



Patrimar Engenharia S.A.

Informações trimestrais - ITR
em 30 de setembro de 2022





Edifício Phelps Offices Towers
Rua Antônio de Albuquerque, 156
11º andar - Savassi
30112-010 - Belo Horizonte - MG - Brasil
Tel: +55 31 3232-2100
Fax: +55 31 3232-2106
ey.com.br

Relatório sobre a revisão de informações trimestrais

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

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Patrimar Engenharia S.A. (“Companhia”), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referente ao trimestre findo em 30 de setembro de 2022, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e nove meses findos naquela data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

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

Alcance da revisão

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

Conclusão sobre as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

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

Ênfase

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 2, as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, contidas no Formulário de Informações Trimestrais ITR, foram elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico NBC TG 21 e com o IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento da diretoria da Companhia quanto a aplicação do NBC TG 47, alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício circular/CVM/SNC/SEP n.º 02/2018. Nossa conclusão não está 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 30 de setembro de 2021, apresentados para fins de comparação, foram conduzidos sob a responsabilidade de outro auditor independente, que emitiu relatório de auditoria e relatório de revisão sem modificações, datados de 09 de março de 2022 e 09 de novembro 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 nove meses findo em 30 de setembro 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, 08 de novembro de 2022.

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

Bruno Costa Oliveira
Contador CRC-1BA031359/O-8



Balço Patrimonial

Em milhares de reais

	Nota	Controladora		Consolidado	
		30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Ativo					
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	6	82.125	31.765	342.527	243.926
Títulos de valores mobiliários	7	6.108	7.785	86.155	56.415
Contas a receber de clientes	8	13.886	26.661	330.326	201.174
Imóveis a comercializar	9	3.643	9.005	393.997	402.608
Tributos a recuperar		2.788	1.574	14.706	9.270
Despesas antecipadas	10	4.697	4.323	24.928	22.011
Outras contas a receber		1.883	1.233	13.776	14.138
Total do ativo circulante		115.130	82.346	1.206.415	949.542
Não circulante					
Realizável a longo prazo					
Aplicações financeiras restritas	6	2.527	2.339	2.527	2.339
Contas a receber de clientes	8	12.258	1.852	247.403	245.753
Imóveis a comercializar	9	8.589	12.504	79.097	24.403
Depósitos judiciais	21	359	86	1.507	1.189
Partes relacionadas	11	111.134	91.708	7.978	12.013
		134.867	108.489	338.512	285.697
Investimentos	12	414.379	349.432	28.060	27.697
Imobilizado	13	14.864	15.462	39.560	36.087
Intangível	14	6.099	7.494	6.306	7.796
Direito de uso de arrendamento		3.229	4.641	3.699	5.102
		438.571	377.029	77.625	76.682
Total do ativo não circulante		573.438	485.518	416.137	362.379
Total do ativo		688.568	567.864	1.622.552	1.311.921

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



Balço Patrimonial

Em milhares de reais

	Nota	Controladora		Consolidado	
		30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Passivo e patrimônio líquido					
Circulante					
Empréstimos, financiamentos e debêntures	15	27.663	11.243	64.462	60.797
Arrendamentos	16	1.937	1.905	2.407	2.362
Fornecedores	17	2.261	6.012	71.576	44.402
Salários e encargos sociais		7.506	5.146	14.478	9.531
Obrigações tributárias	18	1.097	1.610	31.346	26.197
Obrigações por compra de imóveis	19	800	1.401	23.002	35.942
Dividendos a pagar		80	80	155	80
Adiantamentos de clientes	20	49	996	472.390	373.167
Provisão para manutenção de imóveis		186	769	1.603	6.425
Outras contas a pagar		11	21	1.743	1.963
Total do passivo circulante		41.590	29.183	683.162	560.866
Não circulante					
Empréstimos, financiamentos e debêntures	15	248.781	168.828	346.885	206.853
Arrendamentos	16	1.417	2.874	1.417	2.874
Obrigações por compra de imóveis	19	-	400	19.906	32.001
Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários	21	1.556	1.542	3.645	6.626
Provisão para manutenção de imóveis	22	653	583	13.461	6.358
Partes relacionadas	11	13.312	15.568	6.072	4.268
Provisão para passivo a descoberto	12	5.290	4.477	5.576	4.793
Total do passivo não circulante		271.009	194.272	396.962	263.773
Total do passivo		312.599	223.455	1.080.124	824.639
Patrimônio líquido					
Capital social	23	269.172	269.172	269.172	269.172
Reserva de capital		259	259	259	259
Reservas de lucro		106.538	74.978	106.538	74.978
		375.969	344.409	375.969	344.409
Participação dos não controladores		-	-	166.459	142.873
Total do patrimônio líquido		375.969	344.409	542.428	487.282
Total do passivo e patrimônio líquido		688.568	567.864	1.622.552	1.311.921

