.



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

2.15. Contas a pagar aos fornecedores

São obrigações a pagar por bens e serviços adquiridos no curso normal dos negócios, sendo reconhecidos inicialmente ao valor justo e, posteriormente, mesurados pelo custo amortizado com o uso do método da taxa efetiva de juros. As contas a pagar aos fornecedores são classificadas como passivos circulantes se o pagamento for devido no período de até um ano.

2.16. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro

As despesas de imposto de renda e contribuição social do período compreendem os impostos correntes e diferidos. Os impostos sobre a renda são reconhecidos na demonstração do resultado, exceto na proporção em que estiverem relacionados com itens reconhecidos diretamente no patrimônio líquido ou no resultado abrangente. Nesse caso, o imposto também é reconhecido no patrimônio líquido ou no resultado abrangente.

Os encargos de imposto de renda e contribuição social correntes e diferidos são calculados com base nas leis tributárias promulgadas na data do balanço. A Administração avalia, periodicamente, as posições assumidas nas apurações de impostos sobre a renda com relação às situações em que a regulamentação fiscal aplicável dá margem a interpretações. Estabelece provisões, quando apropriado, com base nos valores estimados de pagamento às autoridades fiscais.

O imposto de renda e a contribuição social correntes são apresentados líquidos, por entidade contribuinte, no passivo quando houver montantes a pagar, ou no ativo quando os montantes antecipadamente pagos excedem o total devido na data do relatório.

O imposto de renda e a contribuição social diferidos são reconhecidos usando-se o método do passivo sobre as diferenças temporárias decorrentes de diferenças entre as bases fiscais dos ativos e passivos e seus valores contábeis nas demonstrações financeiras. O imposto de renda e a contribuição social diferidos ativos são reconhecidos somente na proporção da probabilidade de que lucro tributável futuro esteja disponível e contra o qual as diferenças temporárias possam ser usadas.

O imposto de renda e a contribuição social diferidos ativos e passivos são apresentados pelo líquido no balanço quando há o direito legal e a intenção de compensá-los quando da apuração dos tributos correntes, em geral quando relacionado com a mesma entidade legal e mesma autoridade fiscal. Dessa forma, impostos diferidos ativos e passivos em diferentes entidades ou em diferentes países, em geral são apresentados em separado e não pelo líquido.

Os tributos diferidos são estimados com base na aplicação da alíquota estabelecida em lei sobre a diferença entre a receita contábil apurada e os recebimentos efetivos de caixa (regime fiscal, com base na Lei 1.435/13, que estabeleceu o Regime Especial de Tributação).

A Companhia efetua a segregação destes tributos entre passivo circulante e não circulante em função da distribuição do contas a receber de imóveis vendidos entre ativo circulante e não circulante, tendo em vista que ao final dos recebimentos das unidades concluídas e não concluídas não haverá diferença entre critérios contábeis e fiscais.

A Companhia e controladas apuram o imposto de renda (IRPJ) e contribuição social (CSLL) com base



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

no lucro real, lucro presumido ou regime especial de tributação (RET), conforme detalhado a seguir:

- Lucro real – nesta sistemática, o IRPJ é calculado com base na alíquota de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável, e a CSLL é calculada pela alíquota de 9% sobre o lucro tributável.
- Lucro presumido - o resultado para fins de IRPJ e CSLL de cada entidade é calculado aplicando-se sobre a receita imobiliária recebida as alíquotas definidas para essa atividade, que são de 8% e 12%, respectivamente. Sobre o resultado presumido foram aplicadas as alíquotas de imposto de renda e contribuição social vigentes na data do encerramento de cada exercício (15% mais adicional de 10% para lucros superiores a R\$240 anuais para IRPJ, e 9% para CSLL).
- Regime especial de tributação (RET) – Adotado para certos empreendimentos da Companhia e de controladas. Conforme facultado pela Lei 12.024 de 27 de agosto de 2009, que alterou a Lei 10.931/2004 que instituiu o RET, foi feita a opção por submetê-los ao patrimônio de afetação e optar pelo RET. Para esses empreendimentos, o encargo consolidado referente ao IRPJ e a CSLL, a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social – COFINS e Programa de Integração Social – PIS, é calculado a alíquota global total de 4% sobre as receitas brutas recebidas, sendo 1,92% para IRPJ e CSLL e 2,08% para PIS e COFINS.

2.17. Provisões

As provisões são reconhecidas quando: (i) o Grupo tem uma obrigação presente ou não formalizada como resultado de eventos passados; (ii) é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação; e (iii) o valor possa ser estimado com segurança.

As provisões são mensuradas pelo valor presente dos gastos que devem ser necessários para liquidar a obrigação, com o uso de uma taxa antes do imposto que reflita as avaliações atuais do mercado para o valor do dinheiro no tempo e para os riscos específicos da obrigação. O aumento da obrigação em decorrência da passagem do tempo é reconhecido como despesa financeira.

2.18. Capital social

Está representado por ações ordinárias sem valor nominal, as quais estão todas totalmente subscritas e integralizadas.

2.19. Reservas legal e de lucros

A reserva legal é calculada na base de 5% do lucro líquido do exercício até atingir o limite de 20% do capital social, conforme determinação da Lei nº 6.404/76. A utilização da reserva legal é restrita a compensação de prejuízos e ao aumento do capital social.

2.20. Reconhecimento de receita

A receita compreende o valor justo da contraprestação recebida ou a receber pela comercialização de produtos e serviços no curso normal das atividades do Grupo. A receita é apresentada líquida dos impostos, dos distratos, dos abatimentos e dos descontos, bem como das eliminações das vendas entre empresas da Companhia.



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

O Grupo reconhece a receita pelo valor justo dos contratos de venda firmados quando critérios específicos tiverem sido atendidos, conforme descrição a seguir:

(a) Receita de venda de imóveis

Nas vendas de unidades não concluídas foram observados os procedimentos conforme o Ofício Circular/CVM/SNC/SEP n.º 02/2018 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47 (IFRS 15).

A partir da referida norma e levando também em consideração os procedimentos contábeis aplicáveis previstos pela Orientação OCPC 01 (R1) - "Entidades de Incorporação Imobiliária", os seguintes procedimentos são adotados para o reconhecimento de receita de vendas de unidades em construção:

- O custo incorrido (incluindo o custo do terreno) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado.
- É apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas (incluindo o terreno), em relação ao seu custo total orçado (POC), sendo esse percentual aplicado sobre o valor justo da receita das unidades vendidas (incluindo o valor justo das permutas efetuadas por terrenos), ajustada segundo as condições dos contratos de venda, resultando no montante da receita de venda reconhecida.
- Os montantes das receitas de vendas apuradas, incluindo a atualização monetária do contas a receber com base na variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC), líquidos das parcelas já recebidas (incluindo o valor justo das permutas efetuadas por terrenos), são contabilizados como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, quando aplicável.
- O valor justo da receita das unidades vendidas é calculado a valor presente com base na taxa de juros para remuneração indexada pelo INCC, entre o momento da assinatura do contrato e a data prevista para a entrega das chaves do imóvel pronto ao promitente comprador. A taxa de juros para remuneração de títulos públicos indexados pelo INCC é compatível com a natureza, o prazo e os riscos de transações similares em condições de mercado.

Subsequentemente, à medida que o tempo passa, os juros são incorporados ao novo valor justo para determinação da receita a ser apropriada, sobre o qual será aplicado o POC.

Se surgirem circunstâncias que possam alterar as estimativas originais de receitas, custos ou extensão do prazo para conclusão, as estimativas iniciais serão revisadas. Essas revisões podem resultar em aumentos ou reduções das receitas ou custos estimados e são refletidas no resultado no período em que a administração tomou conhecimento das circunstâncias que originaram a revisão.



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Os valores recebidos por vendas de unidades não concluídas dos empreendimentos lançados que ainda estejam sob os efeitos da correspondente cláusula resolutiva constante em seu memorial de incorporação são classificados como adiantamento de clientes.

Após a entrega das chaves das unidades comercializadas, a atualização monetária do contas a receber passa a ser calculada pela variação do Índice Geral de Preços - Mercado (IGP-M) ou pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) e passa a incidir juros de 0,5% a 1% ao mês, apropriados de forma pro rata temporis. Nessa fase, a atualização monetária e os juros passam a ser registrados como receita financeira usando o método da taxa efetiva de juros e não mais integra a base para determinação da receita de vendas.

Nas vendas de unidades concluídas, a receita de venda dos bens é reconhecida no momento da "entrega das chaves", quando os riscos e benefícios mais significativos inerentes à sua propriedade são transferidos.

(b) Receita de serviços

A Controladora presta serviços de administração e comercialização de obra para controladas.

A receita de prestação de serviços é reconhecida no período em que os serviços são prestados, usando o método linear de reconhecimento de receita na proporção dos gastos incorridos no empreendimento imobiliário que está sendo administrado.

(c) Receita financeira

A receita financeira é reconhecida conforme o prazo decorrido pelo regime de competência, usando o método da taxa efetiva de juros.

A partir do momento em que a unidade é concluída, sobre as contas a receber passa a incidir atualização monetária acrescida de juros, os quais são apropriados à medida que o tempo passa, em contrapartida de receita financeira.

2.21. Despesas com vendas

As despesas com publicidade, propaganda, marketing, promoções e outras despesas de vendas não caracterizam custo de construção do imóvel e são reconhecidas e apropriadas ao resultado no momento em que ocorrem.

As despesas com estandes de vendas e apartamentos-modelo, incluindo a sua construção, decoração e mobiliária, são reconhecidas como ativo imobilizado, desde que o prazo de vida útil estimado seja superior a 12 meses, e a sua depreciação é apropriada ao resultado como despesa de vendas durante a sua vida útil.

As despesas com comissões pagas aos corretores relativas às vendas de unidades de cada empreendimento são apropriadas ao resultado observando-se o mesmo critério adotado para reconhecimento das receitas e custos das unidades vendidas.



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Arrendamento

Na transição para o CPC 06(R2)/IFRS 16, o Grupo escolheu aplicar o expediente prático com relação à definição de arrendamento, que avalia quais transações são arrendamentos. O Grupo reavaliou todos os contratos vigentes, tanto já classificados como arrendamento pelo CPC 06(R1)/IAS 17 e ICPC 03/IFRIC 4, como os contratos de aluguéis diversos e prestação de serviços de sub-empitada com utilização de equipamento, aplicando o que está descrito no CPC 06(R2)/IFRS 16 para identificar, ou não, o componente de arrendamento.

