



Patrimar Engenharia S.A.

Informações trimestrais - ITR
em 31 de março de 2022





Relatório sobre a revisão de informações trimestrais

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

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Patrimar Engenharia S.A. (“Companhia”), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referente ao trimestre findo em 31 de março de 2022, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

A diretoria é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais de acordo com a NBC TG 21 Demonstração Intermediária e das informações contábeis intermediárias consolidadas de acordo com a NBC TG 21 e com a norma internacional IAS 34 *Interim Financial Reporting*, emitida pelo *International Accounting Standards Board* (IASB), assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR). Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

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

Conclusão sobre as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas 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

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

Ênfase

Reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias não concluídas

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 2, as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, contidas no Formulário de Informações Trimestrais ITR, foram elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico NBC TG 21 e com o IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento da diretoria da Companhia quanto a aplicação do NBC TG 47 (IFRS 15), alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício circular/CVM/SNC/SEP n.º 02/2018. Nossa conclusão não está ressalvada em relação a esse assunto.

Outros assuntos

Auditoria e revisão dos valores correspondentes ao exercício e período anterior

O exame do balanço patrimonial, individual e consolidado, em 31 de dezembro de 2021 e a revisão das informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, relativas ao período findo em 31 de março de 2021, apresentados para fins de comparação, foram conduzidos sob a responsabilidade de outros auditores independentes, que emitiram relatório de auditoria e relatório de revisão sem modificações, datados de 09 de março de 2022 e 05 de maio de 2021, respectivamente.



Demonstrações do valor adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2022, elaboradas sob a responsabilidade da diretoria da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34 aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"). Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Belo Horizonte, 10 de maio de 2022.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S.S.
CRC-2SP015199/O-6

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Rogério'.

Rogério Xavier Magalhães
Contador CRC-1MG080613/O-1



Balço Patrimonial

Em milhares de reais

	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
Ativo					
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	6(a)	4.809	31.765	248.992	243.926
Títulos de valores mobiliários	6(b)	10.766	7.785	58.872	56.415
Contas a receber de clientes	7	21.349	26.661	185.286	201.174
Imóveis a comercializar	8	4.858	9.005	356.789	402.608
Tributos a recuperar		1.811	1.574	10.029	9.270
Despesas antecipadas	9	4.226	4.323	23.221	22.011
Outras contas a receber		2.165	1.233	13.880	14.138
Total do ativo circulante		49.984	82.346	897.069	949.542
Não circulante					
Realizável a longo prazo					
Aplicações financeiras restritas	6(c)	2.390	2.339	2.390	2.339
Contas a receber de clientes	7	5.521	1.852	275.270	245.753
Imóveis a comercializar	8	14.749	12.504	67.093	24.403
Depósitos judiciais	20	79	86	1.205	1.189
Partes relacionadas	10	101.305	91.708	7.546	12.013
		124.044	108.489	353.504	285.697
Investimentos	11	370.574	349.432	29.641	27.697
Imobilizado	12	15.076	15.462	38.047	36.087
Intangível	13	6.815	7.494	7.085	7.796
Direito de uso de arrendamento		4.170	4.641	4.689	5.102
		396.635	377.029	79.462	76.682
Total do ativo não circulante		520.679	485.518	432.966	362.379
Total do ativo		570.663	567.864	1.330.035	1.311.921

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



Balanço Patrimonial

Em milhares de reais

	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
Passivo e patrimônio líquido					
Circulante					
Empréstimos, financiamentos e debêntures	14	16.378	11.243	61.684	60.797
Arrendamentos	15	1.916	1.905	2.361	2.362
Fornecedores	16	3.221	6.012	51.367	44.402
Salários e encargos sociais		7.363	5.146	12.891	9.531
Obrigações tributárias	17	1.474	1.610	27.867	26.197
Obrigações por compra de imóveis	18	1.551	1.401	23.740	35.942
Dividendos a pagar		80	80	155	80
Adiantamentos de clientes	19	75	996	370.363	373.167
Outras contas a pagar		14	21	2.321	1.963
Provisão para manutenção de imóveis	21	531	769	2.963	6.425
Total do passivo circulante		32.603	29.183	555.712	560.866
Não circulante					
Empréstimos, financiamentos e debêntures	14	163.833	168.828	206.350	206.853
Arrendamentos	15	2.391	2.874	2.461	2.874
Obrigações por compra de imóveis	18	250	400	41.439	32.001
Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários	20	1.571	1.542	4.525	6.626
Provisão para manutenção de imóveis	21	743	583	10.438	6.358
Partes relacionadas	10	14.276	15.568	5.080	4.268
Provisão para passivo a descoberto	11	5.352	4.477	4.707	4.793
Total do passivo não circulante		188.416	194.272	275.000	263.773
Total do passivo		221.019	223.455	830.712	824.639
Patrimônio líquido					
Capital social	22	269.172	269.172	269.172	269.172
Reserva de capital		259	259	259	259
Reservas de lucro		74.978	74.978	74.978	74.978
Lucros acumulados		5.235	-	5.235	-
		349.644	344.409	349.644	344.409
Participação dos não controladores		-	-	149.679	142.873
Total do patrimônio líquido		349.644	344.409	499.323	487.282
Total do passivo e patrimônio líquido		570.663	567.864	1.330.035	1.311.921

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



Demonstração do resultado
Trimestres findos em 31 de março

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2022	2021	2022	2021
Receita operacional líquida	24	2.923	16.742	144.477	177.143
Custo dos imóveis vendidos	25	(2.463)	(9.901)	(101.372)	(109.355)
Lucro bruto		460	6.841	43.105	67.788
Receitas (despesas) operacionais					
Gerais e administrativas	25	(7.261)	(8.502)	(12.572)	(10.422)
Com vendas	25	(2.880)	(1.467)	(16.299)	(9.227)
Resultado da equivalência patrimonial	11	20.668	24.072	(597)	(7.120)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	25	(959)	104	(867)	698
Lucro operacional		10.028	21.048	12.770	41.717
Receitas financeiras	27	1.089	985	7.820	4.136
Despesas financeiras	27	(5.830)	(1.100)	(6.122)	(1.364)
Receitas (despesas) financeiras, líquidas		(4.741)	(115)	1.698	2.772
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		5.287	20.933	14.468	44.489
Imposto de renda e contribuição social	28	(52)	(220)	(4.381)	(4.067)
Lucro líquido do período		5.235	20.713	10.087	40.422
Atribuível a:					
Acionistas da Companhia				5.235	20.713
Participação de não controladores				4.852	19.709
				10.087	40.422
Lucro básico por ação (em R\$)	23	0,093439	0,369703		
Lucro diluído por ação (em R\$)	23	0,093439	0,369703		

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



Demonstração do resultado abrangente

Trimestres findos em 31 de março

Em milhares de reais

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Lucro líquido do período	<u>5.235</u>	<u>20.713</u>	<u>10.087</u>	<u>40.422</u>
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Resultado abrangente total do período	<u>5.235</u>	<u>20.713</u>	<u>10.087</u>	<u>40.422</u>
Atribuível a:				
Acionistas da Companhia			5.235	20.713
Participação dos não controladores			<u>4.852</u>	<u>19.709</u>
			<u>10.087</u>	<u>40.422</u>

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



Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Em milhares de reais

Nota	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 2020	269.172	259	2.819	22.878	-	295.128	77.187	372.315
Aporte nas controladas por sócios não controladores	-	-	-	-	-	-	(3.103)	(3.103)
Lucro líquido do período	-	-	-	-	20.713	20.713	19.709	40.422
Saldo em 31 de março de 2021	269.172	259	2.819	22.878	20.713	315.841	93.793	409.634
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	-	-	-	-	-	-	1.954	1.954
Lucro líquido do período	-	-	-	-	5.235	5.235	4.852	10.087
Saldo em 31 de março de 2022	269.172	259	6.802	68.176	5.235	349.644	149.679	499.323

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



Demonstração do fluxo de caixa
Trimestres findos em 31 de março

Em milhares de reais

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Fluxo das atividades operacionais				
Lucro líquido do período	5.235	20.713	10.087	40.422
Ajustes para conciliar o lucro ao caixa gerado pelas atividades operacionais				
Depreciações e amortizações	1.768	1.661	3.311	2.557
Ajuste a valor presente sobre contas a receber	(1)	(876)	1.811	(2.027)
Resultado de equivalência patrimonial	(20.668)	(24.072)	597	7.120
Provisão para manutenção de imóveis	68	(68)	(447)	861
Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários	29	-	335	593
Provisão de juros sobre empréstimos e financiamentos	5.694	1.377	8.071	2.690
Imposto de renda e contribuição social diferidos	52	220	4.381	4.067
	(7.823)	(1.045)	28.146	56.283
Variações no capital circulante				
Aumento / (redução) dos ativos e passivos				
Contas a receber de clientes	1.643	(4.324)	(15.441)	(48.406)
Imóveis a comercializar	1.895	5.444	3.186	(17.833)
Tributos a recuperar	(237)	71	(759)	(595)
Outros ativos	(827)	2.162	(967)	(2.765)
Fornecedores	(2.791)	1.891	6.965	6.151
Salários e encargos sociais	2.217	691	3.360	1.759
Obrigações tributárias	(142)	(59)	(2.338)	1.921
Obrigações por compra de imóveis	-	-	(2.764)	(2.974)
Adiantamentos de clientes	(921)	(794)	(2.804)	52.342
Outros passivos	(496)	5.380	137	4.194
Valores pagos por riscos cíveis, trabalhistas e tributários	115	-	980	(1.838)
	456	10.462	(10.445)	(8.044)
Juros pagos	-	(1.444)	(2.373)	(2.616)
Imposto de renda e contribuição social pagos	(67)	(269)	(2.336)	(2.336)
Caixa líquido (utilizado) gerado pelas atividades operacionais	(7.434)	7.704	12.992	43.287
Fluxos das atividades de investimentos				
Aumento em títulos e valores mobiliários	(2.981)	-	(2.457)	-
Movimentação de aplicações financeiras restritas	(51)	(9)	(51)	(9)
Aportes de capital em investidas	684	(2.129)	(2.627)	1.444
Adiantamentos a empresas ligadas	(10.889)	3.480	5.279	(1.932)
Acervo líquido incorporação RPMV	-	-	-	(11.800)
Aquisições de ativos imobilizados e intangíveis	(632)	(6.261)	(4.524)	-
Caixa líquido utilizado pelas atividades de investimentos	(13.869)	(4.919)	(4.380)	(12.297)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
Valores recebidos de empréstimos e financiamentos	-	51.391	13.507	68.004
Amortização de principal de empréstimos e financiamentos	(5.653)	(17.229)	(19.007)	(23.462)
Dividendos pagos	-	(1.350)	-	(1.350)
Distribuições a sócios não controladores, líquido	-	-	1.954	(3.102)
Caixa líquido (utilizado) gerado pelas atividades de financiamentos	(5.653)	32.812	(3.546)	40.090
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa, líquidos	(26.956)	35.597	5.066	71.080
Variação de caixa				
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	31.765	11.095	243.926	119.256
Caixa e equivalentes de caixa no fim do período	4.809	46.692	248.992	190.336
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa	(26.956)	35.597	5.066	71.080