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



Demonstração do resultado

Período de três e nove meses findos em 30 de setembro

Em milhares de reais

	Nota	Controladora			
		01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022	01/07/2021 a 30/09/2021	01/01/2021 a 30/09/2021
Receita operacional líquida	25	6.534	10.942	14.922	44.531
Custo dos imóveis vendidos	26	(409)	(3.181)	(9.423)	(28.274)
Lucro bruto		6.125	7.761	5.499	16.257
Receitas (despesas) operacionais					
Gerais e administrativas	26	(5.913)	(18.525)	(9.100)	(25.029)
Com vendas	26	(2.005)	(6.904)	(2.012)	(4.574)
Resultado da equivalência patrimonial	12	35.042	69.853	21.443	73.500
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	26	54	(583)	(1.701)	(4.576)
Lucro operacional		33.303	51.602	14.129	55.578
Receitas financeiras	28	3.523	4.969	1.163	2.182
Despesas financeiras	28	(11.152)	(23.695)	(5.351)	(7.314)
Receitas (despesas) financeiras, líquidas		(7.629)	(18.726)	(4.188)	(5.132)
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		25.674	32.876	9.941	50.446
Imposto de renda e contribuição social	29	(39)	(102)	(160)	(514)
Lucro líquido do período		25.635	32.774	9.781	49.932
Lucro básico por ação (em R\$)	24	0,457555	0,584978	0,174580	0,891229
Lucro diluído por ação (em R\$)	24	0,457555	0,584978	0,174580	0,891229

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



Demonstração do resultado

Período de três e nove meses findos em 30 de setembro

Em milhares de reais

		Consolidado			
	Nota	01/07/2022	01/01/2022	01/07/2021	01/01/2021
		a	a	a	a
		30/09/2022	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2021
Receita operacional líquida	25	313.544	648.780	182.248	548.913
Custo dos imóveis vendidos	26	(233.902)	(477.759)	(108.785)	(336.038)
Lucro bruto		79.642	171.021	73.463	212.875
Receitas (despesas) operacionais					
Gerais e administrativas	26	(14.420)	(40.339)	(10.100)	(29.550)
Com vendas	26	(19.163)	(54.485)	(17.113)	(38.293)
Resultado de Equivalência Patrimonial	12	(1.938)	(3.400)	(1.119)	(9.234)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	26	647	(1.048)	(5.718)	(13.299)
Lucro operacional		44.768	71.749	39.413	122.499
Receitas financeiras	28	14.253	31.871	3.529	9.432
Despesas financeiras	28	(11.399)	(24.922)	(6.557)	(8.325)
Receitas (despesas) financeiras, líquidas		2.854	6.949	(3.028)	1.107
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		47.622	78.698	36.385	123.606
Imposto de renda e contribuição social	29	(5.809)	(14.776)	(3.860)	(11.690)
Lucro líquido do período		41.813	63.922	32.525	111.916
Atribuível a:					
Acionistas da Companhia		25.635	32.774	9.781	49.932
Participação de não controladores		16.178	31.148	22.744	61.984
		41.813	63.922	32.525	111.916

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



Demonstração do resultado abrangente

Período de três e nove meses findos em 30 de setembro

Em milhares de reais

Período de três meses findo em 30 de setembro

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Lucro líquido do período	<u>25.635</u>	<u>9.781</u>	<u>41.813</u>	<u>32.525</u>
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Resultado abrangente total do período	<u>25.635</u>	<u>9.781</u>	<u>41.813</u>	<u>32.525</u>
Atribuível a:				
Acionistas da Companhia			25.635	9.781
Participação dos não controladores			<u>16.178</u>	<u>22.744</u>
			<u>41.813</u>	<u>32.525</u>