Um contrato é, ou contém um arrendamento, se o contrato transferir o direito de controlar o uso de um ativo identificado por um período de tempo em troca de contraprestação. Para avaliar se um contrato transfere o direito de controlar o uso de um ativo identificado, o Grupo utiliza a definição de arrendamento no CPC 06(R2)/IFRS 16.

(a) Como arrendatário

O Grupo reconhece um ativo de direito de uso e um passivo de arrendamento na data de início do arrendamento. O ativo de direito de uso é mensurado inicialmente ao custo, que compreende o valor da mensuração inicial do passivo de arrendamento, ajustado para quaisquer pagamentos de arrendamento efetuados até a data de início, mais quaisquer custos diretos iniciais incorridos pelo arrendatário e uma estimativa dos custos a serem incorridos pelo arrendatário na desmontagem e remoção do ativo subjacente, restaurando o local em que está localizado ou restaurando o ativo subjacente à condição requerida pelos termos e condições do arrendamento, menos quaisquer incentivos de arrendamentos recebidos.

O ativo de direito de uso é subsequentemente depreciado pelo método linear desde a data de início até o final do prazo do arrendamento, a menos que o arrendamento transfira a propriedade do ativo subjacente ao arrendatário ao fim do prazo do arrendamento, ou se o custo do ativo de direito de uso refletir que o arrendatário exercerá a opção de compra. Nesse caso, o ativo de direito de uso será depreciado durante a vida útil do ativo subjacente, que é determinada na mesma base que a do ativo imobilizado. Além disso, o ativo de direito de uso é periodicamente reduzido por perdas por redução ao valor recuperável, se houver, e ajustado para determinadas remensurações do passivo de arrendamento.

O passivo de arrendamento é mensurado inicialmente ao valor presente do fluxo de pagamentos futuros (contratados e estimados), descontados pela taxa de juros implícita no arrendamento ou, se essa taxa não puder ser determinada imediatamente, pela taxa de empréstimo incremental do Grupo para empréstimos de natureza similar, desconsiderando os empréstimos associativos e de apoio a produção, uma vez que as taxas dos mesmos, são exclusivas e incomparáveis, por sua natureza e garantias atreladas. Geralmente, o Grupo usa a taxa incremental sobre seus empréstimos de capital de giro, financiamento de equipamentos e veículos, acrescidos da taxa do indexador inflacionário acordado, como taxa de desconto.

O Grupo determina sua taxa incremental sobre empréstimos obtendo taxas de juros de várias fontes externas de financiamento e principalmente avaliando os empréstimos vigentes, mensurando o custo médio ponderado (juros anuais dividido pelo saldo devedor principal), adicionando a estimativa inflacionária, fazendo alguns ajustes para refletir os termos do contrato e o tipo do ativo arrendado. A



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

média ponderada da taxa incremental de empréstimo nominal da arrendatária aplicada aos novos passivos de arrendamento em 2023 foi de 6,87% a.a. (5,48% a.a. em 2022).

O passivo de arrendamento é mensurado pelo custo amortizado, utilizando o método dos juros efetivos. É remensurado quando há uma alteração nos pagamentos futuros de arrendamento resultante de alteração em índice ou taxa, se houver alteração nos valores que se espera que sejam pagos de acordo com a garantia de valor residual, se o Grupo alterar sua avaliação se exercerá uma opção de compra, extensão ou rescisão ou se há um pagamento de arrendamento revisado fixo em essência.

Quando o passivo de arrendamento é remensurado dessa maneira, é efetuado um ajuste correspondente ao valor contábil do ativo de direito de uso ou é registrado no resultado se o valor contábil do ativo de direito de uso tiver sido reduzido a zero.

Arrendamentos de curto prazo e de ativos de baixo valor

O Grupo aplica a isenção de reconhecimento de arrendamento de curto prazo, no qual o prazo de arrendamento seja igual ou inferior a 12 meses a partir da data de início (e que não contenham opção de compra). Também aplica a concessão de isenção de reconhecimento de ativos de baixo valor a arrendamentos de equipamentos de escritório e equipamentos de informática considerados de baixo valor. Os pagamentos de arrendamento de curto prazo e de arrendamentos de ativos de baixo valor são reconhecidos como despesa pelo método linear ao longo do prazo do arrendamento.

Determinação do prazo de arrendamento

Ao determinar o prazo do arrendamento, a administração considera todos os fatos e circunstâncias que criam um incentivo econômico para o exercício de uma opção de prorrogação ou para o não exercício da opção de rescisão. As opções de prorrogação (ou períodos após as opções de rescisão) são incluídas no prazo do arrendamento somente, quando há estimativa razoável de que o arrendamento será prorrogado (ou que não será rescindido).

Para o arrendamento da sua sede, os fatores a seguir listados foram considerados para determinar o prazo de arrendamento para 60 meses, extrapolando o contrato jurídico que era de 42 meses.

- A Companhia está em processo de expansão, que pode aumentar significativamente sua capacidade produtiva, conseqüentemente podendo ampliar a necessidade de deter maiores instalações.
- Valor das benfeitorias realizadas nas instalações e expectativa de retorno no valor aplicado;
- Tempo que a Companhia permaneceu e utilizou as sedes anteriores;
- Localidade da sede próxima a vários empreendimentos que a Companhia executa.

A maioria das opções de prorrogação em arrendamentos mobiliários e máquinas e equipamentos não foi incluída no passivo de arrendamento porque o Grupo pode substituir estes ativos sem custo significativo ou interrupção nos negócios.



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(b) Como arrendador

Em 31 de dezembro de 2023, o Grupo não detém nenhum contrato de arrendamento como arrendador, sublocador ou afins.

2.22. Adoção de novos pronunciamentos contábeis

Não há nenhuma nova norma ou alteração, válida para períodos anuais iniciados em 1º de janeiro de 2023 ou após essa data, que afete materialmente as demonstrações financeiras do Grupo. O Grupo decidiu não adotar antecipadamente nenhuma outra norma, interpretação ou alteração que tenha sido emitida, mas ainda não esteja vigente.

2.23. Novos pronunciamentos emitidos e ainda não adotados

As normas e interpretações novas e alteradas emitidas, mas não ainda em vigor até a data de emissão das demonstrações financeiras da Companhia, estão descritas a seguir. A Companhia não espera impactos relevantes em suas demonstrações financeiras quando da adoção das normas e interpretações abaixo, assim como pretende adotar essas normas e interpretações novas e alteradas, se cabível, quando entrarem em vigor.

- Classificação de passivos como circulantes ou não circulantes (alterações ao CPC 26 - Apresentação das demonstrações contábeis (IAS 1)).
- Venda ou contribuição na forma de ativos entre um investidor e sua coligada ou controlada em conjunto (alterações ao CPC 36 - Demonstrações consolidadas (IFRS 10) e ao CPC 18 – Investimento em coligada, em controlada e em empreendimento controlado em conjunto (IAS 28)).
- Acordos de financiamento de fornecedores (alterações ao IAS 7 e IFRS 7).
- Passivo de arrendamento em um Sale and Leaseback (alterações ao IFRS 16).

2.24. Autorização para emissão das demonstrações financeiras

Estas demonstrações financeiras foram aprovadas pelo Conselho de Administração em reunião realizada em 05 de março de 2024.

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:

(i) Custos orçados



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

(ii) Reconhecimento de receita de unidades imobiliárias em construção

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

(iii) Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários

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

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

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

(iv) Provisão para distrato

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

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

(v) Ajuste a valor presente

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



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro 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 demonstrações financeiras em 31 de dezembro 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, cotas de fundo exclusivo e cotas de fundos de investimento aberto. Nossas aplicações objetivam remunerar nossa liquidez em patamares similares ao de mercado, sem incorrer em riscos de mercado relevantes (oscilações de preço dos ativos) nem risco de crédito da contraparte. Os saldos consolidados em 31 de dezembro de 2023 dos ativos financeiros que compõe as aplicações financeiras de curto prazo, são assim classificados por “rating”:

"Rating" Fitch	Consolidado
Rating AAA	411.878
Rating AA	24.143
Rating A	10.322
Demais Ratings	8.399
Total	454.742

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

Contas a receber de clientes

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Unidades concluídas (Nota 8)				
Com alienação fiduciária	3.768	6.469	65.540	35.909
Sem alienação fiduciária	-	-	35.842	17.740
	3.768	6.469	101.382	53.649
Unidades não concluídas (Nota 8)				
Com alienação fiduciária	-	-	700.220	534.533
Sem alienação fiduciária	-	-	10.359	8.488
	-	-	710.579	543.021
Serviço de Administração (Nota 8)				
Sem alienação fiduciária	18.035	20.971	18.100	24.418
	21.803	27.440	830.061	621.088

Não foi ultrapassado nenhum limite de crédito durante o exercício, e a administração não espera nenhuma perda decorrente de inadimplência dessas contrapartes superior ao valor já provisionado.

(b) Risco de liquidez

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



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Grupo.