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



Demonstração do valor adicionado
Trimestres findos em 31 de março

Em milhares de reais

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2022	31.03.2021	31.03.2022	31.03.2021
Receitas:				
Receita das vendas e serviços	3.084	17.151	148.203	181.034
	<u>3.084</u>	<u>17.151</u>	<u>148.203</u>	<u>181.034</u>
Insumos adquiridos de terceiros:				
Custo dos imóveis vendidos	(2.245)	(9.531)	(92.373)	(103.844)
Energia, serviços de terceiros e outros	186	(3.897)	(25.686)	(15.581)
	<u>(2.059)</u>	<u>(13.428)</u>	<u>(118.059)</u>	<u>(119.425)</u>
Valor adicionado bruto	<u>1.025</u>	<u>3.723</u>	<u>30.144</u>	<u>61.609</u>
Retenções:				
Depreciação e amortização	(1.768)	(1.661)	(3.311)	(2.557)
Valor adicionado líquido produzido	<u>(743)</u>	<u>2.062</u>	<u>26.833</u>	<u>59.052</u>
Valor adicionado recebido em transferência:				
Resultado de equivalência patrimonial	20.668	24.072	(597)	(7.120)
Receitas financeiras	1.089	985	7.820	4.136
	<u>21.757</u>	<u>25.057</u>	<u>7.223</u>	<u>(2.984)</u>
Valor adicionado total a distribuir	<u>21.014</u>	<u>27.119</u>	<u>34.056</u>	<u>56.068</u>
Distribuição do valor adicionado:				
Pessoal				
Remuneração	5.423	2.294	5.935	3.697
Encargos	1.948	1.011	2.075	1.193
Benefícios	2.280	1.342	1.846	1.070
	<u>9.651</u>	<u>4.647</u>	<u>9.856</u>	<u>5.960</u>
Impostos, taxas e contribuições				
Federais	209	629	7.881	7.965
Municipais	89	30	110	357
	<u>298</u>	<u>659</u>	<u>7.991</u>	<u>8.322</u>
Remuneração de capitais de terceiros:				
Despesas financeiras	5.830	1.100	6.122	1.364
	<u>5.830</u>	<u>1.100</u>	<u>6.122</u>	<u>1.364</u>
Remuneração de capitais próprios:				
Lucro líquido do período	5.235	20.713	5.235	20.713
Participação dos não controladores nos lucros retidos	-	-	4.852	19.709
	<u>5.235</u>	<u>20.713</u>	<u>10.087</u>	<u>40.422</u>
Valor adicionado distribuído	<u>21.014</u>	<u>27.119</u>	<u>34.056</u>	<u>56.068</u>

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



**Notas explicativas da administração às informações
financeiras trimestrais findos em 31 de março de 2022**

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 1968, atua como incorporadora e construtora, com foco no desenvolvimento de empreendimentos residenciais com atuação primordial em Minas Gerais, Rio de Janeiro e em São Paulo. Em 2000 foi fundada a Construtora Novolar Ltda. (“Novolar”), subsidiária integral da Patrimar desde 1º de outubro de 2019, que veio para atender a classe média e que hoje atua na área de incorporação, construção e comercialização de empreendimentos imobiliários em Minas Gerais, Rio de Janeiro e São Paulo.

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

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

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

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

2.1. Base de preparação

As informações financeiras trimestrais 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)*), emitidas pelo *International Accounting Standards on Board (IASB)*), 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 informações financeiras e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela administração na sua gestão.

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



Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais findos em 31 de março de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

As informações contábeis intermediárias condensadas contidas no Formulário de Informações Trimestrais – ITR, foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor, que, no caso de determinados ativos e passivos financeiros, tem seu custo ajustado para refletir a mensuração ao valor justo.

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

Na preparação destas informações contábeis intermediárias condensadas contidas no Formulário de Informações Trimestrais – ITR, os princípios, as estimativas, as práticas contábeis, métodos de mensuração e normas adotadas são consistentes com os apresentados nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2021, exceto quando divulgados. Dessa forma, as informações contábeis intermediárias referentes ao período findo em 31 de março de 2022 devem ser lidas juntamente com as demonstrações financeiras do Grupo do exercício findo em 31 de dezembro de 2021.

Considerando que não houve alterações relevantes em relação à composição e à natureza dos saldos apresentados nas demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2021, as Notas Explicativas a seguir estão apresentadas de forma condensada no período findo em 31 de março de 2022:

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

A apresentação da Demonstração do Valor Adicionado (DVA), individual e consolidada, é requerida pela legislação societária brasileira e pelas práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a companhias abertas. As normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) não requerem a apresentação dessa demonstração. Como consequência, pelas IFRS, essa demonstração está apresentada como informação suplementar, sem prejuízo do conjunto das informações contábeis intermediárias condensadas. A divulgação das informações contábeis intermediárias condensadas contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITRs do Grupo, para o período findo em 31 de março de 2022, foram aprovadas em Reunião da Diretoria realizada em 10 de maio de 2022.

2.2. Novos pronunciamentos contábeis

No período findo em 31 de março de 2022, não foram emitidas novas normas, alterações e interpretações de normas.

3 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

Com base em premissas, o Grupo faz estimativas com relação ao futuro. Por definição, as estimativas contábeis resultantes raramente serão iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e premissas que apresentam um risco significativo, com probabilidade de causar um ajuste relevante nos



**Notas explicativas da administração às informações
financeiras trimestrais findos em 31 de março de 2022**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

valores contábeis de ativos e passivos para o próximo exercício social, estão contempladas a seguir:

(i) Custos orçados

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

(ii) Reconhecimento de receita de unidades imobiliárias em construção

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

(iii) Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários

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

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

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

(iv) Provisão para distrato

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

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

(v) Ajuste a valor presente

Os ativos e passivos monetários são ajustados pelo seu valor presente no registro inicial da transação, levando em consideração os fluxos de caixa contratuais, a taxa de juros explícita, e em certos casos implícita, dos respectivos ativos e passivos e as taxas praticadas no mercado para transações



**Notas explicativas da administração às informações
financeiras trimestrais findos em 31 de março de 2022**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

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

(vi) Provisão para manutenção de imóveis

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

4 Gestão de risco financeiro

4.1. Fatores de risco financeiro

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

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

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

(a) Riscos de crédito

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

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

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



Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais findos em 31 de março de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

Qualidade dos créditos dos ativos financeiros

O Grupo possui perfil conservador de aplicação de seus recursos, fazendo uso de títulos privados emitidos por instituições financeiras de primeira linha, fundo exclusivo e fundos de investimento aberto. Nossas aplicações objetivam remunerar nossa liquidez em patamares similares ao de mercado, sem incorrer em riscos de mercado relevantes (oscilações de preço dos ativos) nem risco de crédito da contraparte. Os saldos consolidados em 31 de março de 2022 dos ativos financeiros que compõe as aplicações financeiras de curto prazo, são assim classificados por "rating":

"Rating" Fitch	Consolidado
Rating AAA	229.346
Rating AA	24.477
Rating A	7.744
Demais Ratings	403
Fundos de investimento aberto (i)	123
Total	262.093

- (i) Fundos de investimentos abertos de perfil conservador, geridos por gestores de primeira linha, com investimentos em títulos públicos, cotas de outros fundos de investimento de igual perfil e papéis de título privado predominantemente classificados como AA+ ou superior.

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	
	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
Unidades concluídas (Nota 7)				
Com alienação fiduciária	4.988	6.378	30.172	37.481
Sem alienação fiduciária	-	-	10.605	5.789
	<u>4.988</u>	<u>6.378</u>	<u>40.777</u>	<u>43.270</u>
Unidades não concluídas (Nota 7)				
Com alienação fiduciária	8.305	9.312	425.315	405.895
Serviço de Administração (Nota 7)				
Sem alienação fiduciária	13.577	12.824	15.543	15.138
	<u>26.870</u>	<u>28.514</u>	<u>481.635</u>	<u>464.303</u>

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



**Notas explicativas da administração às informações
financeiras trimestrais findos em 31 de março de 2022**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(b) Risco de liquidez

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

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

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

	Controladora				
	2022	2023	2024	2025	Total
Em 31 de março de 2022					
Empréstimos e financiamentos (Nota 14)	11.034	62.472	84.416	22.289	180.211
Arrendamento (Nota 15)	1.433	1.948	926	-	4.307
Fornecedores (Nota 16)	3.221	-	-	-	3.221
Obrigações por compras de imóveis (Nota 18)	1.551	250	-	-	1.801
	Consolidado				
	2022	2023	2024	2025	Total
Em 31 de março de 2022					
Empréstimos e financiamentos (Nota 14)	50.393	107.450	87.902	22.289	268.034
Arrendamento (Nota 15)	1.825	2.071	926	-	4.822
Fornecedores (Nota 16)	51.367	-	-	-	51.367
Obrigações por compras de imóveis (Nota 18)	23.740	41.439	-	-	65.179
	Controladora				
	2022	2023	2024	2025	Total
Em 31 de dezembro de 2021					
Empréstimos e financiamentos (Nota 14)	11.243	55.975	84.368	28.485	180.071
Arrendamento (Nota 15)	1.905	1.948	926	-	4.779
Fornecedores (Nota 16)	6.012	-	-	-	6.012
Obrigações por compras de imóveis (Nota 18)	1.401	400	-	-	1.801
	Consolidado				
	2022	2023	2024	2025	Total



Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais findos em 31 de março de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Empréstimos e financiamentos (Nota 14)	60.797	90.014	88.354	28.485	267.650
Arrendamento (Nota 15)	2.362	1.948	926	-	5.236
Fornecedores (Nota 16)	44.402	-	-	-	44.402
Obrigações por compras de imóveis (Nota 18)	35.942	32.001	-	-	67.943

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

c) Risco de mercado

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

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

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

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

Estão expostos a flutuações das taxas de juros os saldos de aplicações financeiras, nesse caso, pela variação do CDI. Em 31 de março de 2022, 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 01/2022, 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	31/03/2022	Controladora			Consolidado			
				Cenário I Provável	Cenário II (25%)	Cenário III (50%)	31/12/2021	Cenário I Provável	Cenário II (25%)	Cenário III (50%)
Ativo										
Aplicações financeiras	CDI	6,41%	7.131	457	343	229	203.221	13.026	9.770	6.513
Títulos e valores mobiliários	CDI	6,41%	10.766	690	518	345	58.872	3.774	2.831	1.887
Passivo										
Empréstimos para Capital de Giro (Em Reais – R\$)	CDI	6,41%	50.659	3.247	2.435	1.624	50.659	3.247	2.435	1.624
Financiamentos à construção (Em Reais – R\$)	CDI	6,41%	-	-	-	-	46.493	2.980	2.235	1.490
Debêntures	CDI	6,41%	130.827	8.386	6.290	4.193	130.837	8.386	6.290	4.193



Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais findos em 31 de março de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

4.2 Gestão de capital

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

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

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
Total dos empréstimos e financiamentos (Nota 14)	180.211	180.071	268.034	267.650
Menos: Caixa e equivalentes de caixa (Nota 6(a))	(4.809)	(31.765)	(248.992)	(243.926)
Menos: Títulos e valores mobiliários (Nota 6(b))	(10.766)	(7.785)	(58.872)	(56.415)
Dívida líquida	164.636	140.521	(39.830)	(32.691)
Total do patrimônio líquido	349.644	344.409	499.323	487.282
Total do capital	514.280	484.930	459.493	454.591
Índice de alavancagem financeira - %	32%	29%	-9%	-7%

4.3 Estimativa do valor justo

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

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



Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais findos em 31 de março de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

avaliação é estabelecer qual seria o preço da transação na data de mensuração em uma troca com isenção de interesses motivada por considerações do negócio.

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

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

Impairment

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

5 Instrumentos financeiros por natureza

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
Ativos financeiros				
Mensurado ao custo amortizado				
Caixa e bancos conta movimento (Nota 6(a))	68	546	48.161	30.267
Aplicações financeiras - alta liquidez (Nota 6(a))	4.741	31.219	200.831	213.659
Títulos de valores mobiliários (Nota 6(b))	10.766	7.785	58.872	56.415
Aplicações financeiras – restritas (Nota 6(c))	2.390	2.339	2.390	2.339
Contas a receber de clientes (Nota 7)	26.870	28.513	460.556	446.927
Depósitos judiciais (Nota 20)	79	86	1.205	1.189
Partes relacionadas (Nota 10)	101.305	91.708	7.546	12.013
	<u>146.219</u>	<u>162.196</u>	<u>779.561</u>	<u>762.809</u>
Passivos financeiros				
Mensurado ao custo amortizado				
Empréstimos, financiamentos e debêntures (Nota 14)	180.211	180.071	268.034	267.650
Arrendamento (Nota 15)	4.307	4.779	4.822	5.236
Fornecedores a pagar (Nota 16)	3.221	6.012	51.367	44.402
Obrigações por compra de imóveis (Nota 18)	1.801	1.801	65.179	67.943
Partes relacionadas (Nota 10)	14.276	15.568	5.080	4.268
	<u>203.816</u>	<u>208.231</u>	<u>394.482</u>	<u>389.499</u>



Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais findos em 31 de março de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

6 Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras

(a) Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
Caixa	26	26	43	43
Bancos	42	520	48.118	30.224
Aplicações financeiras - alta liquidez	4.741	31.219	200.831	213.659
	4.809	31.765	248.992	243.926

No período findo em 31 de março 2022, 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 96% e 109% do CDI, (entre 96% e 106% do CDI em 31 de dezembro de 2021).

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) Títulos de valores mobiliários

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
Caixa	988	703	5.405	5.255
Letra financeira do tesouro	3.199	2.411	17.491	17.530
CDB	505	467	2.762	2.966
Debêntures	1.257	1.012	6.875	7.411
Letra financeira – privado	4.817	3.192	26.339	23.253
	10.766	7.785	58.872	56.415

A composição da carteira dos fundos de investimentos exclusivos do Grupo, com rendimentos atrelados ao CDI com remuneração de 112% a.a. do CDI em 31 de março de 2022 (105% a.a. do CDI em 31 de dezembro de 2021), está demonstrada conforme quadro acima.

(c) Aplicações financeiras restritas

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
Aplicações financeiras restritas - não circulante	2.390	2.339	2.390	2.339
	2.390	2.339	2.390	2.339



**Notas explicativas da administração às informações
financeiras trimestrais findos em 31 de março de 2022**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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 108% do CDI em 31 de março de 2022 (108% do CDI em 31 de dezembro de 2021), conforme natureza e prazo do instrumento.



Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais findos em 31 de março de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

7 Contas a receber de clientes

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
Cientes por incorporação de imóveis				
Unidades concluídas	4.988	6.378	40.777	43.270
Unidades não concluídas	8.305	9.312	425.315	405.895
Serviço de administração	13.577	12.824	15.543	15.138
	<u>26.870</u>	<u>28.514</u>	<u>481.635</u>	<u>464.303</u>
Provisão para distrato	-	-	(3.133)	(1.470)
Provisão para perdas	-	-	(1.275)	(1.046)
Ajustes a valor presente	-	(1)	(16.671)	(14.860)
	-	(1)	(21.079)	(17.376)
	<u>26.870</u>	<u>28.513</u>	<u>460.556</u>	<u>446.927</u>
Ativo circulante	21.349	26.661	185.286	201.174
Não circulante	5.521	1.852	275.270	245.753

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

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

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

Abertura de vencimento das contas a receber de clientes por incorporação

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



**Notas explicativas da administração às informações
financeiras trimestrais findos em 31 de março de 2022**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
A vencer até 1 ano	24.143	25.790	351.024	408.462
A vencer de 1 a 2 anos	760	756	395.027	326.937
A vencer de 2 a 3 anos	760	756	159.917	172.679
A vencer de 3 a 4 anos	127	315	182.651	127.183
A vencer acima de 4 anos	-	-	4.032	41.662
	25.790	27.617	1.092.651	1.076.923
Vencido até 1 ano	1.059	874	19.931	14.182
Vencido entre 1 e 2 anos	-	-	1.326	1.164
Vencido entre 2 e 3 anos	-	-	824	765
Vencido entre 3 e 4 anos	-	-	470	371
Vencido acima de 4 anos	-	-	64	34
	1.059	874	22.615	16.516
	26.849	28.491	1.115.266	1.093.439
Contas a receber contábil	26.870	28.513	460.556	446.927
Receitas a apropriar (nota 29)	10	7	914.777	909.278
Adiantamento de clientes (nota 19)	(31)	(30)	(281.146)	(280.142)
Atualização a valor presente	-	1	16.671	14.860
Provisão para distrato	-	-	3.133	1.470
Provisão para perda	-	-	1.275	1.046
	26.849	28.491	1.115.266	1.093.439

8 Imóveis a comercializar

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
Estoque de terrenos	16.453	17.399	144.432	144.598
Imóveis em construção	3.148	4.104	270.158	273.874
Imóveis concluídos	6	6	7.374	7.792
Provisão para distrato	-	-	1.918	747
	19.607	21.509	423.882	427.011
Ativo circulante	4.858	9.005	356.789	402.608
Ativo não circulante	14.749	12.504	67.093	24.403

**Notas explicativas da administração às informações
financeiras trimestrais findos em 31 de março de 2022**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Juros capitalizados

Os juros incorridos referentes aos financiamentos à produção estão contabilizados nas rubricas de imóveis em construção e os mesmos são apropriados ao resultado no momento das vendas. A taxa utilizada para a capitalização dos juros é específica de cada um dos empreendimentos imobiliários, que varia entre 3,5% e 13,23% a.a. em 31 de março de 2022 (8,3% e 11,25% a.a. em 31 de dezembro de 2021).

O montante de juros capitalizados na rubrica de imóveis em estoques no Consolidado é de R\$1.422 em 31 de março de 2022 (Controladora – R\$119). Em 31 de dezembro de 2021 este montante era de R\$1.336 no Consolidado (Controladora - R\$161).

9 Despesas antecipadas

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/03/2022</u>	<u>31/12/2021</u>	<u>31/03/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Seguros	16	25	3.429	2.979
Comissões e corretagens	-	-	15.531	14.686
Promoções comerciais	-	-	49	49
Projeto Wave	3.982	3.982	3.983	3.982
Manutenção software	228	316	229	315
	<u>4.226</u>	<u>4.323</u>	<u>23.221</u>	<u>22.011</u>

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



**Notas explicativas da administração às informações
financeiras trimestrais findos em 31 de março de 2022**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

10 Partes relacionadas

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2022	31.12.2021	31.03.2022	31.12.2021
(a) Crédito com empreendimentos	101.305	91.708	7.546	12.013
Construtora Novolar	52.277	25	-	-
Bernardo Vasconcelos	736	-	-	-
Jardinaves	3.593	-	11	30
Jota Patrimar Engefor	792	-	-	-
Mia Felicita	597	3	-	-
Mrv Patrimar Galleria	1.957	-	3	3
Park Residences	246	280	-	-
Gasparini	-	177	-	-
Alta Vila	-	-	15	56
Jardinaves II	2.211	162	163	-
Rio De Janeiro Lourdes	1.715	88	9	35
Golf I	12.920	5.294	-	-
Golf II	5.634	-	-	-
Mrv Mrl Novolar I	-	-	1.721	1.651
Patrimar Engefor	323	2	-	-
Reality	-	-	724	671
Epic	1.585	-	1.585	1.586
Americas	4.129	10.308	-	1
Avenida De Ligação	553	-	553	1.004
Vale Dos Cristais	1.321	396	-	-
Riviera Do Sol	-	-	724	707
Residencial Inovatto	201	-	14	14
York I	132	-	67	9
Barbacena	104	297	103	4.354
Rua Campo	3.415	-	-	-
Priorato Residences	177	-	10	10
Mrv Mrl Novolar X	-	1.003	267	254
Mrv Mrl Novolar V	-	1	186	172
Paçquare	-	-	189	188
Rj 04 Oliveiras/Palmeiras	129	-	129	115
Avenida de Ligação 2	418	-	-	-
Avenida de Ligação 3	1.276	-	-	-
Colina Engefor	220	48.271	-	-
Axis Empreendimentos	43	4.354	30	30
Moinho	-	3.668	-	-
Masb	-	1.713	-	-
Jardim das Mangabeiras	-	3.349	2	3
Minas Brisa	-	1.585	-	-
Madison	560	1.772	-	-
Outros empreendimentos	4.041	8.960	1.041	1.120
	101.305	91.708	7.546	12.013