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



Demonstração do resultado abrangente

Período de três e nove meses findos em 30 de setembro

Em milhares de reais

Período de nove meses findo em 30 de setembro

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Lucro líquido do período	<u>32.774</u>	<u>49.932</u>	<u>63.922</u>	<u>111.916</u>
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Resultado abrangente total do período	<u>32.774</u>	<u>49.932</u>	<u>63.922</u>	<u>111.916</u>
Atribuível a:				
Acionistas da Companhia			32.774	49.932
Participação dos não controladores			<u>31.148</u>	<u>61.984</u>
			<u>63.922</u>	<u>111.916</u>

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



Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Período de nove meses findo em 30 de setembro

Em milhares de reais

Nota	Atribuível aos acionistas da controladora							
	Capital social	Reserva de Capital	Reservas de lucros		Lucros (prejuízos) acumulados	Patrimônio líquido	Participação dos não controladores	Total do patrimônio líquido
			Reserva Legal	Reserva de Retenção				
Saldo em 31 de dezembro de 2020	269.172	259	2.819	22.878	-	295.128	77.187	372.315
Aportes (reversão) nas controladas por sócios não controladores	-	-	-	-	-	-	(8.755)	(8.755)
Lucro Líquido do período	-	-	-	-	49.932	49.932	61.984	111.916
Dividendos complementares	-	-	-	(10.378)	-	(10.378)	-	(10.378)
Saldos em 30 de setembro de 2021	269.172	259	2.819	12.500	49.932	334.682	130.416	465.098
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	-	-	-	-	-	-	(7.562)	(7.562)
Lucro líquido do período	-	-	-	-	32.774	32.774	31.148	63.922
Dividendos complementares	-	-	-	(1.214)	-	(1.214)	-	(1.214)
Saldo em 30 de setembro de 2022	269.172	259	6.802	66.962	32.774	375.969	166.459	542.428

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



Demonstração do fluxo de caixa
Período de nove meses findo em 30 de setembro

Em milhares de reais

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Fluxo das atividades operacionais				
Lucro líquido do período	32.774	49.932	63.922	111.916
Ajustes para conciliar o lucro ao caixa gerado pelas atividades operacionais				
Depreciações e amortizações	5.210	5.106	10.945	7.956
Ajuste a valor presente sobre contas a receber	-	(751)	8.530	(4.194)
Resultado de equivalência patrimonial	(69.853)	(73.500)	3.400	9.234
Provisão para manutenção de imóveis	(513)	51	2.281	3.477
Provisão para distratos	-	-	(921)	-
Provisão para devedores duvidosos	-	-	838	-
Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários	8	-	3.286	986
Provisão de juros sobre empréstimos e financiamentos	22.737	8.086	30.718	11.852
Imposto de renda e contribuição social	102	514	14.776	11.690
Baixa de ativos imobilizados	962	-	1.048	698
	<u>(8.573)</u>	<u>(10.562)</u>	<u>138.823</u>	<u>153.615</u>
Variações no capital circulante				
Aumento / (redução) dos ativos e passivos				
Contas a receber de clientes	2.369	(374)	(139.249)	(110.439)
Imóveis a comercializar	9.430	12.906	(45.553)	(229.431)
Tributos a recuperar	(1.214)	(27)	(5.436)	(2.126)
Outros ativos	(1.297)	879	(2.873)	(4.967)
Fornecedores	(3.751)	5.672	27.174	26.276
Salários e encargos sociais	2.360	3.893	4.947	6.594
Obrigações tributárias	(341)	(303)	(1.174)	(2.667)
Obrigações por compra de imóveis	(1.001)	(63)	(25.035)	(18.268)
Adiantamentos de clientes	(947)	(1.669)	99.223	263.156
Outros passivos	(1.753)	(1.474)	(2.352)	(2.087)
Valores pagos por riscos cíveis, trabalhistas e tributários	6	-	(6.267)	(1.506)
	<u>3.861</u>	<u>19.440</u>	<u>(96.595)</u>	<u>(75.465)</u>
Juros pagos	(4.989)	(7.308)	(12.098)	(10.655)
Imposto de renda e contribuição social pagos	(274)	(1.057)	(8.453)	(5.362)
Caixa líquido (utilizado) gerado pelas atividades operacionais	<u>(9.975)</u>	<u>513</u>	<u>21.677</u>	<u>62.133</u>
Fluxos das atividades de investimentos				
Aumento em títulos e valores mobiliários	1.677	-	(29.740)	-
Movimentação de aplicações financeiras restritas	(188)	(49)	(188)	(49)
Adiantamentos a empresas ligadas	(21.682)	(38.838)	5.839	8.547
Aportes (retorno) de investimentos	5.719	14.523	(2.980)	4.079
Aquisições de ativos imobilizados e intangíveis	(2.837)	(5.447)	(12.563)	(19.645)
Caixa líquido utilizado pelas atividades de investimentos	<u>(17.311)</u>	<u>(29.811)</u>	<u>(39.632)</u>	<u>(7.068)</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
Captação de empréstimos e financiamentos	146.108	132.169	266.585	236.797
Amortização de principal de empréstimos e financiamentos	(67.248)	(17.311)	(141.253)	(83.506)
Dividendos pagos	(1.214)	(18.502)	(1.214)	(18.502)
Distribuições (reversão) a sócios não controladores, líquido	-	-	(7.562)	(8.755)
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamentos	<u>77.646</u>	<u>96.356</u>	<u>116.556</u>	<u>126.034</u>
Aumento de caixa e equivalentes de caixa, líquidos	<u>50.360</u>	<u>67.058</u>	<u>98.601</u>	<u>181.099</u>
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	<u>82.125</u>	<u>78.153</u>	<u>342.527</u>	<u>300.355</u>
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	<u>50.360</u>	<u>67.058</u>	<u>98.601</u>	<u>181.099</u>