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

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

	Controladora				
	2024	2025	2026	2027	Total
Em 31 de dezembro de 2023					
Empréstimos e financiamentos (Nota 15)	70.255	57.581	136.930	212.489	477.255
Arrendamento (Nota 16)	1.088	149	97	-	1.334
Fornecedores (Nota 17)	2.667	-	-	-	2.667
	Consolidado				
	2024	2025	2026	2027	Total
Em 31 de dezembro de 2023					
Empréstimos e financiamentos (Nota 15)	164.443	120.997	298.995	218.441	802.876
Arrendamento (Nota 16)	3.540	610	483	606	5.239
Fornecedores (Nota 17)	130.750	-	-	-	130.750
Obrigações por compras de imóveis (Nota 19)	27.650	27.309	-	-	54.959
	Controladora				
	2023	2024	2025	2026	Total
Em 31 de dezembro de 2022					
Empréstimos e financiamentos (Nota 15)	-	43.822	64.542	168.302	276.666
Arrendamento (Nota 16)	-	2.041	1.026	205	3.272
Fornecedores (Nota 17)	1.829	-	-	-	1.829
Obrigações por compras de imóveis (Nota 19)	800	-	-	-	800
	Consolidado				
	2023	2024	2025	2026	Total
Em 31 de dezembro de 2022					
Empréstimos e financiamentos (Nota 15)	-	93.476	180.078	180.115	453.669
Arrendamento (Nota 16)	-	4.894	1.553	205	6.652
Fornecedores (Nota 17)	60.919	-	-	-	60.919
Obrigações por compras de imóveis (Nota 19)	35.774	10.917	-	-	46.691



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro 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 31 de dezembro 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	2023	Controladora			Consolidado			
				Cenário I Provável	Cenário II (25%)	Cenário III (50%)	2023	Cenário I Provável	Cenário II (25%)	Cenário III (50%)
Ativo										
Aplicações financeiras	CDI	13,04%	38.601	5.034	3.776	2.517	282.786	36.875	27.656	18.438
Títulos e valores mobiliários	CDI	13,04%	30.633	3.995	2.996	1.998	171.956	22.423	16.817	11.212
Passivo										
Financiamentos à construção (Em Reais – R\$)	Poupança	7,42%	-	-	-	-	325.621	24.161	18.121	12.081



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Debêntures CDI 13,04% 477.255 62.234 77.793 93.351 477.255 62.234 77.793 93.351

4.2 Gestão de capital

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

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

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

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Total dos empréstimos e financiamentos (Nota 15)	477.255	276.666	802.876	453.669
Menos: Caixa e equivalentes de caixa (Nota 6)	(35.735)	(48.008)	(425.150)	(330.137)
Menos: Títulos e valores mobiliários (Nota 7)	(30.633)	(6.262)	(171.956)	(106.046)
Dívida líquida	410.887	222.396	205.770	17.486
Total do patrimônio líquido	412.489	367.785	571.490	537.696
Total do capital	823.376	590.181	777.260	555.182
Índice de alavancagem financeira - %	50%	38%	26%	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



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

de balcão organizado, por operadores, por corretores, ou por associação de mercado, por entidades que tenham como objetivo divulgar preços por agências reguladoras, e se esses preços representarem transações de mercado que ocorrem regularmente entre partes independentes, sem favorecimento.

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

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

Impairment

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

5 Instrumentos financeiros por natureza

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Ativos financeiros</u>				
Mensurado ao custo amortizado				



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Caixa e bancos conta movimento (Nota 6(a))	39	94	145.269	54.836
Aplicações financeiras - alta liquidez (Nota 6(a))	35.696	47.914	279.881	275.301
Aplicações financeiras – restritas (Nota 6(b))	2.905	2.664	2.905	2.664
Títulos de valores mobiliários (Nota 7)	30.633	6.262	171.956	106.046
Contas a receber de clientes (Nota 8)	21.804	27.433	772.278	591.812
Depósitos judiciais (Nota 21)	83	374	757	1.634
Partes relacionadas (Nota 11)	298.920	138.376	32.332	8.040
	<u>390.080</u>	<u>223.117</u>	<u>1.405.378</u>	<u>1.040.333</u>
Passivos financeiros				
Mensurado ao custo amortizado				
Empréstimos, financiamentos e debêntures (Nota 15)	477.255	276.666	802.876	453.669
Arrendamento (Nota 16)	1.334	3.272	5.239	6.652
Fornecedores a pagar (Nota 17)	2.667	1.829	130.750	60.919
Obrigações por compra de imóveis (Nota 19)	-	800	54.959	46.691
Partes relacionadas (Nota 11)	29.781	13.675	21.190	14.718
	<u>511.037</u>	<u>296.242</u>	<u>1.015.014</u>	<u>582.649</u>

6 Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras

(a) Caixa e equivalentes de caixa

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	2023	2022	2023	2022
Caixa	18	19	32	34
Bancos	21	75	145.237	54.802
Aplicações financeiras - alta liquidez	35.696	47.914	279.881	275.301
	<u>35.735</u>	<u>48.008</u>	<u>425.150</u>	<u>330.137</u>

No exercício findo em 31 de dezembro 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 99% e 108% 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

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	2023	2022	2023	2022



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Aplicações financeiras restritas - não circulante	2.905	2.664	2.905	2.664
	<u>2.905</u>	<u>2.664</u>	<u>2.905</u>	<u>2.664</u>

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

7 Títulos de valores mobiliários

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Caixa	-	49	-	827
Letra financeira do tesouro	11.407	2.374	64.034	40.202
CDB	1.635	241	9.178	4.083
Debêntures	327	315	1.838	5.334
Letra financeira - privado	17.042	3.283	95.660	55.600
Depósito a Prazo com Garantia Especial - DPGE	222	-	1.246	-
	<u>30.633</u>	<u>6.262</u>	<u>171.956</u>	<u>106.046</u>

A composição da carteira dos fundos de investimentos exclusivos do Grupo, com rendimentos atrelados ao CDI com remuneração de 105 % a.a. do CDI em 31 de dezembro de 2023 (106% a.a. do CDI em 31 de dezembro de 2022), está demonstrada conforme quadro acima.



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

8 Contas a receber de clientes

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Cientes por incorporação de imóveis				
Unidades concluídas	3.768	6.469	101.382	53.649
Unidades não concluídas	-	-	710.579	543.021
Serviço de administração	18.035	20.971	18.100	24.418
	21.803	27.440	830.061	621.088
Provisão para Distrato	-	-	(1.977)	(1.642)
Provisão para perdas	-	-	(4.981)	(4.155)
Ajustes a valor presente	1	(7)	(50.825)	(23.479)
	1	(7)	(57.783)	(29.276)
	21.804	27.433	772.278	591.812
Ativo circulante	10.905	20.173	274.411	315.643
Não circulante	10.899	7.260	497.867	276.169

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

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

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

Abertura de vencimento das contas a receber de clientes por incorporação

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

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
A vencer até 1 ano	5.138	24.568	460.399	486.161
A vencer de 1 a 2 anos	4.030	807	395.191	276.460
A vencer de 2 a 3 anos	6.095	1.257	652.032	297.691
A vencer de 3 a 4 anos	3.295	6	352.517	210.975
A vencer acima de 4 anos	65	-	6.887	6.110
	18.623	26.638	1.867.026	1.277.397



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Vencido até 1 ano	1.255	800	48.026	20.953
Vencido entre 1 e 2 anos	906	-	10.684	6.956
Vencido entre 2 e 3 anos	999	-	8.228	969
Vencido entre 3 e 4 anos	9	-	974	1.130
Vencido acima de 4 anos	11	-	1.189	630
	<u>3.180</u>	<u>800</u>	<u>69.101</u>	<u>30.638</u>
	<u>21.803</u>	<u>27.438</u>	<u>1.936.127</u>	<u>1.308.035</u>
Contas a receber contábil	21.804	27.433	772.278	591.812
Receitas a apropriar (nota 30)	-	-	1.505.593	1.108.671
Adiantamento de clientes (nota 20)	-	-	(399.527)	(421.724)
Atualização a valor presente	(1)	7	50.825	23.479
Provisão para distrato	-	-	1.977	1.642
Provisão para perda	-	-	4.981	4.155
	<u>21.803</u>	<u>27.440</u>	<u>1.936.127</u>	<u>1.308.035</u>

9 Imóveis a comercializar

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

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Estoque de terrenos	10.739	7.742	179.320	178.492
Imóveis em construção	-	-	339.557	281.249
Imóveis concluídos	9	311	12.316	49.851
Provisão para distrato	-	-	1.153	950
	<u>10.748</u>	<u>8.053</u>	<u>532.346</u>	<u>510.542</u>
Ativo circulante	31	1.323	471.124	419.866
Ativo não circulante	10.717	6.730	61.222	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 8,39% e 12,49% 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\$3.067 em 31 de dezembro 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).



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

10 Despesas antecipadas

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Seguros	38	31	4.753	4.311
Comissões e corretagens	-	-	24.345	15.971
Projeto Jump	4.530	3.982	4.530	3.982
Manutenção software	611	745	611	745
Outros Projetos	-	45	-	96
	<u>5.179</u>	<u>4.803</u>	<u>34.239</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.

11 Partes relacionadas

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Casatua Engenharia (i)	5.000	-	5.000	-
(a) Mútuos	5.000	-	5.000	-
Construtora Novolar	88.986	58.919	-	-
Bernardo Vasconcelos	1.070	1.032	-	-
Jardinaves	-	1.920	-	-
Mia Felicita	954	908	-	1
MRV Patrimar Galleria	3.403	2.329	-	3
Park Residences	313	305	-	-
Patrimar Somattos Gasparini	560	452	560	452
Jardinaves II	7.771	6.261	-	-
Jardinaves III	2.244	-	-	-
Jardinaves IV	854	-	-	-
Golf I	-	12.701	-	-
Golf II	2.820	914	-	-
MRV MRL Novolar I	-	-	-	2.084
Scp Novolar - Reality	-	-	-	769
Epic	1.585	1.585	1.585	-
Americas	10.239	6.500	-	-
Avenida de ligação	553	653	553	653
Avenida de ligação 2	802	656	-	-
Avenida de ligação 3	4.979	1.606	-	-
Maragogi	100	-	-	-
Riviera do sol	-	-	-	848
Residencial Inovatto	325	248	-	14
York I	378	343	-	-
York II	76	40	-	-
Barbacena	-	85	-	85
Rua Campo	20.048	9.181	-	-
Priorato Residences	181	180	-	11
MRV MRL Novolar X	-	-	500	391



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Paçquare	-	-	198	190
Rj 04 Oliveiras/Palmeiras	268	186	271	186
Rio 2 - Condomínio 1	27.571	2.143	-	-
Rio 2 - Condomínio 2	8.514	1.043	-	-
Le Terrace	9.957	4.609	-	-
Fernandes Tourinho	16.038	8.574	-	-
Espírito Santo	9.343	6.221	-	-
Colina Engefor	625	622	-	-
Mirataia	1.276	549	-	-
Brito I	580	917	-	-
Madison	758	648	-	-
Bela Vista	152	-	-	-
Vale dos Cristais	2.018	1.321	-	-
Luxemburgo (Guacui)	7.368	733	-	-
Acaba Mundo	630	-	630	-
Alta Vila	47.485	-	-	-
Jota Patrimar Engefor Spe	802	-	-	-
Vila Da Serra	367	-	-	-
Gioia Del Colle	360	-	-	-
Jambreiro	67	-	-	-
Renovare	-	-	1.819	-
Novolar Apia	697	-	-	-
Engefor Imóveis	729	-	-	-
Verona	227	-	-	-
Florença	542	-	-	-
Riviera da Costa	-	-	1.573	-
Recanto do Tinguí	-	-	137	-
Cesário de Melo	-	-	10	-
Jardim Mangabeiras	1.793	-	-	-
Quadra 40	500	-	500	-
Niteroi Feliciano Sodre	1	-	-	-
São José dos Campos II	3	-	-	-
Somattos	-	-	9.813	-
VIV IN Multifamily	1.204	-	1.507	-
Maura Valadares	786	-	-	-
MRV MRL	-	-	2.443	-
Outros empreendimentos	5.018	3.992	5.233	2.353
(b) Crédito com empreendimentos	298.920	138.376	32.332	8.040