**Notas explicativas da administração às informações
financeiras trimestrais findos em 31 de março de 2022**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2022	31.12.2021	31.03.2022	31.12.2021
(a) Débito com empreendimentos	14.276	15.668	5.080	4.268
Alta Vila	3.376	3.391	-	-
Holiday Inn	2.198	2.210	-	-
Jardim Das Mangabeiras	552	1.390	671	-
Manhattan Square	4.655	4.805	-	-
Mrv Engenharia E Participações	-	-	-	1.493
Camargos	447	703	-	-
Belmart	-	4	32	117
Part. Masb	-	-	-	134
Quintas do Morro	1.575	1.623	-	-
Gasparini	59	59	-	-
Recreio dos Bandeirantes	662	1.099	-	-
Engefor Engenharia e Construções	-	-	-	597
Rhadan Consultoria	-	-	-	112
Alamo Patrimar	-	-	1.101	-
Novolar Greenport	-	-	1.675	-
Outros empreendimentos	752	284	1.601	1.815
	14.276	15.568	5.080	4.268
(b) Transações com resultado	(542)	(1.580)	25.972	24.026
Vendas de apartamentos (i)	-	-	25.031	24.674
Atualização monetária das vendas realizadas (i)	-	-	1.483	1.350
Aluguel da sede e Almoxarifado Central (ii)	(542)	(1.580)	(542)	(1.998)
Receita a apropriar (i)	-	-	5.937	5.865

(a) Créditos e débitos com empreendimentos

Referem-se a:

- (i) Aportes de recursos de forma não proporcional à participação dos quotistas das respectivas SCPs e SPEs, os quais serão compensados e capitalizados após complemento de saldos para adequação das respectivas participações.
- (ii) Transações rotineiras realizadas entre a Controladora e as SCPs e SPEs, caracterizadas principalmente pelo pagamento de despesas que são reembolsadas ou aportadas posteriormente. Os valores de créditos e débitos com empreendimentos são recursos exclusivos para o desenvolvimento dos empreendimentos, não há incidência de juros e o vencimento ocorre até a conclusão do empreendimento.
- (iii) Alocação de despesas comuns entre empresas do grupo, realizados mensalmente com critérios objetivos e com base nos gastos incorridos.



**Notas explicativas da administração às informações
financeiras trimestrais findos em 31 de março de 2022**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(b) Contas a receber e transações com resultado

(i) Venda de apartamento

Em junho de 2020 foi efetuada uma venda de apartamento na SPE Patrimar Somattos Jardim das Mangabeiras, edifício Apogée, para a Construtora Real no valor de R\$ 14.500 (R\$15.737 – atualizado em 31 de março de 2022). A receita reconhecida pelo POC até 31 de março de 2022 foi de R\$ 15.737, tendo um Contas a receber atualizado monetariamente proporcional. Toda a transação foi realizada a valor de mercado verificado através de tabela de vendas do empreendimento adotada pela Companhia.

Em setembro de 2020 foi efetuada uma venda de apartamento na SPE High Line Empreendimentos Imobiliários, para Ronaldo Rabelo Leitão no valor de R\$ 405 (R\$ 483 - atualizado em 31 de março de 2022). A receita POC até 31 de março de 2022 foi de R\$ 365, tendo um Contas a receber atualizado monetariamente proporcional. Toda a transação foi realizada a valor de mercado verificado através de tabela de vendas do empreendimento adotada pela Companhia.

Em maio de 2021 foi efetuada uma venda de apartamento na SPE Jardinaves Empreendimentos Imobiliários, edifício Unique, para a Patrícia Veiga no valor de R\$ 4.368 (R\$ 4.628 – atualizado em 31 de março de 2022). A receita reconhecida pelo POC até 31 de março de 2022 foi de R\$1.443, tendo um Contas a receber atualizado monetariamente proporcional. Toda a transação foi realizada a valor de mercado verificado através de tabela de vendas do empreendimento adotada pela Companhia.

Em outubro de 2021 foi efetuada uma venda de apartamento na SPE Patrimar Somattos Jardim das Mangabeiras, edifício L'essence, para sócio de empresa parceira no valor de R\$ 7.535 (R\$ 7.653 – atualizado em 31 de março de 2022). A receita reconhecida pelo POC até 31 de março de 2022 foi de R\$ 7.653, tendo um contas a receber atualizado monetariamente proporcional. Toda a transação foi realizada a valor de mercado verificado através de tabela de vendas do empreendimento adotada pela Companhia.

Em novembro de 2021 foi efetuada uma venda de apartamento na SPE Golf 2 Empreendimentos Imobiliários, para a Construtora Real no valor de R\$ 3.951 mil (R\$ 3.951 - atualizado em 31 de março de 2022). A receita POC até 31 de março de 2022 foi de R\$ 1.387, tendo um Contas a receber atualizado monetariamente proporcional. Toda a transação foi realizada a valor de mercado verificado através de tabela de vendas do empreendimento adotada pela Companhia.



**Notas explicativas da administração às informações
financeiras trimestrais findos em 31 de março de 2022**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(ii) Aluguel da sede e Almoxarifado Central

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

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

11 Investimentos e provisão para passivo a descoberto

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
Investimentos	370.574	349.432	29.641	27.697
Provisão para passivo a descoberto	(5.352)	(4.477)	(4.707)	(4.793)
	<u>365.222</u>	<u>344.955</u>	<u>24.934</u>	<u>22.904</u>



Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais findos em 31 de março de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(a) A composição dos investimentos da Controladora em 31 de março de 2022 está assim apresentada:

Empresas	Participação	Lucro Líquido (Prejuízo) do período	Patrimônio Líquido	Equivalência no resultado do período	Investimento e passivo a descoberto	Participação	Investimento e passivo a descoberto
	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2021
Controladas							
Construtora Novolar	100%	11.139	159.379	11.139	159.433	100%	148.294
SPE Álamo Patrimar	98%	-	-	-	-	98%	-
SPE Patrimar Engenfor Imóveis Ltda.	50%	(28)	(668)	(14)	(334)	50%	(320)
SPE Maura Valadares	50%	(20)	(40)	(10)	(20)	50%	(10)
SPE Engenfor Patrimar V.S. Emp. Imob Ltda.	50%	(4)	(388)	(2)	(194)	50%	(192)
SCP Professor Danilo Ambrósio	95%	(4)	(25)	(4)	(23)	95%	(20)
SCP Jornalista Oswaldo Nobre	90%	(1)	(214)	(1)	(193)	90%	(192)
SCP Gioia dell Colle	90%	(3)	(40)	(3)	(36)	90%	(33)
SCP Manhattan Square	90%	(140)	5.750	(126)	5.175	90%	5.301
SCP Priorato Residences	90%	48	1.504	43	1.355	90%	1.311
SCP Holiday Inn	80%	545	19.963	436	15.970	80%	15.534
SCP Mayfair Offices	90%	-	151	-	136	90%	136
SCP Quintas do Morro	69%	1.093	2.955	752	2.032	69%	2.166
SCP Neuchatel	90%	-	429	-	386	90%	386
SPE MRV Galleria	50%	(352)	(2.893)	(176)	(1.446)	50%	(1.270)
SPE Jardinaves	50%	1.035	11.360	517	5.680	50%	5.163
SPE Jota Patrimar Engenfor	50%	(7)	(1.288)	(3)	(644)	50%	(641)
SPE Cozinha Engenfor Patrimar E. Imob Ltda.	50%	(24)	(158)	(12)	(79)	50%	(67)
SPE Patrimar Somattos Jardim das Mangabeiras	50%	(11.218)	84.377	(5.609)	42.188	50%	47.797
Antônio de Alb. SPE Ltda. (EPIC)	50%	4.504	43.631	2.264	21.822	50%	19.557
SPE DUO - Alameda do Morro	40%	7.236	77.420	2.894	30.968	40%	28.074
SPE Vale dos Cristais	50%	-	419	-	210	50%	210
SPE High Line	100%	6.684	32.996	6.684	32.996	100%	26.312
SPE 2300 Rio de Janeiro	50%	3.123	19.042	1.561	9.521	50%	7.960
SPE Le Terrace	43%	-	(16)	-	(7)	43%	(6)
SPE Golf I	100%	(542)	(1.440)	(542)	(1.440)	100%	(898)
SPE Golf II	100%	1.696	12.811	1.696	12.811	100%	11.114
SPE Das Americas 1	100%	-	(189)	-	(189)	100%	(189)
Vila Castela (Madson Square)	100%	-	-	-	-	100%	-
SPE Jardinaves II	50%	(48)	7.304	(24)	3.652	50%	3.676
Rua do Campo	100%	(114)	(362)	(114)	(362)	100%	(248)
SPE Avenida de Ligação 2	100%	(1)	(1)	(1)	(1)	100%	-
SPE Rio 2 Ltda	100%	(1)	(1)	(1)	(1)	100%	-
		24.596	471.768	21.344	339.366		318.905
Controladas em conjunto							
Alba	9%	279	25.303	25	2.197	9%	2.314
SCP RJ 04	50%	60	570	30	285	50%	255
SPE Mirante do Ibituruna Ltda.	34%	-	8.015	-	2.705	34%	2.705
SCP Portal do Bosque	50%	-	143	1	72	50%	72
SCP Park Ritz	48%	7	909	3	436	48%	433
SCP Recanto das Águas	51%	(35)	104	(18)	53	51%	70
SCP MRV Belo Campo	50%	(21)	32	(15)	16	50%	31
SCP MRV Rec. Pássaros (Rouxinol)	40%	(136)	652	(98)	198	40%	230
SCP MRV Res. Beija Flor	40%	(14)	301	(12)	115	40%	110
SPE Padre Marinho	50%	(7)	5.125	(48)	2.133	50%	2.880
SCP Rívoli 1 e 2	40%	(4)	293	4	117	40%	95
SPE Acaba Mundo E. Imob Ltda.	50%	-	1.631	-	814	50%	814
SPE MRV Patrimar RJ IX Ltda. (Andorinhas) 1 e 2	40%	(1)	410	2	164	40%	155
SPE Barbacena Empr Imob. S.A.	50%	(156)	16.863	(78)	8.534	50%	8.612
SPE Patrimar Somattos Gasparini Ltda.	50%	110	12.233	54	6.161	50%	6.107
SPE Direcional Patrimar Maraçoqi	45%	(66)	544	(36)	176	45%	(13)
SPE Avenida de Ligação	50%	(17)	2.299	(201)	1.148	50%	624
SPE Somattos Patrimar quadra 40	50%	(8)	492	(3)	240	50%	243
		(9)	75.919	(390)	25.564		25.737