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



Demonstração do valor adicionado
Período de nove meses findo em 30 de setembro

Em milhares de reais

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Receitas:				
Receita das vendas e serviços	11.448	45.278	662.373	560.852
	<u>11.448</u>	<u>45.278</u>	<u>662.373</u>	<u>560.852</u>
Insumos adquiridos de terceiros:				
Custo dos imóveis vendidos	(2.932)	(26.968)	(446.953)	(316.756)
Energia, serviços de terceiros e outros	7.551	(12.703)	(87.302)	(71.273)
	<u>4.619</u>	<u>(39.671)</u>	<u>(534.255)</u>	<u>(388.029)</u>
Valor adicionado bruto	<u>16.067</u>	<u>5.607</u>	<u>128.118</u>	<u>172.823</u>
Retenções:				
Depreciação e amortização	(5.210)	(5.106)	(10.945)	(7.956)
Valor adicionado líquido produzido	<u>10.857</u>	<u>501</u>	<u>117.173</u>	<u>164.867</u>
Valor adicionado recebido em transferência:				
Resultado de equivalência patrimonial	69.853	73.500	(3.400)	(9.234)
Receitas financeiras	4.969	2.181	31.872	9.432
	<u>74.822</u>	<u>75.681</u>	<u>28.472</u>	<u>198</u>
Valor adicionado total a distribuir	<u>85.679</u>	<u>76.182</u>	<u>145.645</u>	<u>165.065</u>
Distribuição do valor adicionado:				
Pessoal				
Remuneração	16.018	9.304	17.429	12.021
Encargos	5.752	3.341	6.093	4.202
Benefícios	6.732	3.910	5.420	3.738
	<u>28.502</u>	<u>16.555</u>	<u>28.942</u>	<u>19.961</u>
Impostos, taxas e contribuições				
Federais	551	1.997	27.497	24.010
Municipais	157	384	362	853
	<u>708</u>	<u>2.381</u>	<u>27.859</u>	<u>24.863</u>
Remuneração de capitais de terceiros:				
Despesas financeiras	23.695	7.314	24.922	8.325
	<u>23.695</u>	<u>7.314</u>	<u>24.922</u>	<u>8.325</u>
Remuneração de capitais próprios:				
Lucro líquido do período	32.774	49.932	32.774	49.932
Participação dos não controladores nos lucros retidos	-	-	31.148	39.240
	<u>32.774</u>	<u>49.932</u>	<u>63.922</u>	<u>111.916</u>
Valor adicionado distribuído	<u>85.679</u>	<u>76.182</u>	<u>145.645</u>	<u>165.065</u>

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



**Notas explicativas da administração às informações
financeiras trimestrais findo em 30 de setembro de 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 trimestrais – ITR foram elaboradas de acordo com a NBC TG 21 – Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 – Interim Financial Reporting, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) e evidenciam todas as informações relevantes próprias das informações financeiras e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela administração na sua gestão.