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Somattos Engenharia (ii)	-	-	-	4.442
(a) Mútuos	-	-	-	4.442
Alta Vila	-	3.404	-	-
Construtora Novolar	-	90	-	-
Holiday Inn	2.027	2.103	-	-
Jardim Das Mangabeiras	13.656	3	-	-
Manhattan Square	4.815	4.978	-	-
MRV Engenharia E Participações	-	-	3.220	1.936
Camargos	-	375	-	-
Quintas do Morro	1.660	1.398	-	-
PRMV Participações	-	22	22	22
Recreio dos Bandeirantes	431	457	4	41
Engefor Engenharia e Construções	-	-	883	853
Barbacena	-	-	-	-
Golf I	6.782	-	4	-
Golf II	-	22	-	-
Locare Participações	-	-	3.314	1.590
Constutora Caparaó	-	-	9.431	4.547
Patrimar Engefor Imóveis	-	-	-	-
Camargos	-	-	-	-
Rhadan Consultoria	-	-	113	-
Seven Engenharia	-	-	-	-
Villagio Verona	-	-	-	-
Marcelo Magalhães Martins	-	-	-	-
Operario Silva	-	-	-	-
Duo	-	-	-	-
Masb	-	-	-	-
Quadra 40	-	-	-	-
São José dos Campos	-	-	-	-
York I	-	-	-	-
Giuseppe	-	-	2.333	-
Outros empreendimentos	410	823	1.866	1.287
(b) Débito com empreendimentos	29.781	13.675	21.190	14.718
Vendas de apartamentos (i)	-	-	32.557	28.317
Atualização monetária das vendas realizadas (i)	-	-	2.474	2.268
Aluguel da sede e Almoxarifado Central (ii)	(2.149)	(2.044)	(2.149)	(2.044)
(c) Transações com resultado	(2.149)	(2.044)	32.882	28.541
Receita a apropriar (i)	-	-	5.760	8.014



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro 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 demonstrações financeiras em 31 de dezembro 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 exercício)	Saldo contas a receber 2023	Saldo contas a receber 2022
Em setembro de 2020 foi efetuada uma venda de apartamento na SPE High Line Empreendimentos Imobiliários, para Ronaldo Rabelo Leitão	405	517	517	68	-	382
Em maio de 2021 foi efetuada uma venda de apartamento na SPE Jardínaves Empreendimentos Imobiliários, edifício Unique, para a Patrícia Veiga	4.368	4.628	3.442	1.254	-	-
Em Novembro de 2021 foi efetuada uma venda de apartamento na SPE Golf 2 Empreendimentos Imobiliários, para a Construtora Real	3.951	3.951	2.752	1.103	-	-
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	206	108	64	196
Em Dezembro de 2022 foi efetuada uma venda de apartamento da SPE Vale do Sereno Empreendimento Imobiliários, para Felipe Enck Gonçalves	4.008	4.146	1.803	775	3.918	4.096
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	1.683	961	386	1.434	1.632
Em Dezembro de 2023 foi efetuada uma venda de apartamento da SPE Nisge Estoril Empreendimentos Ltda,	369	369	115	115	357	-



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

para Farley Rafael
Capuchinho de Ornelas

(ii) Aluguel da sede e Almojarifado Central

Pagamento de aluguel da sede e almojarifado 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 almojarifado central atendiam aos requisitos da norma, sendo assim, foi contabilizado o valor da dívida líquida descontada a taxa incremental dos empréstimos do Grupo no imobilizado de direito de uso em contrapartida ao passivo a pagar de arrendamentos.

12 Investimentos e provisão para passivo a descoberto

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

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Investimentos	523.273	424.524	26.506	28.074
Provisão para passivo a descoberto	(9.091)	(7.380)	(7.650)	(5.999)
	<u>514.182</u>	<u>417.144</u>	<u>18.856</u>	<u>22.075</u>



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(a) A composição dos investimentos da Controladora em 31 de dezembro de 2023 está assim apresentada:

Empresas	Participação	Lucro Líquido (Prejuízo) do exercício	Patrimônio Líquido	Equivalência no resultado do exercício	Investimento e passivo a descoberto	Participação	Investimento e passivo a descoberto
	2023	2023	2023	2023	2023	%	2022
Controladas							
Construtora Novolar	100%	23.442	184.875	23.442	184.929	100%	161.487
SPE Patrimar Engenfor Imóveis Ltda.	50%	(176)	(1.121)	(89)	(559)	50%	(472)
SPE Maura Valadares	50%	(3.600)	(3.907)	(1.800)	(1.954)	50%	(154)
SPE Engenfor Patrimar V.S. Emp. Imob Ltda.	50%	108	(493)	54	(246)	50%	(301)
SCP Professor Danilo Ambrósio	95%	1	(58)	1	(55)	95%	(57)
SCP Jornalista Oswaldo Nobre	90%	(2)	(22)	(1)	(20)	90%	(19)
SCP Gioia dell Colle	90%	(165)	(366)	(148)	(329)	90%	(180)
SCP Manhattan Square	90%	(868)	4.407	(782)	3.966	90%	4.748
SCP Priorato Residences	90%	(724)	844	(650)	757	90%	1.410
SCP Holiday Inn	80%	349	20.841	280	16.672	80%	16.393
SCP Mayfair Offices	90%	(121)	30	(109)	27	90%	136
SCP Quintas do Morro	69%	2.116	4.557	1.455	3.133	69%	1.679
SCP Neuchatel	90%	2	304	2	274	90%	272
SPE MRV Galleria	50%	(4.795)	(7.589)	(2.398)	(3.795)	50%	(1.397)
SPE Jardinaves	50%	30.806	53.222	15.403	26.611	50%	11.208
SPE Jota Patrimar Engenfor	50%	457	(1.158)	228	(580)	50%	(808)
SPE Colina Engenfor Patrimar E. Imob Ltda.	50%	(63)	(804)	(31)	(402)	50%	(371)
SPE Patrimar Somattos Jardim das Mangabeiras	50%	34.658	99.217	17.329	49.609	50%	37.827
Antônio de Alb. SPE Ltda. (EPIC)	50%	(5.035)	5.768	(2.518)	2.884	50%	13.882
SPE DUO - Alameda do Morro	40%	(31.449)	87.067	(12.579)	34.827	40%	47.406
SPE Vale dos Cristais	50%	(12)	187	(12)	187	50%	206
SPE High Line	100%	(20.067)	30.858	(20.067)	30.858	100%	50.926
SPE 2300 Rio de Janeiro	50%	18.644	26.526	9.322	13.263	50%	13.941
SPE Le Terrace	43%	4	32	2	38	43%	36
SPE Golf I	100%	34.338	33.462	34.338	33.462	100%	(877)
SPE Golf II	100%	39.804	69.818	39.804	69.818	100%	30.014
SPE Das Americas 1	100%	(119)	(323)	(119)	(323)	100%	(204)
Vila Castela (Madson Square)	100%	(1)	49	(1)	49	100%	50
SPE Jardinaves II	50%	17.005	24.259	8.503	12.130	50%	3.627
SPE Rua do Campo	100%	1.774	(71)	1.774	(71)	100%	(1.846)
SPE Avenida de Ligação 2	100%	(1)	25	(1)	25	100%	26
SPE Avenida de Ligação 3 – Buffet	100%	(170)	(130)	(170)	(130)	100%	39
SPE Jardinaves III	100%	(1)	98	(1)	98	100%	49
SPE Jardinaves IV	100%	(1)	49	(1)	49	100%	50
SPE Rio 2 Ltda	100%	6.839	6.545	6.839	6.545	100%	(294)
SPE Q25 Jardim Mangabeiras	100%	(1)	48	(1)	48	100%	-
SPE Fernandes Tourinho	100%	(75)	2.636	(75)	2.636	100%	2.712
SPE Guacuí (Luxemburgo)	100%	5.169	5.214	5.169	5.214	100%	(5)
SPE Rua Espírito Santo (MG)	100%	(169)	(119)	(169)	(119)	100%	-
SPE Tancredo Neves	100%	(10)	-	(10)	-	100%	-
Empreendimentos Imobiliários							
Patrimar Participações Ltda	100%	(55)	(5)	(55)	(5)	-	-
SPE Tomaz Gonzaga Empr. Imob Ltda	45%	(1)	3	(1)	4	45%	-
SPE Américas 2	100%	(1)	49	(1)	49	100%	-
SPE Marquês de Maricá	100%	-	50	-	50	100%	-
SPE Acaba Mundo E. Imob Ltda	50%	-	1.631	-	814	50%	814
		147.834	646.505	122.156	490.438		391.953
Controladas em conjunto							
Alba	9%	1.232	19.989	(202)	1.630	9%	1.832
SCP RJ 04	50%	(171)	331	(86)	166	50%	251
SPE Mirante do Ibituruna Ltda.	34%	(1)	8.013	-	2.704	34%	2.705
SCP Portal do Bosque	50%	(7)	127	(4)	64	50%	67
SCP Park Ritz	48%	2	885	1	425	48%	424
SCP Recanto das Águas	51%	(23)	83	(12)	42	51%	54
SCP MRV Belo Campo	50%	(174)	156	(90)	78	50%	68
SCP MRV Rec. Pássaros (Rouxinol)	40%	(16)	902	(57)	357	40%	339
SCP MRV Res. Beija Flor	40%	(6)	419	(19)	164	40%	186
SPE Padre Marinho	50%	494	4.433	247	2.217	50%	2.410
SCP Rivoli 1 e 2	40%	(501)	391	(201)	157	40%	130
SPE MRV Patrimar RJ IX Ltda. (Andorinhas) 1 e 2	40%	19	397	5	158	40%	145