**Notas explicativas da administração às informações
financeiras trimestrais findos em 31 de março de 2022**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Empresas	Participação	Lucro Líquido (Prejuízo) do período	Patrimônio Líquido	Equivalência no resultado do período	Investimento e passivo a descoberto	Participação	Investimento e passivo a descoberto
	2022	2022	2022	2021	2022	2022	2021
Coligadas							
SCP Safira (Decaminada 10)	24%	(2)	(1.040)	1	(250)	24%	(249)
SCP João XXIII	24%	(19)	(30)	(5)	(7)	24%	(3)
SCP Palo Alto	10%	(73)	2.892	(7)	289	10%	296
SCP Park Residences	10%	(11)	1.795	(1)	179	10%	181
SPE Novo Lar Greenport	20%	(2)	(630)	-	(126)	20%	(126)
SPE Axis 1 Porto Fino	10%	90	2.072	9	207	10%	214
Outros Investimentos	100%	-	-	(283)	-	100%	-
		(17)	5.059	(286)	292		313
		24.570	552.746	20.668	365.222		344.955



Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais findos em 31 de março de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(b) Abaixo a movimentação dos saldos de 31 de dezembro de 2021 para 31 de março de 2022:

Empresas	Saldo em 31/12/2021	Aportes	Distribuição de dividendos	Equivalência no resultado	Reversões	Baixa Investimentos	Saldo em 31/03/2022
Construtora Novolar	148.294	-	-	11.139	-	-	159.433
SPE Patrimar Engefor Imóveis Ltda.	(320)	-	-	(14)	-	-	(334)
SPE Maura Valadares	(10)	-	-	(10)	-	-	(20)
SPE Engefor Patrimar V.S. Emp. Imob Ltda.	(192)	-	-	(2)	-	-	(194)
SCP Professor Danilo Ambrósio	(20)	-	-	(4)	-	-	(24)
SCP Jornalista Oswaldo Nobre	(192)	-	-	(1)	-	-	(193)
SCP Gioia dell Colle	(33)	-	-	(3)	-	-	(36)
SCP Manhattan Square	5.301	-	-	(126)	-	-	5.175
SCP Priorato Residences	1.311	1	-	43	-	-	1.355
SCP Holiday Inn	15.534	-	-	436	-	-	15.970
SCP Mayfair Offices	136	-	-	-	-	-	136
SCP Quintas do Morro	2.169	-	(886)	752	-	-	2.035
SCP Neuchatel	386	-	-	-	-	-	386
SPE MRV Galleria	(1.271)	-	-	(176)	-	-	(1.447)
SPE Jardinaves	5.163	-	-	517	-	-	5.680
SPE Jota Patrimar Engefor	(642)	-	-	(3)	-	-	(645)
SPE Colina Engefor Patrimar E. Imob Ltda.	(66)	-	-	(12)	-	-	(78)
SPE Patrimar Somattos Jardim das Mangabeiras	47.797	-	-	(5.609)	-	-	42.188
Antônio de Alb. SPE Ltda. (EPIC)	19.557	-	-	2.264	-	-	21.821
SPE DUO - Alameda do Morro	28.073	-	-	2.894	-	-	30.967
SPE Vale dos Cristais	209	-	-	-	-	-	209
SPE High Line	26.312	-	-	6.401	283	-	32.996
SPE 2300 Rio de Janeiro	7.960	-	-	1.561	-	-	9.521
SPE Le Terrace	(6)	-	-	-	-	-	(6)
SPE Golf I	(898)	-	-	(542)	-	-	(1.440)
SPE Golf II	11.114	-	-	1.696	-	-	12.810
SPE Das Americas 1	(189)	-	-	-	-	-	(189)
SPE Jardinaves II	3.676	-	-	(24)	-	-	3.652
SPE Rua do Campo	(248)	-	-	(114)	-	-	(362)
SPE Avenida de Ligação 2	-	-	-	(1)	-	-	(1)
SPE Rio 2	-	-	-	(1)	-	-	(1)
	<u>318.905</u>	<u>1</u>	<u>(886)</u>	<u>21.061</u>	<u>283</u>	<u>-</u>	<u>339.364</u>
Controladas em conjunto							
ALBA	2.314	-	(129)	25	-	(13)	2.197
SCP RJ 04	255	-	-	30	-	-	285
SPE Mirante do Ibituruna Ltda.	2.704	-	-	-	-	-	2.704
SCP Portal do Bosque	73	-	-	1	-	-	74
SCP Park Ritz	433	-	-	3	-	-	436
SCP Recanto das Águas	71	-	-	(18)	-	-	53
SCP MRV Belo Campo	30	-	-	(15)	-	-	15
SCP MRV Rec. Pássaros (Rouxinol)	230	66	-	(98)	-	-	198
SCP MRV Res. Beija Flor	110	17	-	(12)	-	-	115
SPE Padre Marinho	2.880	-	(700)	(48)	-	-	2.132
SCP Rívoli 1 e 2	95	25	-	4	-	-	124
SPE Acaba Mundo E. Imob Ltda.	814	-	-	-	-	-	814
SPE MRV Patrimar RJ Ix Ltda. (Andorinhas) 1 e 2	155	1	-	2	-	-	158
SPE Barbacena Empr Imobiliários S/A	8.612	4.250	(4.250)	(78)	-	-	8.534
SPE Patrimar Somattos Gasparini Ltda.	6.107	-	-	54	-	-	6.161
SPE Direcional Patrimar Maragogi Ltda.	(13)	225	-	(36)	-	-	176
SPE Avenida de Ligação	624	725	-	(201)	-	-	1.148
SPE Somattos Patrimar Quadra 40	243	-	-	(3)	-	-	240
	<u>25.737</u>	<u>5.309</u>	<u>(5.079)</u>	<u>(390)</u>	<u>-</u>	<u>(13)</u>	<u>25.564</u>
Controladas coligadas							
SCP Safira (Decaminada 10)	(249)	-	-	1	-	-	(248)
SCP João XXIII	(3)	-	-	(5)	-	-	(8)
SCP Palo Alto	297	-	-	(7)	-	-	290
SCP Park Residences	181	-	-	(1)	-	-	180
SPE Novo Lar Greenport	(126)	-	-	-	-	-	(126)
SPE Axis 1 Porto Fino	213	-	(16)	9	-	-	206
	<u>313</u>	<u>-</u>	<u>(16)</u>	<u>(3)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>294</u>
	<u>344.955</u>	<u>5.310</u>	<u>(5.981)</u>	<u>20.668</u>	<u>283</u>	<u>(13)</u>	<u>365.222</u>

(c) A composição dos investimentos do Consolidado (empresas não consolidadas) em 31 de março de 2022 está assim apresentada:



**Notas explicativas da administração às informações
financeiras trimestrais findos em 31 de março de 2022**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Empresas	Participação - %		Lucro Líquido (Prejuízo) do período	Patrimônio Líquido	Equivalência no resultado do período	Investimento e passivo a descoberto
	2022	2021	2022	2022	2022	2022
Alba	9%	9%	279	25.303	23	2.197
SCP Manchete	40%	40%	(280)	2.516	(115)	996
SCP MRV Belo Campo	50%	50%	(21)	32	(15)	16
SCP MRV Rec. Pássaros (Rouxinol)	40%	40%	(136)	652	(98)	198
SCP MRV Res. Beija Flor	40%	40%	(14)	301	(12)	115
SCP Pacuare	50%	50%	(13)	(597)	(6)	(299)
SCP Park Ritz	48%	48%	7	909	(3)	436
SCP Park Rossete	51%	51%	73	2.221	37	1.133
SCP Parque Araras	50%	50%	18	25	8	12
SCP Parque Bem Te Vi	50%	50%	(17)	101	(9)	50
SCP Parque Gaivotas	50%	50%	(19)	8	(12)	(1)
SCP Parque Sabia	50%	50%	(6)	75	(3)	36
SCP Portal do Bosque	50%	50%	-	143	-	72
SCP Reality e Renovare	51%	51%	249	(1.696)	127	(865)
SCP Recanto das Águas	51%	51%	(35)	104	(18)	53
SCP Recanto do Tingui	35%	35%	(89)	(418)	(31)	(146)
SCP Riviera da Costa e Sol	48%	48%	(19)	(1.328)	(9)	(637)
SCP Rívoli 1 e 2	40%	40%	(4)	293	16	117
SCP RJ 04	50%	50%	60	570	30	285
SPE Acaba Mundo Emp. Imob Ltda.	50%	50%	-	1.631	-	814
SCP Andorinhas	40%	40%	(1)	410	4	164
SPE Barbacena Empr Imobiliários S.A.	50%	50%	(156)	16.863	(78)	8.534
SPE Direcional Patrimar Maragogi Ltda.	50%	50%	(66)	544	(36)	176
SPE Mirante do Ibituruna Ltda.	34%	34%	-	8.015	-	2.705
SPE Padre Marinho	50%	50%	(7)	5.125	(48)	2.133
SPE Park Riversul	35%	35%	(25)	(62)	(30)	(22)
SPE Patrimar Somattos Gasparini Ltda.	50%	50%	110	12.233	54	6.161
SPE Recreio Bandeirantes	35%	35%	(26)	(1.158)	(10)	(407)
SPE Recreio Gaveas	35%	35%	(167)	5.126	(62)	1.790
SPE Recreio Pontal	35%	35%	(281)	(6.656)	(103)	(2.330)
SPE Avenida de Ligação	50%	50%	(17)	2.299	(201)	1.148
SPE Somattos Patrimar Quadra 40	50%	50%	(8)	492	3	240
Outros			-	-	-	60
			(611)	74.076	(597)	24.934



Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais findos em 31 de março de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

- (d) Os saldos totais em 31 de março de 2022 das contas patrimoniais, receita líquida e lucro líquido das empresas não consolidadas está assim apresentada:

Empresas	Ativo Circulante	Ativo não circulante	Passivo circulante	Passivo não circulante	Patrimônio Líquido	Lucro (Prejuízo)	Receita Líquida
	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022
Alba	26.763	-	1.460	-	25.303	279	282
SCP Manchete	681	2.466	88	543	2.516	(280)	9
SCP MRV Belo Campo	114	62	60	84	32	(21)	-
SCP MRV Rec. Pássaros (Rouxinol)	561	330	14	225	652	(136)	1
SCP MRV Res. Beija Flor	396	103	159	39	301	(14)	2
SCP Pacuare	24	(365)	7	249	(597)	(13)	-
SCP Park Ritz	1.107	(14)	88	96	909	7	-
SCP Park Rossete	2.439	(29)	167	22	2.221	73	(6)
SCP Parque Araras	111	6	21	71	25	18	3
SCP Parque Bem Te Vi	172	1	(14)	86	101	(17)	3
SCP Parque Gaivotas	102	9	41	62	8	(19)	3
SCP Parque Sabia	79	3	7	-	75	(6)	2
SCP Portal do Bosque	15	129	1	-	143	-	-
SCP Reality e Renovare	161	(1.288)	55	514	(1.696)	249	25
SCP Recanto das Águas	101	11	4	4	104	(35)	-
SCP Recanto do Tingui	(183)	(100)	(69)	204	(418)	(89)	(48)
SCP Riviera da Costa e Sol	435	(1.395)	14	354	(1.328)	(19)	(12)
SCP Rivoli 1 e 2	213	197	80	37	293	(4)	-
SCP RJ 04	782	(121)	58	33	570	60	13
SPE Acaba Mundo Emp. Imob Ltda.	1.631	-	-	-	1.631	-	-
SCP Andorinhas	182	291	33	30	410	(1)	2
SPE Barbacena Empr Imobiliários S.A.	18.586	65	1.549	239	16.863	(156)	3.852
SPE Direcional Patrimar Maragogi Ltda.	564	-	31	(11)	544	(66)	-
SCP Mirante do Ibituruna Ltda.	8.022	(5)	2	-	8.015	-	-
SPE Padre Marinho	6.174	-	1.049	-	5125	(7)	-
SPE Park Riversul	62	63	42	145	(62)	(25)	-
SPE Patrimar Somattos Gasparini Ltda.	12.630	18	414	1	12.233	110	197
SPE Recreio Bandeirantes	113	-	-	-	-	-	-
		67	1.294	44	(1.158)	(26)	-
SPE Recreio Gaveas	1.415	214	(3.633)	136	5.126	(167)	68
SPE Recreio Pontal	411	165	6.278	954	(6.656)	(281)	101
SPE Avenida de Ligação	2.306	20	27	-	2.299	(17)	2
SPE Somattos Patrimar Quadra 40	493	-	1	-	492	(8)	13
	86.662	903	9.328	4.161	74.076	(611)	4.512

12 Imobilizado

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

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

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



Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais findos em 31 de março de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(a) A composição do imobilizado em 31 de março de 2022 está assim apresentada:

	Controladora				Consolidado					
	Saldo 31/12/2021	Adições	Baixas	Transfe-rências	Saldo 31/12/2022	Saldo 31/12/2021	Adições	Baixa	Transfe-rências	Saldo 31/03/2022
Custo										
Benfeitorias em imóveis de terceiros	8.027	-	-	-	8.027	8.027	-	-	-	8.027
Máquinas e equipamentos	10.153	-	-	-	10.153	12.003	-	-	-	12.003
Veículos	1.068	1	-	-	1.069	1.068	1	-	-	1.069
Móveis e utensílios	2.257	277	-	-	2.534	2.257	277	-	-	2.534
Estandes de vendas e apartamentos decorados	496	-	(496)	-	-	11.960	6	(605)	312	11.673
Equipamentos de informática	1.469	196	(6)	-	1.659	1.498	197	(6)	-	1.689
Imobilizado em andamento	2.116	158	(3)	-	2.271	11.524	4.043	-	(312)	15.255
Total do custo	25.586	632	(505)	-	25.713	48.337	4.524	(611)	-	52.250
Depreciação										
Benfeitorias em imóveis de terceiros	(5.100)	(339)	-	-	(5.439)	(5.096)	(344)	-	-	(5.440)
Máquinas e equipamentos	(3.177)	(72)	-	-	(3.249)	(3.761)	(168)	-	-	(3.929)
Veículos	(704)	(41)	-	-	(745)	(704)	(41)	-	-	(745)
Móveis e utensílios	(807)	(67)	-	-	(874)	(807)	(66)	-	-	(873)
Estandes de vendas e apartamentos decorados	(81)	(18)	99	-	-	(1.612)	(1.379)	121	-	(2.870)
Equipamentos de informática	(255)	(75)	-	-	(330)	(270)	(77)	1	-	(346)
Total da depreciação	(10.124)	(612)	99	-	(10.637)	(12.250)	(2.075)	122	-	(14.203)
Total do imobilizado líquido	15.462	20	(406)	-	15.076	36.087	2.449	(489)	-	38.047

(b) Conciliação de depreciação e amortização para fins de elaboração dos fluxos de caixa e demonstração do resultado (incluindo intangível e direito de uso):

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
Depreciação imobilizado (Nota 12)	(612)	(2.308)	(2.075)	(4.474)
Amortização intangível (Nota 13)	(679)	(2.701)	(711)	(2.829)
Depreciação direito de uso	(470)	(1.818)	(582)	(2.647)
Saldo Final	(1.761)	(6.827)	(3.368)	(9.950)



Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais findos em 31 de março de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

13 Intangível

A composição do intangível em 31 de março de 2022 está assim apresentada:

	Controladora				Consolidado					
	Saldo 31/12/2021	Adições	Baixas	Transfe- - rências	Saldo 31/03/2022	Saldo 31/12/2021	Adições	Baixas	Transfe- - rências	Saldo 31/03/2022
Custo										
Licença de uso de software	13.364	-	-	-	13.364	14.008	-	-	-	14.008
Total do custo	13.364	-	-	-	13.364	14.008	-	-	-	14.008
Amortização										
Licença de uso de software	(5.870)	(679)	-	-	(6.549)	(6.212)	(711)	-	-	(6.923)
Total da amortização	(5.870)	(679)	-	-	(6.549)	(6.212)	(711)	-	-	(6.923)
Total do intangível líquido	7.494	(679)	-	-	6.815	7.796	(711)	-	-	7.085

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

14 Empréstimos, financiamentos e debêntures

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
Financiamento à construção (c(i))	-	-	87.823	87.579
Empréstimos para capital de giro (em reais – R\$) (c(ii))	50.659	50.608	50.659	50.608
Debêntures (c(iii))	130.827	130.837	130.827	130.837
Custos a amortizar de debênture	(1.275)	(1.374)	(1.275)	(1.374)
	180.211	180.071	268.034	267.650
Passivo circulante	16.378	11.243	61.684	60.797
Passivo não circulante	163.833	168.828	206.350	206.853

(a) Covenants

A Companhia possui um contrato de capital de giro, no qual existem cláusulas de *covenants*, verificáveis trimestralmente e o compromisso de manutenção da dívida de giro líquida menor que R\$ 30.000 até a liquidação integral das obrigações contratadas. Os compromissos assumidos vêm sendo cumpridos pela Companhia nos termos contratados.



**Notas explicativas da administração às informações
financeiras trimestrais findos em 31 de março de 2022**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(b) Movimentação

O montante de empréstimos foi assim movimentado no período:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
Saldo inicial	180.070	82.660	267.650	133.886
Liberações	-	133.982	13.507	260.709
Provisão de Juros	5.694	12.789	8.157	18.343
Amortizações – Juros	-	(1.034)	(2.373)	(6.008)
Amortizações – Principal	(5.653)	(46.963)	(19.007)	(137.917)
Custo de Captação	100	(1.363)	100	(1.363)
Saldo Final	180.211	180.071	268.034	267.650

(c) Modalidades

- (i) **Financiamento à construção:** Esta modalidade de empréstimo tem por objetivo financiar os empreendimentos durante seu período de construção. As taxas de juros aplicáveis a estes empréstimos variam, conforme a operação, entre 3,5% e 13,23% ao ano, com correção pela TR, CDI ou poupança (8,3% e 11,25% em dezembro de 2021). Estes financiamentos possuem como garantia real o empreendimento/fração ideal das futuras unidades ao qual está atrelado.
- (ii) **Capital de giro:** Esta modalidade de empréstimo tem por finalidade financiar a necessidade de capital de giro do Grupo. A taxa de juros média aplicável aos empréstimos desta modalidade é CDI + 3,75% ao ano. Para essa modalidade de empréstimo a Companhia não ofereceu garantias.
- (iii) **Debêntures:** Em 18 março de 2021, o conselho de administração da companhia aprovou a primeira emissão de debentures simples, sem garantia, não conversíveis em ações, em série única, da espécie quirografária, para colação privada (“Debentures”) 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 tivemos a liquidação da primeira parte valor capitado no total de R\$50 milhões e em 11 de maio de 2021 tivemos a liquidação da segunda parte no valor total de R\$30,1 milhões, totalizando uma captação da primeira emissão de R\$80,1 milhões. A remuneração será de 100% do DI acrescidos exponencialmente de sobretaxa equivalente a 2,99%, com vencimento de 26 de março de 2025.

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 (“Debentures”) 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 tivemos a liquidação total do valor capitado no montante de R\$50 milhões. A remuneração será de 100% do DI acrescidos exponencialmente de sobretaxa equivalente a 2,39%, com vencimento de 4 (quatro) anos contados da data de emissão.