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

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



Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais findo em 30 de setembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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 30 de setembro 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 30 de setembro 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 30 de setembro de 2022, foram aprovadas em Reunião da Diretoria realizada em 08 de novembro de 2022.

2.2. Novos pronunciamentos contábeis

No período findo em 30 de setembro 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 valores contábeis de ativos e passivos para o próximo exercício social, estão contempladas a seguir:



Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais findo em 30 de setembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(i) Custos orçados

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

(ii) Reconhecimento de receita de unidades imobiliárias em construção

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

(iii) Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários

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

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

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

(iv) Provisão para distrato

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

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

(v) Ajuste a valor presente

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



**Notas explicativas da administração às informações
financeiras trimestrais findo em 30 de setembro de 2022**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

(vi) Provisão para manutenção de imóveis

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

4 Gestão de risco financeiro

4.1. Fatores de risco financeiro

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

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

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

(a) Riscos de crédito

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

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

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

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



Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais findo em 30 de setembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Qualidade dos créditos dos ativos financeiros

O Grupo possui perfil conservador de aplicação de seus recursos, fazendo uso de títulos privados emitidos por instituições financeiras de primeira linha, fundo exclusivo e fundos de investimento aberto. Nossas aplicações objetivam remunerar nossa liquidez em patamares similares ao de mercado, sem incorrer em riscos de mercado relevantes (oscilações de preço dos ativos) nem risco de crédito da contraparte. Os saldos consolidados em 30 de setembro de 2022 dos ativos financeiros que compõe as aplicações financeiras, são assim classificados por "rating":

"Rating" Fitch	Consolidado
Rating AAA	269.194
Rating AA	101.180
Rating A	7.301
Demais Ratings	2.971
Total	380.646

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

Contas a receber de clientes

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Unidades concluídas (Nota 8)				
Com alienação fiduciária	6.572	6.377	40.941	37.481
Sem alienação fiduciária	-	-	17.452	5.788
	6.572	6.377	58.393	43.269
Unidades não concluídas (Nota 8)				
Com alienação fiduciária	-	9.312	520.666	405.895
Sem alienação fiduciária	-	-	1.297	-
	-	9.312	521.963	405.895
Serviço de Administração (Nota 8)				
Sem alienação fiduciária	19.572	12.824	23.195	15.138
	26.144	28.513	603.551	464.302

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

(b) Risco de liquidez

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



Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais findo em 30 de setembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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 30 de setembro de 2022					
Empréstimos e financiamentos (Nota 15)	1.582	42.203	64.491	168.168	276.444
Arrendamento (Nota 16)	480	1.948	926	-	3.354
Fornecedores (Nota 17)	2.261	-	-	-	2.261
Obrigações por compras de imóveis (Nota 19)	800	-	-	-	800
					Consolidado
	2022	2023	2024	2025	Total
Em 30 de setembro de 2022					
Empréstimos e financiamentos (Nota 15)	12.861	71.732	139.367	187.387	411.347
Arrendamento (Nota 16)	644	2.254	927	-	3.825
Fornecedores (Nota 17)	71.576	-	-	-	71.576
Obrigações por compras de imóveis (Nota 19)	23.002	19.906	-	-	42.908
					Controladora
	2022	2023	2024	2025	Total
Em 31 de dezembro de 2021					
Empréstimos e financiamentos (Nota 15)	11.243	55.975	84.368	28.485	180.071
Arrendamento (Nota 16)	1.905	1.948	926	-	4.779
Fornecedores (Nota 17)	6.012	-	-	-	6.012
Obrigações por compras de imóveis (Nota 19)	1.801	-	-	-	1.801
					Consolidado
	2022	2023	2024	2025	Total
Em 31 de dezembro de 2021					
Empréstimos e financiamentos (Nota 15)	60.797	90.014	88.354	28.485	267.650
Arrendamento (Nota 16)	2.362	1.948	926	-	5.236
Fornecedores (Nota 17)	44.402	-	-	-	44.402
Obrigações por compras de imóveis (Nota 19)	81.871	3.332	-	-	85.203

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



Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais findo em 30 de setembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

c) Risco de mercado

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

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

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

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

Estão expostos a flutuações das taxas de juros os saldos de aplicações financeiras, nesse caso, pela variação do CDI. Em 30 de setembro de 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	30/09/2022	Controladora			Consolidado			
				Cenário I Provável	Cenário II (25%)	Cenário III (50%)	30/09/2022	Cenário I Provável	Cenário II (25%)	Cenário III (50%)
Ativo										
Aplicações financeiras	CDI	10,89%	84.573	9.210	6.908	4.605	294.491	32.070	24.053	16.035
Títulos e valores mobiliários	CDI	10,89%	-	-	-	-	86.155	9.382	7.037	4.691
Passivo										
Financiamento a Construção	Poupança	6,40%	-	-	-	-	64.287	4.114	3.086	2.057
Debêntures	CDI	10,89%	281.710	30.678	38.348	46.017	281.710	30.678	38.348	46.017

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.



Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais findo em 30 de setembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Total dos empréstimos e financiamentos (Nota 15)	276.444	180.071	411.347	267.650
Menos: Caixa e equivalentes de caixa (Nota 6)	(82.125)	(31.765)	(342.527)	(243.926)
Menos: Títulos e valores mobiliários (Nota 7)	(6.108)	(7.785)	(86.155)	(56.415)
Dívida líquida	188.211	140.521	(17.335)	(32.691)
Total do patrimônio líquido	375.969	344.409	542.428	487.282
Total do capital	564.180	484.930	525.093	454.591
Índice de alavancagem financeira - %	33%	29%	-3%	-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 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.



Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais findo em 30 de setembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Ativos financeiros				
Mensurado ao custo amortizado				
Caixa e bancos conta movimento (Nota 6)	79	546	50.563	30.267
Aplicações financeiras - alta liquidez (Nota 6)	82.046	31.219	291.964	213.659
Aplicações financeiras - restritas (Nota 6)	2.527	2.339	2.527	2.339
Títulos de valores mobiliários (Nota 7)	6.108	7.785	86.155	56.415
Contas a receber de clientes (Nota 8)	26.144	28.513	577.729	446.927
Depósitos judiciais (Nota 21)	359	86	1.507	1.189
Partes relacionadas (Nota 11)	111.134	91.708	7.978	12.013
	<u>228.397</u>	<u>162.196</u>	<u>1.018.423</u>	<u>762.809</u>
Passivos financeiros				
Mensurado ao custo amortizado				
Empréstimos, financiamentos e debêntures (Nota 15)	180.071	82.660	267.650	267.650
Arrendamento (Nota 16)	3.354	4.779	3.825	5.236
Fornecedores a pagar (Nota 17)	2.261	6.012	71.576	44.402
Obrigações por compra de imóveis (Nota 19)	800	1.801	42.908	67.943
Partes relacionadas (Nota 11)	13.312	15.568	6.072	4.268
	<u>199.798</u>	<u>110.820</u>	<u>392.031</u>	<u>389.499</u>

6 Caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras

(a) Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Caixa	20	26	36	43
Bancos	59	520	50.527	30.224
Aplicações financeiras - alta liquidez	82.046	31.219	291.964	213.659
	<u>82.125</u>	<u>31.765</u>	<u>342.527</u>	<u>243.926</u>

No período findo em 30 de setembro 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% 109% do CDI, (entre 96% e 106% do CDI em 31 de dezembro de 2021).



Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais findo em 30 de setembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

(b) Aplicações financeiras restritas

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Aplicações financeiras restritas - não circulante	2.527	2.339	2.527	2.339
	<u>2.527</u>	<u>2.339</u>	<u>2.527</u>	<u>2.339</u>

As aplicações financeiras restritas do Grupo correspondem à garantia de financiamento para compra de terreno e estão aplicadas em Certificados de Depósito Bancário (CDB) com resgate superior a um ano. Os saldos têm rendimento atrelado ao CDI com remuneração de 108% do CDI em 30 de setembro de 2022 (108% do CDI em 31 de dezembro de 2021), conforme natureza e prazo do instrumento.

7 Títulos de valores mobiliários

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Caixa	183	703	2.585	5.255
Letra financeira do tesouro	2.199	2.411	31.016	17.530
CDB	183	467	2.585	2.966
Debêntures	489	1.012	6.892	7.411
Letra financeira – privado	3.054	3.192	43.077	23.253
	<u>6.108</u>	<u>7.785</u>	<u>86.155</u>	<u>56.415</u>

A composição da carteira dos fundos de investimentos exclusivos do Grupo, com rendimentos atrelados ao CDI com remuneração de 105% a.a. do CDI em 30 de setembro de 2022 (105% a.a. do CDI em 31 de dezembro de 2021), está demonstrada conforme quadro acima.



Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais findo em 30 de setembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

8 Contas a receber de clientes

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Clientes por incorporação de imóveis				
Unidades concluídas	6.573	6.377	58.393	43.270
Unidades não concluídas	-	9.312	521.963	405.895
Serviço de administração	19.571	12.824	23.195	15.138
	<u>26.144</u>	<u>28.513</u>	<u>603.551</u>	<u>464.303</u>
Provisão para distrato	-	-	(549)	(1.470)
Provisão para perdas	-	-	(1.884)	(1.046)
Ajustes a valor presente	-	-	(23.389)	(14.860)
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(25.822)</u>	<u>(17.376)</u>
	<u>26.144</u>	<u>28.513</u>	<u>577.729</u>	<u>446.927</u>
Ativo circulante	13.886	26.661	330.326	201.174
Não circulante	12.258	1.852	247.403	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.



Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais findo em 30 de setembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Abertura de vencimento das contas a receber de clientes por incorporação

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
A vencer até 1 ano	23.667	25.790	462.706	408.462
A vencer de 1 a 2 anos	694	756	278.546	326.937
A vencer de 2 a 3 anos	595	756	336.652	172.679
A vencer de 3 a 4 anos	-	315	207.443	127.183
A vencer acima de 4 anos	-	-	6.147	41.662
	<u>24.956</u>	<u>27.617</u>	<u>1.291.494</u>	<u>1.076.923</u>
Vencido até 1 ano	753	874	14.189	14.182
Vencido entre 1 e 2 anos	435	-	6.511	1.164
Vencido entre 2 e 3 anos	-	-	886	765
Vencido entre 3 e 4 anos	-	-	1.201	371
Vencido acima de 4 anos	-	-	367	34
	<u>1.188</u>	<u>874</u>	<u>23.154</u>	<u>16.516</u>
	<u>26.144</u>	<u>28.491</u>	<u>1.314.648</u>	<u>1.093.439</u>
Contas a receber contábil	26.144	28.513	577.729	446.927
Receitas a apropriar (nota 29)	-	7	1.117.076	909.278
Adiantamento de clientes (nota 20)	-	(30)	(405.979)	(280.142)
Atualização a valor presente	-	1	23.389	14.860
Provisão para distrato	-	-	549	1.470
Provisão para perda	-	-	1.884	1.046
	<u>26.144</u>	<u>28.491</u>	<u>1.314.648</u>	<u>1.093.439</u>

9 Imóveis a comercializar

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Estoque de terrenos	9.867	17.399	171.620	144.598
Imóveis em construção	101	4.104	270.837	273.874
Imóveis concluídos	2.263	6	30.311	7.792
Provisão para distrato	-	-	326	747
	<u>12.231</u>	<u>21.509</u>	<u>473.094</u>	<u>427.011</u>
Ativo circulante	3.643	9.005	393.997	402.608
Ativo não circulante	8.589	12.504	79.097	24.403

**Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais findo em 30 de setembro 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 9,52% e 18,84% a.a. em 30 de setembro 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\$1.398 em 30 de setembro de 2022 (Controladora – R\$74). Em 31 de dezembro de 2021 este montante era de R\$1.336 no Consolidado (Controladora - R\$161).

10 Despesas antecipadas

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Seguros	21	25	4.302	2.979
Comissões e corretagens	-	-	15.975	14.686
Promoções comerciais	-	-	49	49
Projeto Wave	3.982	3.982	3.982	3.982
Manutenção software	694	316	620	315
	4.697	4.323	24.928	22.011

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



Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais findo em 30 de setembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