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

SPE Barbacena Empr Imob. S.A.	50%	1.106	4.895	553	2.447	50%	7.016
SPE Patrimar Somattos Gasparini Ltda.	50%	(80)	12.051	(40)	6.026	50%	6.124
SPE Direcional Patrimar Maragogi	45%	(1)	93	-	42	45%	42
SPE Avenida de Ligação	50%	(4)	6.801	(2)	3.397	50%	2.949
SPE Somattos Patrimar Quadra 40	50%	(525)	7.006	(263)	3.503	50%	256
		<u>1.344</u>	<u>66.972</u>	<u>(170)</u>	<u>23.577</u>		<u>24.998</u>

Empresas	Participação	Lucro Líquido (Prejuízo) do exercício	Patrimônio Líquido	Equivalência no resultado do exercício	Investimento e passivo a descoberto	Participação	Investimento e passivo a descoberto
		2023	2023	2023	2023		2022
Coligadas						%	
SCP Safira (Decaminada 10)	24%	(112)	(1.230)	(27)	(295)	24%	(268)
SCP João XXIII	24%	(181)	(503)	(44)	(121)	24%	(77)
SCP Palo Alto	10%	1.069	3.985	107	399	10%	292
SCP Park Residences	10%	271	1.408	27	141	10%	114
SPE Novo Lar Greenport	20%	(173)	(434)	(35)	(87)	20%	(52)
SPE Axis 1 Porto Fino	10%	(339)	1.300	(34)	130	10%	184
		<u>535</u>	<u>4.526</u>	<u>(6)</u>	<u>167</u>		<u>193</u>
		<u>149.713</u>	<u>718.003</u>	<u>121.980</u>	<u>514.182</u>		<u>417.144</u>

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

Empresas	Saldo em 2022	Aportes	Distribuição de dividendos	Equivalência no resultado	Reversões	Baixa Investimentos	Saldo em 2023
Construtora Novolar	161.487	-	-	23.442	-	-	184.929
SPE Patrimar Engefor Imóveis Ltda.	(472)	-	-	(89)	-	-	(561)
SPE Maura Valadares	(154)	-	-	(1.800)	-	-	(1.954)
SPE Engefor Patrimar V.S. Emp. Imob Ltda.	(301)	-	-	54	-	-	(247)
SCP Professor Danilo Ambrósio	(57)	-	-	1	-	-	(56)
SCP Jornalista Oswaldo Nobre	(19)	-	-	(1)	-	-	(20)
SCP Gioia dell Colle	(180)	-	-	(149)	-	-	(329)
SCP Manhattan Square	4.748	-	-	(782)	-	-	3.966
SCP Priorato Residences	1.410	-	-	(650)	-	-	760
SCP Holiday Inn	16.393	-	-	280	-	-	16.673
SCP Mayfair Offices	136	-	-	(109)	-	-	27
SCP Quintas do Morro	1.679	-	-	1.455	-	-	3.134
SCP Neuchatel	272	-	-	2	-	-	274
SPE MRV Galleria	(1.397)	-	-	(2.398)	-	-	(3.795)
SPE Jardinares	11.208	-	-	15.403	-	-	26.611
SPE Jota Patrimar Engefor	(808)	-	-	228	-	-	(580)
SPE Colina Engefor Patrimar E. Imob Ltda.	(371)	-	-	(31)	-	-	(402)
SPE Patrimar Somattos Jardim das Mangabeiras	37.827	-	(5.548)	17.329	-	-	49.608
Antônio de Alb. SPE Ltda. (EPIC)	13.882	-	(8.480)	(2.518)	-	-	2.884
SPE DUO - Alameda do Morro	47.406	-	-	(12.579)	-	-	34.827
SPE Vale dos Cristais	206	-	-	(12)	(7)	-	187
SPE High Line	50.926	-	-	(20.067)	-	-	30.859
SPE 2300 Rio de Janeiro	13.941	-	(10.000)	9.322	-	-	13.263
SPE Le Terrace	36	-	-	2	-	-	38
SPE Golf I	(877)	-	-	34.338	-	-	33.461
SPE Golf II	30.014	-	-	39.804	-	-	69.818
SPE Das Americas 1	(204)	-	-	(119)	-	-	(323)
Vila Castela (Madson Square)	50	-	-	(1)	-	-	49
SPE Jardinares II	3.627	-	-	8.503	-	-	12.130
Rua do Campo	(1.846)	-	-	1.774	-	-	(72)
Avenida de Ligação 2	26	-	-	(1)	-	-	25
Avenida Ligação 3 – LT 1ª (Buffet)	39	-	-	(170)	-	-	(131)
Jardinares III	49	50	-	(1)	-	-	98
Jardinares IV	50	-	-	(1)	-	-	49
SPE Rio 2 Ltda	(294)	-	-	6.839	-	-	6.545
SPE Fernandes Tourinho	2.712	-	-	(75)	-	-	2.637
SPE QD 25 Jardim Mangabeiras	-	50	-	(1)	-	-	49
SPE Guacui (Luxemburgo)	(5)	50	-	5.169	-	-	5.214
SPE Rua Espírito Santo (MG)	-	50	-	(169)	-	-	(119)



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Tancredo Neves Emp. Imob	-	-	-	(10)	10	-	-
Patrimar Participações Ltda	-	50	-	(55)	-	-	(5)
SPE Acaba Mundo Empr. Imob Ltda	-	-	-	-	-	-	-
SPE Tomaz Gonzaga Empr. Imob Ltda	-	5	-	(1)	-	-	4
SPE Américas 2	-	50	-	(1)	-	-	49
SPE Marquês de Maricá	-	50	-	-	-	-	50
	<u>391.139</u>	<u>355</u>	<u>(24.028)</u>	<u>122.155</u>	<u>3</u>	<u>-</u>	<u>489.624</u>
Controladas em conjunto							
ALBA	2.806	-	(323)	(202)	324	-	2.605
SCP RJ 04	251	-	-	(86)	-	-	165
SPE Mirante do Ibituruna Ltda.	2.705	-	-	-	-	-	2.705
SCP Portal do Bosque	67	-	-	(4)	-	-	63
SCP Park Ritz	424	-	-	1	-	-	425
SCP Recanto das Águas	54	-	-	(12)	-	-	42
SCP MRV Belo Campo	68	99	-	(90)	-	-	77
SCP MRV Rec. Pássaros (Rouxinol)	339	87	(12)	(57)	-	-	357
SCP MRV Res. Beija Flor	186	9	(12)	(19)	-	-	164
SPE Padre Marinho	2.410	-	(440)	247	-	-	2.217
SCP Rívoli 1 e 2	130	228	-	(201)	-	-	157
SPE Acaba Mundo E. Imob Ltda.	814	-	-	-	-	-	814
SPE MRV Patrimar RJ Ix Ltda. (Andorinhas) 1 e 2	145	10	(2)	5	-	-	158
SPE Barbacena Empr Imobiliários S/A	7.016	-	(5.122)	553	-	-	2.447
SPE Patrimar Somattos Gasparini Ltda.	6.124	15	(73)	(40)	-	-	6.026
SPE Direcional Patrimar Maragogi Ltda.	42	-	-	-	-	-	42
SPE Avenida de Ligação	2.949	450	-	(2)	-	-	3.397
SPE Somattos Patrimar Quadra 40	256	3.510	-	(263)	-	-	3.503
	<u>26.786</u>	<u>4.408</u>	<u>(5.984)</u>	<u>(170)</u>	<u>324</u>	<u>-</u>	<u>25.364</u>
Controladas coligadas							
SCP Safira (Decaminada 10)	(268)	-	-	(27)	-	-	(295)
SCP João XXIII	(77)	-	-	(44)	-	-	(121)
SCP Palo Alto	292	-	-	107	-	-	399
SCP Park Residences	114	-	-	27	-	-	141
SPE Novo Lar Greenport	(52)	-	-	(35)	-	-	(87)
SPE Axis 1 Porto Fino	184	-	(20)	(34)	-	-	130
Outros Investimentos	(974)	-	-	1	-	-	(973)
	<u>(781)</u>	<u>-</u>	<u>(20)</u>	<u>(5)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(806)</u>
	<u>417.144</u>	<u>4.763</u>	<u>(30.032)</u>	<u>121.980</u>	<u>327</u>	<u>-</u>	<u>514.182</u>

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

Empresas	Participação - %		Lucro Líquido (Prejuízo) do exercício	Patrimônio Líquido	Equivalência no resultado do exercício	Investimento e passivo a descoberto
	2023	2022	2023	2023	2023	2023
Alba	9%	9%	1.232	19.989	121	1.630
SCP Manchete	40%	40%	(2.613)	2.147	(1.003)	848
SCP MRV Belo Campo	50%	50%	(174)	156	(91)	78
SCP MRV Rec. Pássaros (Rouxinol)	40%	40%	(16)	902	(57)	356
SCP MRV Res. Beija Flor	40%	40%	(6)	419	(19)	163
SCP Pacuare	50%	50%	(315)	(675)	(157)	(337)
SCP Park Ritz	48%	48%	2	885	1	425
SCP Park Rossete	51%	51%	(15)	2.215	(8)	1.130
SCP Parque Araras	50%	50%	(214)	(67)	(159)	(33)
SCP Parque Bem Te Vi	50%	50%	(171)	8	(102)	4
SCP Parque Gaivotas	50%	50%	(370)	(167)	(233)	(84)
SCP Parque Sabia	50%	50%	(137)	(17)	(71)	(8)
SCP Portal do Bosque	50%	50%	(7)	127	(4)	64
SCP Reality e Renovare	51%	51%	(412)	(3.307)	(210)	(1.686)