**Notas explicativas da administração às informações
financeiras trimestrais findos em 31 de março de 2022**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(d) Vencimentos

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
2022	-	-	39.359	49.554
2023	-	-	44.978	34.039
2024	-	-	3.486	3.986
2025	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>87.823</u>	<u>87.579</u>

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
2022	10.494	10.608	10.494	10.608
2023	20.165	20.000	20.165	20.000
2024	20.000	20.000	20.000	20.000
2025	-	-	-	-
	<u>50.659</u>	<u>50.608</u>	<u>50.659</u>	<u>50.608</u>

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
2022	540	635	540	635
2023	42.307	35.975	42.307	35.975
2024	64.416	64.368	64.416	64.368
2025	22.289	28.485	22.289	28.485
	<u>129.552</u>	<u>129.463</u>	<u>129.552</u>	<u>129.463</u>



**Notas explicativas da administração às informações
financeiras trimestrais findos em 31 de março de 2022**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

15 Arrendamentos

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
Arrendamentos	4.307	4.779	4.822	5.236
	<u>4.307</u>	<u>4.779</u>	<u>4.822</u>	<u>5.236</u>
Passivo circulante	1.916	1.905	2.361	2.362
Passivo não circulante	2.391	2.874	2.461	2.874

O montante de arrendamentos foi assim movimentado no período:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
Saldo inicial	4.779	1.715	5.236	3.869
Arrendamentos	-	4.823	281	5.566
Encerramento de contrato arrendamentos	-	-	(105)	(1.577)
Amortizações Arrendamentos - Principal	(472)	(1.759)	(590)	(2.622)
Amortizações Arrendamentos - Juros	(26)	(141)	(27)	(207)
Encargos financeiros – Arrendamentos	26	141	27	207
Saldo Final	<u>4.307</u>	<u>4.779</u>	<u>4.822</u>	<u>5.236</u>

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
2022	1.433	1.905	1.825	2.362
2023	1.948	1.948	2.071	1.948
2024	926	926	926	926
2025	-	-	-	-
	<u>4.307</u>	<u>4.779</u>	<u>4.822</u>	<u>5.236</u>

Arrendamentos:

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

Contrato de aluguel de moradia para engenheiros, que detém de tempo remanescente de 1 mês descontado a valor presente a taxa de 2,31% ao ano.

Contrato de aluguéis comerciais (lojas e stand de vendas), que detém de tempo remanescente de 9 meses descontado a valor presente a taxa de 2,31% ao ano.



**Notas explicativas da administração às informações
financeiras trimestrais findos em 31 de março de 2022**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Contrato de aluguéis de equipamentos pesados, que detém de tempo remanescente de 1 a 12 meses descontado a valor presente a taxa de 2,31% ao ano.

16 Fornecedores

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
Fornecedores	2.672	5.477	43.980	37.775
Retenções técnicas	549	535	7.387	6.627
	<u>3.221</u>	<u>6.012</u>	<u>51.367</u>	<u>44.402</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.

17 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:

Tributos a pagar	Controladora		Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
Regime Especial de Tributação - RET	76	7	2.181	138
INSS	49	60	2.405	2.502
ISS	153	168	643	925
PIS	-	-	-	13
Outros impostos retidos	410	448	567	363
	<u>688</u>	<u>683</u>	<u>5.796</u>	<u>3.941</u>
Tributos diferidos				
Regime Especial de Tributação - RET	465	606	20.624	20.975
COFINS	265	321	645	668
CSLL	-	-	525	399
PIS	56	-	277	214
	<u>786</u>	<u>927</u>	<u>22.071</u>	<u>22.256</u>
	<u>1.474</u>	<u>1.610</u>	<u>27.867</u>	<u>26.197</u>



Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais findos em 31 de março de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

18 Obrigações por compra de imóveis

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
Terrenos incorporados	800	400	43.823	44.609
Terrenos não incorporados	1.001	1.401	21.356	23.334
	<u>1.801</u>	<u>1.801</u>	<u>65.179</u>	<u>67.943</u>
Passivo circulante	1.551	1.401	23.740	35.942
Passivo não circulante	250	400	41.439	32.001

19 Adiantamentos de clientes

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
Adiantamentos de clientes e permuta de obras em andamento	31	30	281.146	280.142
Adiantamentos de unidades customizadas	-	-	48.320	47.435
Permuta de terrenos – empreendimentos não lançados	44	966	40.897	45.590
	<u>75</u>	<u>996</u>	<u>370.363</u>	<u>373.167</u>
Passivo circulante	75	996	370.363	373.167
Passivo não circulante	-	-	-	-

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

Provisão para contingências

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
Cíveis	121	115	2.384	3.924
Tributárias	1.427	1.427	1.466	1.453
Trabalhistas	23	-	675	1.249
	<u>1.571</u>	<u>1.542</u>	<u>4.525</u>	<u>6.626</u>



**Notas explicativas da administração às informações
financeiras trimestrais findos em 31 de março de 2022**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Depósitos judiciais

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
Cíveis	-	-	869	869
Trabalhistas	79	86	336	320
	<u>79</u>	<u>86</u>	<u>1.205</u>	<u>1.189</u>

Movimentação do período findo em 31 de março de 2022:

Contingência	Controladora	Consolidado
Saldo inicial	1.542	6.626
Adição	23	55
Baixa	-	(2.436)
Atualização	6	280
Saldo final	<u>1.571</u>	<u>4.525</u>

Depósito judicial	Controladora	Consolidado
Saldo inicial	86	1.189
Adição	-	23
Baixa	-	(7)
Atualização	(7)	-
Saldo final	<u>79</u>	<u>1.205</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\$ 3.047, tributário R\$ 41.614 e cível R\$ 7.752 totalizando R\$ 52.413 (R\$ 48.858 em 31 de dezembro de 2021).

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.

A contingência mais representativa, dentre o montante de contingências possíveis, é referente a “permuta física” de terrenos:

**Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais findos em 31 de março de 2022**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Como parte do processo de compra e venda de imóveis, o Grupo adquire terrenos a serem incorporados por meio da modalidade de "permuta física". Em 04 de setembro de 2014, a Secretaria da Receita Federal editou o Parecer Normativo Cosit N°9, que altera o entendimento da legislação do imposto de renda sobre o Lucro Presumido (Decreto nº 3.000, de 26 de março de 1999) e passa considerar a receita de permuta oriunda das transações de permuta física, reconhecida a valor justo, como base de cálculo para a o IRPJ, Contribuição Social, bem como ao PIS e à COFINS. Com base nesse entendimento, entre 2017 e 2018 foram lavrados Autos de Infração contra o Grupo no montante de R\$ 28.718.

O Grupo, juntamente com seus assessores jurídicos, vem discutindo essa cobrança na esfera administrativa, requerendo a declaração de insubsistência da autuação, com fundamento de que não se pode admitir que o reconhecimento de valor justo decorrente da celebração de contratos de permuta gere alguma espécie de repercussão sobre a base de cálculo dos tributos referidos. A probabilidade de perda desse processo é possível e o risco envolvido estimado para 31 de março de 2022 é de R\$ 38.522 em 31 de março de 2022 (R\$ 37.369 em 31 de dezembro de 2021). As decisões já realizadas, seja no âmbito do Conselho Administrativo de Recursos Fiscais (CARF), seja no âmbito do Superior Tribunal de Justiça (STJ) foram favoráveis aos contribuintes. Devido a esta probabilidade, não há registro de contingências nas informações contábeis do período findo em 31 de março de 2022.

21 Provisão para manutenção de imóveis

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

De forma a suportar este compromisso, sem impacto nos exercícios futuros e propiciar a adequada contraposição entre receitas e custos, para cada empreendimento em construção, foram provisionados, em bases estimadas, valor correspondente de 1,5% do custo de construção em 31 de março de 2022 e 31 de dezembro de 2021.

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

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

A movimentação das provisões para manutenção no período é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
Saldo inicial	1.352	1.532	12.783	8.762
Adições	22	72	992	4.971
Baixas	(100)	(252)	(374)	(950)
Saldo final	1.274	1.352	13.401	12.783



**Notas explicativas da administração às informações
financeiras trimestrais findos em 31 de março de 2022**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

22 Patrimônio líquido

(a) Capital Social

Em 31 de março de 2022, o capital social é de R\$ 269.172 (R\$ 269.172 em 31 de dezembro de 2021) e está representado por 56.025.501 (cinquenta e seis milhões, vinte e cinco mil, quinhentos e uma) ações ordinárias.

Em 31 de março de 2022 a composição acionária da Patrimar é conforme segue:

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

(b) Reserva legal

A reserva legal é constituída à razão de 5% do lucro líquido apurado em cada exercício social, nos termos do artigo 193 da Lei nº 6.404/76, até o limite de 20% do capital social.

(c) Política de distribuição de lucros

O Estatuto Social da Companhia prevê que 25% do lucro líquido, após deduzido a constituição da Reserva Legal será creditado como dividendos mínimos obrigatórios. A parcela retida do lucro será posteriormente destinada em deliberação dos acionistas.

23 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:

	31/03/2022	31/03/2021
Lucro básico e diluído por ação:		
Lucro líquido do período	5.235	20.713
Média ponderada das ações (milhares)	56.026	56.026
Lucro por ação básico e diluído - em R\$	0,093439	0,369703

24 Receita operacional líquida



Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais findos em 31 de março de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2022	31/03/2021	31/03/2022	31/03/2021
Receita bruta de venda de imóveis	2.371	17.384	159.642	185.712
Receita de serviços	754	470	406	2.207
Vendas canceladas (distratos)	(41)	(1.579)	(14.065)	(9.485)
AVP - Ajuste a valor presente (i)	1	876	1.991	2.600
Tributos sobre o faturamento	(162)	(409)	(3.497)	(3.891)
Receita operacional líquida	2.923	16.742	144.477	177.143

- (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.