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

SCP Recanto das Águas	51%	51%	(23)	83	(12)	42
SCP Recanto do Tingui	35%	35%	64	(298)	22	(104)
SCP Riviera da Costa e Sol	48%	48%	(1.028)	(2.892)	(493)	(1.388)
SCP Rívoli 1 e 2	40%	40%	(501)	391	(201)	157
SCP RJ 04	50%	50%	(171)	331	(86)	166
SCP Andorinhas	40%	40%	19	397	5	158
SPE Barbacena Empr Imobiliários S.A.	50%	50%	1.106	4.895	553	2.447
SPE Direcional Patrimar Maragogi Ltda.	50%	50%	(1)	93	-	42
SPE Mirante do Ibituruna Ltda.	34%	34%	(1)	8.013	-	2.704
SPE Padre Marinho	50%	50%	494	4.433	247	2.217
SPE Park Riversul	35%	35%	(107)	145	(48)	51
SPE Patrimar Somattos Gasparini Ltda.	50%	50%	(80)	12.051	(40)	6.026
SPE Recreio Bandeirantes	35%	35%	(300)	(1.765)	(140)	(618)
SPE Recreio Gaveas	35%	35%	(197)	(893)	(53)	(313)
SPE Recreio Pontal	35%	35%	(1.252)	(8.644)	(442)	(3.026)
SPE Avenida de Ligação	50%	50%	(4)	6.801	(2)	3.397
SPE Somattos Patrimar Quadra 40	50%	50%	(525)	7.006	(263)	3.503
SCP Gran Vic Santa Bárbara D'oeste	50%	50%	-	-	114	-
Patrimar Participações Ltda	100%	0%	(55)	(5)	(54)	-
Outros			-	-	-	845
			<u>(5.778)</u>	<u>52.757</u>	<u>(2.885)</u>	<u>18.856</u>

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

Empresas	Ativo	Ativo não	Passivo	Passivo	Patrimônio	Lucro	Receita
	Circulante	circulante	circulante	não circulante	Líquido	(Prejuízo)	Líquida
	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023
Alba	20.938	-	949	-	19.989	1.232	1.252
SCP Manchete	353	2.497	45	658	2.147	(2.613)	16
SCP MRV Belo Campo	104	89	3	34	156	(174)	7
SCP MRV Rec. Passaros (Rouxinol)	465	463	18	8	902	(16)	(33)
SCP MRV Res. Beija Flor	426	43	17	33	419	(6)	(45)
SCP Pacuare	4	(374)	5	300	(675)	(315)	-
SCP Park Ritz	1.130	(77)	143	25	885	2	3
SCP Park Rossete	2.493	(100)	156	22	2.215	(15)	23
SCP Parque Araras	107	7	29	152	(67)	(214)	-
SCP Parque Bem Te Vi	106	(10)	27	61	8	(171)	-
SCP Parque Gaivotas	102	4	31	242	(167)	(370)	-
SCP Parque Sabia	75	11	37	66	(17)	(137)	-
SCP Portal do Bosque	12	116	1	-	127	(7)	-
SCP Reality e Renovare	351	(2.667)	(11)	1.002	(3.307)	(412)	177
SCP Recanto das Águas	90	8	5	10	83	(23)	(7)
SCP Recanto do Tingui	(181)	(188)	(71)	-	(298)	64	55
SCP Riviera da Costa e Sol	474	(2.361)	(19)	1.024	(2.892)	(1.028)	56
SCP Rívoli 1 e 2	189	280	4	74	391	(501)	1
SCP RJ 04	791	(271)	48	141	331	(171)	-
SCP Andorinhas	388	22	12	1	397	19	(13)
SPE Barbacena Empr Imobiliários S.A.	6.330	82	1.518	(1)	4.895	1.106	2.685
SPE Direcional Patrimar Maragogi Ltda.	51	52	10	-	93	(1)	4
SPE Mirante do Ibituruna Ltda.	8.023	(8)	2	-	8.013	(1)	-
SPE Padre Marinho	5.162	-	724	5	4.433	494	1.010
SPE Park Riversul	85	134	(7)	81	145	(107)	(10)
SPE Patrimar Somattos Gasparini Ltda.	12.101	-	50	-	12.051	(80)	-
SPE Recreio Bandeirantes	109	75	1.949	-	(1.765)	(300)	(4)
SPE Recreio Gaveas	1.007	192	2.057	35	(893)	(197)	88
SPE Recreio Pontal	401	268	8.170	1.143	(8.644)	(1.252)	4
SPE Avenida de Ligação empreendimentos	6.976	-	50	125	6.801	(4)	7
SPE Somattos Patrimar Quadra 40	7.342	(1)	335	-	7.006	(525)	38
Patrimar Participações Ltda	-	(5)	-	-	(5)	(55)	-
	<u>76.004</u>	<u>(1.719)</u>	<u>16.287</u>	<u>5.241</u>	<u>52.757</u>	<u>(5.778)</u>	<u>5.314</u>



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro 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:

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

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

A composição do imobilizado em 31 de dezembro de 2023 está assim apresentada:

	Controladora				Consolidado					
	Saldo 2022	Adições	Baixas	Transfe-rências	Saldo 2023	Saldo 2022	Adições	Baixa	Transfe-rências	Saldo 2023
Custo										
Benfeitorias em imóveis de terceiros	8.105	628	-	-	8.733	8.105	628	-	-	8.733
Máquinas e equipamentos	10.153	198	-	-	10.351	12.124	428	-	-	12.552
Veículos	1.077	-	(416)	-	661	1.077	-	(416)	-	661
Móveis e utensílios	2.573	88	-	-	2.661	2.722	263	-	1.073	4.058
Standes de vendas e apartamentos decorados	-	-	-	-	-	22.690	7.204	(7.022)	21.423	44.295
Equipamentos de informática	1.885	491	-	-	2.376	1.914	799	-	-	2.713
Imobilizado em andamento	-	774	-	-	774	9.868	30.563	(1.618)	(22.496)	16.317
Total do custo	23.793	2.179	(416)	-	25.556	58.500	39.885	(9.056)	-	89.329



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Depreciação

Benfeitorias em imóveis de terceiros	(6.473)	(285)	-	-	(6.758)	(6.473)	(285)	-	-	(6.758)
Máquinas e equipamentos	(4.286)	(1.745)	-	-	(6.031)	(5.095)	(2.169)	-	-	(7.264)
Veículos	(750)	(108)	416	-	(442)	(750)	(108)	416	-	(442)
Móveis e utensílios	(1.077)	(278)	-	-	(1.355)	(1.077)	(485)	-	-	(1.562)
Standes de vendas e apartamentos decorados	-	-	-	-	-	(8.404)	(16.037)	2.321	-	(22.120)
Equipamentos de informática	(587)	(402)	-	-	(989)	(607)	(460)	-	-	(1.067)
Total da depreciação	(13.173)	(2.818)	416	-	(15.575)	(22.406)	(19.544)	2.737	-	(39.213)
Total do imobilizado líquido	10.620	(639)	-	-	9.981	36.094	20.341	(6.319)	-	50.116

14 Intangível

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

	Controladora				Consolidado					
	Saldo 2022	Adições	Baixas	Transfe - rências	Saldo 2023	Saldo /2022	Adições	Baixas	Transfe - rências	Saldo 2023
Custo										
Licença de uso de software	14.008	181	-	2.960	17.149	14.653	181	-	2.960	17.794
Software em desenvolvimento	3.756	2.231	-	(2.960)	3.027	3.756	2.231	-	(2.960)	3.027
Total do custo	17.764	2.412	-	-	20.176	18.409	2.412	-	-	20.821
Amortização										
Licença de uso de software	(8.621)	(3.307)	-	-	(11.928)	(9.089)	(3.413)	-	-	(12.502)
Total da amortização	(8.621)	(3.307)	-	-	(11.928)	(9.089)	(3.413)	-	-	(12.502)
Total do intangível líquido	9.143	(895)	-	-	8.248	9.320	(1.001)	-	-	8.319

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



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

15 Empréstimos, financiamentos e debêntures

Modalidade	Vencimento do principal	Taxa a.a	2023	2022
Controladora				
Debênture - 1ª emissão (CRI)	03/25	CDI +2,99%	50.145	80.310
Debênture - 2ª emissão	05/25	CDI +2,39%	37.991	50.787
Debênture - 3ª emissão (CRI)	07/27	CDI +2,00%	150.387	150.615
Debênture - 4ª emissão (CRI)	10/28	CDI +2,00%	204.420	-
Nota Comercial	01/27	CDI +3,00%	40.292	-
(-) Custo de captação			(5.980)	(5.046)
Total Controladora			477.255	276.666
Circulante			70.255	43.820
Não Circulante			407.000	232.846

Modalidade	Vencimento do principal	Taxa efetiva a.a	2023	2022
Controladas:				
Financiamento à construção	07/24 a 02/28	TR + 7,5% a 9,91%	267.016	81.313
Financiamento à construção	07/24 a 05/27	Poupança + 3,55% a 5,00%	58.605	95.690
Total Controladas			325.621	177.003
Circulante			94.188	49.655
Não Circulante			231.433	127.348
Total Consolidado			802.876	453.669
Circulante			164.443	93.475
Não Circulante			638.433	360.194



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(a) Covenants

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

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

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

Na escritura de debentures referentes à 4ª emissão, aprovada pelo Conselho de Administração no dia 29 de setembro de 2023, conforme descrita abaixo, o Covenant foi alterado para excluir da Dívida Líquida os saldos de financiamentos à construção. Esta nova cláusula de Covenant passará a vigorar assim que for integralmente liquidada a 3ª emissão da Companhia.

(b) Movimentação

O montante de empréstimos foi assim movimentado no exercício:

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Saldo inicial	276.666	180.071	453.669	267.650
Liberações	270.060	150.000	620.335	326.412
Provisão de Juros	48.805	33.371	74.699	45.292
Amortizações – Juros	(46.589)	(10.329)	(67.396)	(20.761)
Amortizações – Principal	(70.753)	(67.248)	(277.497)	(155.725)
Custo de Captação	(934)	(9.199)	(934)	(9.199)
Saldo Final	477.255	276.666	802.876	453.669

(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



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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. Envolvem assim operações estruturadas que podem ser abertas ao público ou para colocação privada. Dado seu objetivo, a companhia visa estruturas maiores, com prazo mais alongado de pagamento.

- Em 18 março de 2021, o conselho de administração da Companhia aprovou a primeira emissão de debentures simples, sem garantia, não conversíveis em ações, em série única, da espécie quirografária, para colação privada pela Companhia, no valor total de até R\$ 100 milhões as quais foram integralmente subscritas de forma privada pela ISEC Securitizadora S.A (“ISEC”), para lastro da 239ª série da 4ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI, distribuídos por meio de oferta pública com esforços restritos de distribuição nos termos da Instrução da CVM 476/2009. Em 31 de março de 2021 ocorreu a liquidação da primeira parte valor captado no total de R\$50 milhões e em 11 de maio de 2021 a liquidação da segunda parte no valor total de R\$30,1 milhões, totalizando uma captação da primeira emissão de R\$80,1 milhões.
- Em 24 maio de 2021, o conselho de administração da Companhia aprovou a segunda emissão de debentures simples, sem garantia, não conversíveis em ações, em série única, da espécie quirografária, para colação privada pela Companhia no valor total de até R\$ 50 milhões, distribuídas por meio de oferta pública com esforços restritos de distribuição nos termos da Instrução da CVM 476/2009. Em 31 de maio de 2021 ocorreu a liquidação total do valor captado no montante de R\$50 milhões.
- Em 20 junho de 2022, o conselho de administração da Companhia aprovou a terceira emissão de debentures simples, não conversíveis em ações, em Série Única, da espécie quirografária, para colação privada pela Companhia no valor total de R\$ 150 milhões, sendo certo que as Debêntures estão vinculadas à emissão de 150.000 certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”) da série única da 38ª emissão da VIRGO Companhia de securitização (“Securitizadora”), a serem distribuídos por meio de oferta pública com esforços restritos de distribuição, sob o regime de garantia firme de colocação, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada. A efetiva liquidação dessa emissão se deu em 29 de julho de 2022, no valor total de R\$ 150 milhões.
- Em 29 de setembro de 2023, o conselho de administração da Companhia aprovou a quarta emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie quirografária, para colocação privada (“Debêntures”), pela Companhia, no valor total de R\$ 200 milhões as quais serão integralmente subscritas de forma privada pela VIRGO (“Securitizadora”). Foram emitidas até 200.000 (duzentas mil)



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Debêntures com valor unitário de R\$ 1 mil. Os CRIs foram objeto da série única da 121ª emissão da Securitizadora, distribuídos por meio de oferta pública, sob o regime misto de colocação, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022.

(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 mil, perfazendo o montante total de R\$ 40 milhões (“Notas Comerciais Escriturais”). A Remuneração é paga mensalmente, sem carência, a partir da Data de Emissão e o Valor Nominal Unitário será pago em uma única parcela, na Data de Vencimento. As Notas Comerciais Escriturais não contarão com atualização ou correção monetária. A data de emissão das Notas Comerciais Escriturais foi 10 de julho de 2023. A Emissão foi realizada em série única, sendo que o vencimento das Notas Comerciais Escriturais ocorrerá ao término do prazo de 1.280 (mil duzentos e oitenta) dias contados da Data de Emissão, ocorrendo, portanto, em 10 de janeiro de 2027 (“Data de Vencimento”). A Emissão foi liquidada no dia 11 de julho de 2023.

(d) Vencimentos

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

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
2023	-	-	-	49.654
2024	-	-	94.188	115.536
2025	-	-	63.416	11.813
2026	-	-	162.065	-
2027	-	-	4.082	-
2028	-	-	1.870	-
	-	-	<u>325.621</u>	<u>177.003</u>



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro 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:

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
2023	-	43.822	-	43.822
2024	70.255	64.542	70.255	64.542
2025	57.581	57.347	57.581	57.347
2026	136.930	70.077	136.930	70.077
2027	146.031	40.878	146.031	40.878
2028	66.458	-	66.458	-
	477.255	276.666	477.255	276.666

16 Arrendamentos

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Arrendamentos	1.334	3.272	5.239	6.652
	1.334	3.272	5.239	6.652
Passivo circulante	1.089	2.041	3.540	4.894
Passivo não circulante	245	1.231	1.699	1.758

O montante de arrendamentos foi assim movimentado no exercício:

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Saldo inicial	3.272	4.779	6.652	5.236
Arrendamentos	123	416	4.407	4.378
Encerramento de contrato arrendamentos	-	-	-	(105)
Amortizações Arrendamentos - Principal	(2.061)	(1.923)	(5.820)	(2.857)
Amortizações Arrendamentos - Juros	(76)	(89)	(306)	(115)
Encargos financeiros – Arrendamentos	76	89	306	115
Saldo Final	1.334	3.272	5.239	6.652

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



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
2023	-	2.041	-	4.894
2024	1.088	1.026	3.540	1.553
2025	149	108	610	108
2026	97	97	483	97
2027	-	-	420	-
2028	-	-	186	-
	<u>1.334</u>	<u>3.272</u>	<u>5.239</u>	<u>6.652</u>

Arrendamentos:

Contrato de aluguel de instalações administrativas (Depósitos, Sede, Escritórios), que detém de tempo remanescente de 2 a 34 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 19 meses descontado a valor presente a taxas de 13,12% ao ano.

Contrato de aluguéis comerciais (lojas e stand de vendas), que detém de tempo remanescente de 10 a 53 meses descontado a valor presente a taxa de 4,42% e 8,91% ao ano.

Contrato de aluguéis de equipamentos pesados, que detém de tempo remanescente de 1 a 17 meses descontado a valor presente a taxas de 7,39% ao ano.

17 Fornecedores

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Fornecedores	2.499	1.601	117.304	51.606
Retenções técnicas	168	228	13.446	9.313
	<u>2.667</u>	<u>1.829</u>	<u>130.750</u>	<u>60.919</u>

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

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



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Foram realizadas algumas transações por parte de fornecedores do Grupo em que estes cederem direitos de recebimentos às instituições financeiras. Essas operações são mantidas em suas condições originais e substância econômica das transações realizadas pelo Grupo junto aos respectivos fornecedores. Em 31 de dezembro de 2023, o saldo consolidado mantido neste tipo de operações encontra-se apresentado na rubrica de fornecedores e monta em R\$17.763 (em 31 de dezembro de 2022 não existia saldo).

18 Obrigações tributárias

O imposto de renda, contribuição social sobre o lucro líquido e o PIS e Cofins são calculados com base no critério fiscal de recebimentos (regime de caixa). O Grupo estima os saldos a serem pagos com base no regime de competência contábil e registra os mesmos como tributos diferidos, conforme demonstrado abaixo. A composição dos saldos de impostos a serem recolhidos com base nos critérios fiscais encontra-se abaixo:

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Tributos a pagar				
INSS	17	140	1.229	2.229
ISS	156	139	1.071	731
PIS	-	-	-	90
Outros impostos retidos	744	479	4.135	2.509
Total tributos a pagar	917	758	6.435	5.559
Tributos correntes com recolhimento diferido – CP				
Regime Especial de Tributação - RET	28	55	11.965	20.395
IRPJ	-	-	628	-
COFINS	220	-	430	82
CSLL	-	-	489	473
PIS	57	-	240	184
	305	55	13.752	21.134
Total Circulante	1.222	813	20.187	26.693
Tributos correntes com recolhimento diferido – LP				
Regime Especial de Tributação – RET	-	68	20.472	3.995
IRPJ	-	-	-	629
COFINS	-	265	-	393
CSLL	-	-	-	16
PIS	-	56	-	56
Total Não Circulante	-	389	20.472	5.089
	1.222	1.202	40.659	31.782



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro 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	
	2023	2022	2023	2022
Terrenos incorporados	-	800	28.376	35.591
Torna	-	800	46	8.346
Permuta Financeira	-	-	28.330	27.245
Terrenos não incorporados	-	-	26.583	11.100
Torna	-	-	26.583	11.100
Permuta Financeira	-	-	-	-
	-	800	54.959	46.691
Passivo circulante	-	800	27.650	35.774
Passivo não circulante	-	-	27.309	10.917

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Saldo inicial	800	800	46.691	67.943
Adições	-	-	98.928	23.167
Pagamentos	-	-	(70.281)	(23.325)
Outras Baixas	(800)	-	(20.379)	(21.094)
Saldo Final	-	800	54.959	46.691

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

	Torna	
	Controladora	Consolidado
2023	-	-
2024	-	11.046
2025	-	11.000
2026	-	4.583
	-	26.629



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Permuta	
	Controladora	Consolidado
2023	-	-
2024	-	16.319
2025	-	7.395
2026	-	3.348
2027	-	1.268
	-	28.330

20 Adiantamentos de clientes

Corresponde à adiantamentos recebidos de clientes decorrentes de vendas de unidades imobiliárias e compromisso de entrega de unidades prontas e acabadas de empreendimentos imobiliários, decorrente da aquisição por meio de permuta de terrenos para incorporação.

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Adiantamentos de clientes e permuta de obras em andamento	-	-	399.527	421.724
Adiantamentos de unidades customizadas	-	-	-	22.356
Adiantamentos de clientes outras operações	12.400	-	-	-
Permuta de terrenos – empreendimentos não lançados	55	313	24.446	43.020
	<u>12.455</u>	<u>313</u>	<u>423.973</u>	<u>487.100</u>
Passivo circulante	12.455	313	247.098	202.973
Passivo não circulante	-	-	176.875	284.127

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

Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Cíveis	157	200	3.513	2.661
Tributárias	2.500	1.427	3.357	1.427
Trabalhistas	223	-	2.080	628
	<u>2.880</u>	<u>1.627</u>	<u>8.950</u>	<u>4.716</u>
Depósitos judiciais				
	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Cíveis	-	14	138	793
Tributárias	-	-	170	170
Trabalhistas	83	360	449	671
	<u>83</u>	<u>374</u>	<u>757</u>	<u>1.634</u>



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Movimentação do exercício findo em 31 de dezembro de 2023:

Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
Saldo inicial	1.627	4.716
Adição	1.273	10.050
Baixa	(152)	(6.455)
Atualização	132	639
Saldo final	<u>2.880</u>	<u>8.950</u>

Depósito judicial

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
Saldo inicial	374	1.634
Adição	94	683
Baixa	(385)	(1.560)
Saldo final	<u>83</u>	<u>757</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\$ 3.870, tributário R\$ 8.389 e cível R\$ 20.417, totalizando R\$ 32.676 (R\$ 20.349 em 31 de dezembro de 2022).