25 Custos e despesas por natureza

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2022	31/03/2021	31/03/2022	31/03/2021
Custo dos imóveis vendidos				
Materiais	(665)	(1.568)	(35.138)	(30.515)
Terrenos	(229)	(3.715)	(21.138)	(44.518)
Imóveis concluídos	(33)	(2.456)	(1.535)	(5.182)
Gastos com pessoal	(218)	(370)	(8.999)	(5.511)
Subempreiteiros	(973)	(1.250)	(23.669)	(17.263)
Custos dos financiamentos imobiliários	(41)	(436)	(2.379)	(1.724)
Outros	(304)	(106)	(8.514)	(4.642)
	<u>(2.463)</u>	<u>(9.901)</u>	<u>(101.372)</u>	<u>(109.355)</u>
	Controladora		Consolidado	
	31/03/2022	31/03/2021	31/03/2022	31/03/2021
Despesas Gerais e Administrativas				
Gastos com pessoal	(3.451)	(4.052)	(7.992)	(4.830)
Despesas administrativas gerais	(660)	(650)	(969)	(945)
Depreciação e amortização	(1.751)	(1.606)	(1.879)	(1.812)
Serviços de terceiros	(1.399)	(2.194)	(1.732)	(2.835)
	<u>(7.261)</u>	<u>(8.502)</u>	<u>(12.572)</u>	<u>(10.422)</u>



Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais findos em 31 de março de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2022	31/03/2021	31/03/2022	31/03/2021
Com vendas				
Gastos com pessoal	(1.812)	(595)	(1.864)	(1.130)
Comissões e corretagens	(120)	(51)	(4.726)	(2.654)
Stand de vendas/Apartamento decorado	(2)	(2)	(154)	(134)
Propaganda e publicidade	(311)	(295)	(4.078)	(2.885)
Outras despesas comerciais	(635)	(524)	(5.477)	(2.424)
	<u>(2.880)</u>	<u>(1.467)</u>	<u>(16.299)</u>	<u>(9.227)</u>
	Controladora		Consolidado	
	31/03/2022	31/03/2021	31/03/2022	31/03/2021
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas				
Despesas com crédito imobiliário	(11)	(153)	(5)	(193)
Despesas tributárias	-	-	(8)	(7)
Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários	(30)	-	2.102	1.245
Perdas eventuais (i)	(57)	-	(117)	-
Outras despesas e receitas operacionais	(861)	257	(2.839)	(347)
	<u>(959)</u>	<u>104</u>	<u>(867)</u>	<u>698</u>

- (i) Recebimento de imóvel em garantia com valor inferior ao saldo devedor correspondente e baixa de projetos não continuados.

26 Honorários da administração

Os valores pagos com o pessoal-chave da administração para os períodos findos em 31 de março de 2022 e 31 de dezembro de 2021 podem ser assim demonstrados:

	31/03/2022	31/12/2021
Honorários da administração	1.324	5.596
Benefícios assistenciais	116	306
Encargos	266	1.105

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



Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais findos em 31 de março de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

27 Receitas (despesas) financeiras líquidas

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2022	31/03/2021	31/03/2022	31/03/2021
Receitas financeiras				
Atualização monetária e juros contratuais	338	929	1.010	3.593
Juros sobre aplicações financeiras	718	54	6.758	526
Outras receitas financeiras	33	2	52	17
	<u>1.089</u>	<u>985</u>	<u>7.820</u>	<u>4.136</u>
Despesas financeiras				
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(5.711)	(1.061)	(5.858)	(1.165)
Débitos de encargos e tarifas bancárias	(116)	(30)	(262)	(177)
Despesas com financiamentos	-	-	-	(1)
Resultado devedor de Swap	-	(9)	-	(21)
Outras despesas financeiras	(3)	-	(2)	-
	<u>(5.830)</u>	<u>(1.100)</u>	<u>(6.122)</u>	<u>(1.364)</u>
	<u><u>(4.741)</u></u>	<u><u>(115)</u></u>	<u><u>1.698</u></u>	<u><u>2.772</u></u>

28 Despesas de imposto de renda e contribuição social

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2022	31/03/2021	31/03/2022	31/03/2021
Lucro antes do IRPJ e CSLL	5.287	20.933	14.468	44.489
Alíquota 34%	(1.798)	(7.117)	(4.919)	(15.126)
Efeito sobre exclusões (equivalência patrimonial)	7.027	8.184	(203)	(2.421)
Patrimônio Afetação (RET)	67	(49)	2.360	1.730
Créditos fiscais não reconhecidos por diferença temporária RET	(5.348)	(1.238)	(1.619)	11.750
Despesas de IRPJ e CSLL	<u>(52)</u>	<u>(220)</u>	<u>(4.381)</u>	<u>(4.067)</u>
Taxa efetiva	0,98%	1,05%	30,28%	9,14%

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



Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais findos em 31 de março de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

29 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>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
Empreendimentos em construção		
(i) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas		
(a) Empreendimentos em construção:		
Receita de vendas contratadas	75.860	2.499.755
Receita de vendas apropriadas	(79.443)	(1.636.617)
Distratos - receitas estornadas	<u>3.593</u>	<u>51.639</u>
(b) Receita de vendas apropriadas líquidas	<u>(75.850)</u>	<u>(1.584.978)</u>
Receita de vendas a apropriar (a+b)	<u><u>10</u></u>	<u><u>914.777</u></u>
(ii) Custo orçado a apropriar das unidades vendidas		
(a) Empreendimentos em construção:		
Custo orçado	43.063	1.607.683
Custos de construção incorrido	<u>(43.063)</u>	<u>(969.596)</u>
(b) Custo incorrido líquido	<u>(43.063)</u>	<u>(969.596)</u>
Custo a incorrer das unidades vendidas (a+b)	<u><u>-</u></u>	<u><u>638.087</u></u>
(iii) Custo orçado a apropriar das unidades em estoque		
Empreendimentos em construção:		
(a) Custo orçado	2.976	458.626
(b) Custo incorrido	<u>(2.976)</u>	<u>(209.122)</u>
Custo a incorrer das unidades em estoque (a+b)	<u><u>-</u></u>	<u><u>249.504</u></u>

30 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\$746.746 (R\$ 698.432 em 31 de dezembro de 2021), dos quais: R\$ 674.133 (R\$ 628.034 em 31 de dezembro de 2021) 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\$ 72.613 (R\$ 70.398 em 31 de dezembro de 2021) se referem à tornas.

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



**Notas explicativas da administração às informações
financeiras trimestrais findos em 31 de março de 2022**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(b) Compromisso com arrendamentos

Em 31 de março de 2022 a Patrimar Controladora possuía R\$ 4.306 (R\$4.779 em 31 de dezembro de 2021) e R\$ 4.822 no Consolidado (R\$5.236 em 31 de dezembro de 2021) em compromissos com arrendamentos, relacionados a aluguéis de grandes equipamentos e imóveis.

31 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.

32 Seguros

O Grupo mantém em 31 de março de 2022 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.



**Notas explicativas da administração às informações
financeiras trimestrais findos em 31 de março de 2022**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Abaixo segue a composição desses seguros vigentes em 31 de março de 2022:

Itens	Tipo de cobertura	Importância Segurada
		Consolidado
Executante Construtor - Término Obra - SGTO	Garante ao agente financiador do empreendimento a conclusão da construção em caso de indisponibilidade técnica e financeira da Companhia	74.128
Responsabilidade civil (Administradores)	Garante a cobertura de danos morais aos administradores da Companhia (D&O)	15.000
Seguro de construção (risco engenharia)/Responsabilidade civil	Garante, durante o período de construção do empreendimento, indenização decorrente de danos causados à obra, tais como: incêndio, queda de raio, roubo, dentre outras coberturas específicas de instalações e montagens no local objeto do seguro. Garante indenização até o limite máximo da importância segurada, das quantias pelas quais a Companhia vier a ser responsável civilmente relativa às reparações por danos involuntários pessoais e/ou materiais causados a terceiros	1.428.395
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.	13.702
Seguro garantia obrigações contratuais	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	152.219
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	10.747
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.	190
Residência	Garante os prejuízos provocados por incêndio, queda de raio e explosão, porém, existem outras coberturas adicionais que também podem ser contratadas, visando a complementar o seguro e proteger o imóvel contra outros riscos. Dentre roubo, desmoronamento, impacto de veículos, queda de aeronaves, vendaval, furacão, ciclone, chuva de granizo, danos elétricos, etc.	450
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.	5.171
Executante Construtor Término de Obras - Infraestrutura não incidente	Garante a execução da obra de infra externa, até o valor máximo da garantia fixado na apólice, pelos prejuízos decorrentes do inadimplemento das obrigações assumidas pelo tomador em relação à obrigação de conclusão da construção da infraestrutura externa do empreendimento em questão.	14.886



**Notas explicativas da administração às informações
financeiras trimestrais findos em 31 de março de 2022**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

33 Transações que não envolvem caixa ou equivalente de caixa

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/03/2022</u>	<u>31/03/2021</u>	<u>31/03/2022</u>	<u>31/03/2021</u>
Atividades de investimento				
Transferências de Imobilizado – Arrendamentos IFRS 16	(470)	197	(414)	377
Juros capitalizados	-	(104)	(86)	6

34 Eventos subsequentes

Em 29 de abril de 2022 foram aprovados em Assembleia Geral Ordinária as contas de 2021 dos administradores e adicional aos dividendos mínimos obrigatórios foram destinados R\$ 5.976, aos acionistas titulares de ações de emissão da Companhia na data base de 29 de abril de 2022.

* * *

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

Declaração dos Diretores sobre as Informações Financeiras

Em observância às disposições constantes no artigo 25, parágrafo 1º, incisos V e VI, a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 480/09, de 7 de dezembro de 2009, a Diretoria declara que revisou, discutiu e concordou com as informações financeiras (Controladora e Consolidado) relativas ao período findo em 31 de março de 2022.

Belo Horizonte, 10 de maio de 2022.

Diretor Presidente – ALEXANDRE ARAÚJO ELIAS VEIGA

Diretor de Finanças e Relação com Investidores - FELIPE ENCK GONÇALVES

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

Declaração dos Diretores sobre o Relatório dos Auditores Independentes

Em observância às disposições constantes no artigo 25 parágrafo 1º, incisos V e VI, da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 480/09, de 7 de dezembro de 2009, a Diretoria declara que revisou, discutiu e concordou com a opinião expressa no relatório dos Auditores Independentes, datado em 10 de maio de 2022, relativo às informações financeiras (Controladora e Consolidado) relativas ao período findo em 31 de março de 2022.

Belo Horizonte, 10 de maio de 2022.

Diretor Presidente – ALEXANDRE ARAÚJO ELIAS VEIGA

Diretor de Finanças e Relações com Investidores - FELIPE ENCK GONÇALVES

DIRETORIA

ALEXANDRE ARAÚJO ELIAS VEIGA
Diretor-Presidente

FELIPE ENCK GONÇALVES
Diretor de Finanças e Relação com Investidores

RESPONSÁVEL TÉCNICO

ROGER TADEU VILELA FERREIRA
Contador

CRC - MG 122.560/O