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

22 Provisão para manutenção de imóveis

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

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



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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 exercício findo em 31 de dezembro é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Provisão de Manutenção	1.524	656	22.302	15.926
	<u>1.524</u>	<u>656</u>	<u>22.302</u>	<u>15.926</u>
Passivo circulante	1.406	186	2.696	1.561
Passivo não circulante	118	470	19.606	14.365

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Saldo inicial	656	1.352	15.926	12.783
Adições	2.239	229	17.208	6.436
Baixas	(51)	(412)	(3.865)	(1.466)
Pagamentos de garantia	<u>(1.320)</u>	<u>(513)</u>	<u>(6.967)</u>	<u>(1.827)</u>
Saldo final	1.524	656	22.302	15.926

23 Patrimônio Líquido

(a) Capital Social

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

Em 31 de dezembro de 2023 a composição acionária da Patrimar é conforme segue:

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Acionistas	%	Ações
PRMV Participações S.A.	63,92	35.804
Alexandre Araújo Elias Veiga	1,87	1.049
Heloísa Magalhães Martins Veiga	1,87	1.049
Renata Martins Veiga Couto	16,17	9.062
Patrícia Martins Veiga	16,17	9.062
	<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. A reserva legal constituída para o exercício de 2023 foi de R\$ 2.582.

(c) Reserva de Lucros

A composição da reserva de lucros em 31 de dezembro de 2023 é a seguinte: reserva legal R\$ 10.997 e reserva de retenção R\$ 132.061 totalizando R\$143.058 (em 31 de dezembro de 2022 reserva legal R\$ 8.415 e reserva de retenção R\$ 89.939, totalizando R\$ 98.354).

(d) 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.

(e) Distribuição de dividendos mínimos obrigatórios

Em 22 de dezembro de 2023, foi realizada Assembleia Geral Extraordinária, que os Acionistas aprovaram, por unanimidade, em consonância com previsão contida no §3º do artigo 202 da Lei nº 6.404/1976 (“Lei das Sociedades Anônimas”), que a Companhia não distribuirá, aos Acionistas, os dividendos mínimos obrigatórios referentes ao exercício social a se encerrar em 31 de dezembro de 2023. Fica ressalvado aos Acionistas, em sede da Assembleia Geral Ordinária da Companhia, a ser realizada no primeiro quadrimestre de 2024, deliberar em sentido diverso.



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro 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:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Lucro básico e diluído por ação:		
Lucro líquido do exercício	51.643	32.249
Média ponderada das ações (milhares)	<u>56.026</u>	<u>56.026</u>
Lucro por ação básico e diluído - em R\$	<u>0,921786</u>	<u>0,575607</u>

25 Receita operacional líquida

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

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Receita bruta de venda de imóveis	2.559	8.127	1.409.200	878.880
Receita de serviços	7.447	7.265	6.499	8.570
Vendas canceladas (distratos)	(1.641)	(41)	(55.998)	(49.888)
PECLD	-	-	(2.921)	(3.109)
Provisão (reversão) para distratos	-	-	(159)	(262)
AVP - Ajuste a valor presente (i)	7	2	25.126	11.735
Tributos sobre o faturamento	<u>(447)</u>	<u>(831)</u>	<u>(26.248)</u>	<u>(16.508)</u>
Receita operacional líquida	<u>7.925</u>	<u>14.522</u>	<u>1.355.499</u>	<u>829.418</u>

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



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas				
Despesas com crédito imobiliário	(5)	(11)	(21)	(7)
Despesas tributárias	(212)	(520)	(359)	(687)
Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários	(1.294)	(524)	(11.477)	(3.710)
Ganho e perdas eventuais	(339)	(355)	(768)	(601)
Ganho com investimento	-	-	(237)	-
Ganho com distrato	150	40	1.886	1.521
Ganho e Perda com imobilizado	1.404	(394)	108	(876)
Outras despesas e receitas operacionais*	3.139	2.354	1.941	2.509
	<u>2.843</u>	<u>590</u>	<u>(8.927)</u>	<u>(1.851)</u>

* Os valores mais representativos refere-se a receita com comissões de empreendimentos com parceiros.

27 Honorários da administração

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

	2023	2022
Honorários da administração	5.738	5.983
Benefícios assistenciais	596	527
Encargos	1.148	1.117

Com base no CPC 05, que trata das divulgações sobre partes relacionadas, o Grupo considera pessoal-chave de sua Administração os membros do Conselho de Administração e todos os diretores em consonância com o Estatuto da Companhia e suas controladas, cujas atribuições envolvem o poder de decisão e o controle das atividades do Grupo.

28 Receitas (despesas) financeiras líquidas

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Receitas financeiras				
Atualização monetária e juros contratuais	(480)	368	3.356	3.573
Juros sobre aplicações financeiras	5.107	6.508	45.741	39.588
Outras receitas financeiras	22	595	719	1.491
	<u>4.649</u>	<u>7.471</u>	<u>49.816</u>	<u>44.652</u>
Despesas financeiras				
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(48.852)	(33.420)	(49.520)	(34.218)
Débitos de encargos e tarifas bancárias	(1.912)	(1.265)	(5.793)	(1.744)
Despesas com financiamentos	-	-	-	-
Outras despesas financeiras	(7)	(12)	4	(151)
	<u>(50.771)</u>	<u>(34.697)</u>	<u>(55.309)</u>	<u>(36.113)</u>
	<u>(46.122)</u>	<u>(27.226)</u>	<u>(5.493)</u>	<u>(8.539)</u>



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro 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:

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Lucro antes do IRPJ e CSLL	51.638	32.416	110.923	91.983
Alíquota 34%	(17.557)	(11.026)	(37.714)	(31.279)
Efeito sobre exclusões (equivalência patrimonial)	(41.473)	(27.757)	981	1.348
Patrimônio Afetação (RET)	-	(343)	(37.273)	(11.445)
Créditos fiscais não reconhecidos por diferença temporária RET	59.035	38.959	42.595	21.939
Despesas de IRPJ e CSLL	<u>5</u>	<u>(167)</u>	<u>(31.411)</u>	<u>(19.437)</u>
Taxa efetiva	0%	1%	28%	21%

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

30 Receitas a apropriar e custos a incorrer

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

		<u>Consolidado</u>
Empreendimentos em construção		
(i)	Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas	
	Empreendimentos em construção:	
a.	Receita de vendas contratadas	3.767.894
	Distratos – receitas estornadas	349.155
	Receita de vendas apropriadas	(2.694.708)
	Distratos - receitas estornadas	83.252
b.	Receita de vendas apropriadas líquidas	<u>(2.611.456)</u>
	Receita de vendas a apropriar (a+b)	<u>1.505.593</u>



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(ii)	Custo orçado a apropriar das unidades vendidas	
	Empreendimentos em construção:	
	a. Custo orçado	2.872.888
	b. Custo de construção incorrido	<u>(1.821.545)</u>
	Encargos financeiros apropriados	<u>37.343</u>
	Custo a incorrer das unidades vendidas (a+b)	<u>1.051.343</u>
	Driver CI/CO (sem encargos financeiros)	<u>65%</u>
(iii)	Custo orçado a apropriar das unidades em estoque	
	Empreendimentos em construção:	
	a. Custo orçado	855.320
	b. Custo incorrido	<u>(333.847)</u>
	Encargos financeiros apropriados	<u>2.930</u>
	Custo a incorrer das unidades em estoque (a+b)	<u>521.473</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\$ 914.195 (R\$ 1.574.743 em 31 de Dezembro de 2022), dos quais: R\$ 870.291 (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\$ 43.904 (84.599 em 31 de dezembro de 2022) se referem às tornas.

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

(b) Compromisso com arrendamentos

Em 31 de Dezembro de 2023 a Companhia possuía R\$1.335 (R\$3.272 em 2022) na Controladora e R\$5.239 no Consolidado (R\$6.652 em 2022) em compromissos com arrendamentos, relacionados a aluguéis de grandes equipamentos e imóveis.

32 Apresentação de informações por segmento e natureza

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



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

33 Seguros

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

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

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

Itens	Tipo de cobertura	Importância
		Segurada
		Consolidado
Executante Construtor - Término Obra	Garante ao agente financiador do empreendimento a conclusão da construção em caso de indisponibilidade técnica e financeira da Companhia	110.620
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	2.007.393
Seguro Compreensivo Empresarial	Garantem, em geral, três riscos: incêndio, queda de raio e explosão. Além desses riscos, esses planos conjugam diversas coberturas adicionais, tais como: vendaval, queda de aeronaves, perda de aluguel, entre diversas outras. Além disso, podem conter coberturas de responsabilidade civil (familiar, do síndico e/ou condomínio, danos materiais a veículos de terceiros), de despesas médicas/ hospitalares/ odontológicas de pessoas, etc.	-
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.	19.400
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



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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.	17.232
Seguro incêndio	Garante os prejuízos provocados por incêndio.	22.540
Seguro Veículo	Garante os prejuízos provocados ao veículo.	-
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	496.467

34 Transações que não envolvem caixa ou equivalente de caixa

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>/2023</u>	<u>2022</u>
Atividades de investimento				
Transferências de Imobilizado – Arrendamentos IFRS 16	(1.570)	(1.484)	(1.524)	1.427
Juros capitalizados	-	(161)	1.630	100

* * *

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Em observância às disposições constantes no artigo 25, parágrafo 1º, incisos V e VI, a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 480/09, de 7 de dezembro de 2009, a Diretoria declara que revisou, discutiu e concordou com as Demonstrações Financeiras (Controladora e Consolidado) relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

Belo Horizonte, 05 de março de 2024.

Diretor Presidente – ALEXANDRE ARAÚJO ELIAS VEIGA

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

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

Declaração dos Diretores sobre o Relatório dos Auditores Independentes

Em observância às disposições constantes no artigo 25 parágrafo 1º, incisos V e VI, da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 480/09, de 7 de dezembro de 2009, a Diretoria declara que revisou, discutiu e concordou com a opinião expressa no relatório dos Auditores Independentes, datado em 05 de março de 2024, relativo às Demonstrações Financeiras (Controladora e Consolidado) relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

Belo Horizonte, 05 de março de 2024.

Diretor Presidente – ALEXANDRE ARAÚJO ELIAS VEIGA

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

DIRETORIA

ALEXANDRE ARAÚJO ELIAS VEIGA
Diretor-Presidente

FELIPE ENCK GONÇALVES
Diretor Executivo de Finanças e Relação com Investidores

RESPONSÁVEL TÉCNICO

ROGER TADEU VILELA FERREIRA
Contador

CRC - MG 122.560/O