11 Partes relacionadas

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
(a) Crédito com empreendimentos	111.134	91.708	7.978	12.013
Bernardo Vasconcelos Empr Imob Spe	1.028	713	-	-
Construtora Novolar	41.814	48.271	4	-
Engefor-Patrimar Vila Da Serra Empreend	140	-	-	-
Jardim Das Mangabeiras	1.051	-	-	-
Jardinaves Empreendimentos Imobiliarios	2.731	3.349	-	-
Jornalista Oswaldo Nobre	22	720	-	-
Jota Patrimar Engefor Empr Imob Spe	777	-	-	-
Mia Felicita	902	492	1	-
Mrv Patrimar Galleria Incorp Spe	2.158	1.762	3	-
Spe Novolar Apia Empreendimentos Imob.	246	-	108	-
Park Residences	271	245	-	-
Patrimar Somattos Gasparini	452	-	452	-
Priorato Residences	180	177	11	10
Residencial Inovatto	238	70	14	-
Rj 04 Oliveiras/Palmeiras	149	115	149	115
Ruth Silveira	208	-	-	-
Scp Novolar-Paquare	-	-	190	188
Scp Novolar-Reality	-	-	744	671
Scp Novolar-Riviera Da Costa	1	-	76	-
Scp Patrimar Spazio Ritz	39	-	39	-
Spe Axis 1 Empreendimento Imobiliario	44	-	30	-
Spe Barbacena Empreendimentos Imobiliar	85	4.354	85	4.354
Spe Mirataia Incorporadora E Construtor	596	-	8	-
Villagio Florença	217	-	10	-
Villagio Verona	157	-	-	-
York Vargem Grande I	281	90	-	-
Scp Novolar Renovare	-	-	370	-
Scp Novolar-Riviera Do Sol	-	-	794	707
Vale Dos Cristais	-	1.321	-	-
Spe Rio De Janeiro Lourdes	813	1.518	-	-
Brito I	552	-	-	-
Madison Square	581	-	-	-
Rua Do Campo	8.305	1.772	-	-
Rio 2 - Condomínio 1	1.554	-	-	-
Rio 2 - Condomínio 2	635	-	-	-
Av. Ligação 3 Empreendimentos	1.099	1.003	-	-
Av. Ligação 2 Empreendimentos	501	-	-	-
Ed Duo - Alameda Do Morro	2.122	-	-	-
Vale Dos Cristais	1.321	-	-	-
Jardinaves Ii	3.112	1.713	-	-



Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais findo em 30 de setembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Le Terrace	162	-	-	-
Mrv Mrl Novolar I Inc.Spe	-	-	1.934	1.651
Mrv Mrl Novolar X Incorporações	-	-	283	254
Avenida De Ligação	553	-	553	1.003
Americas	5.790	3.668	-	-
Golf I	14.365	10.308	-	-
Golf II	810	5.294	-	-
Expressa Empreendimentos - Camargos	456	-	10	-
Epic - Antônio De Albuquerque	1.585	1.585	-	1.585
Fernandes Tourinho	4.520	-	-	-
Luxemburgo (Guacui)	639	-	-	-
Espírito Santo	6.089	-	-	-
Outros empreendimentos	1.783	3.168	2.110	1.475
	<u>111.134</u>	<u>91.708</u>	<u>7.978</u>	<u>12.013</u>
(b) Mútuos a pagar	-	-	1.791	-
Somattos Engenharia	-	-	1.791	-
	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
(b) Débito com empreendimentos	<u>13.312</u>	<u>15.568</u>	<u>4.281</u>	<u>4.268</u>
Engenor Engenharia E Construções	-	-	815	597
Holiday Inn	2.170	2.210	47	-
Jardim Das Mangabeiras	-	1.390	-	-
Manhattan Square	5.043	4.805	-	-
Mrv Engenharia E Participações	-	-	1.830	1.493
Neuchatel	179	-	-	-
Quintas Do Morro	1.461	1.623	-	-
Alta Vila - High Line	3.296	3.391	-	-
Marcelo Magalhães Martins	-	-	572	572
Recreio Dos Bandeirantes	448	1.099	1	-
Expressa Empreendimentos - Camargos	-	703	-	-
Outros empreendimentos	715	347	1.016	1.606
	<u>13.312</u>	<u>15.568</u>	<u>6.072</u>	<u>4.268</u>
(c) Transações com resultado	<u>(1.480)</u>	<u>(1.580)</u>	<u>27.194</u>	<u>24.026</u>
Vendas de apartamentos (i)	-	-	26.443	24.674
Atualização monetária das vendas realizadas (i)	-	-	2.231	1.350
Aluguel da sede e Almoxarifado Central (ii)	(1.480)	(1.580)	(1.480)	(1.998)
Receita a apropriar (i)	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>5.268</u>	<u>5.865</u>



Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais findo em 30 de setembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(a) Créditos e débitos com empreendimentos

Referem-se a:

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

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

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

(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\$16.423 – atualizado em 30 de setembro de 2022). A receita reconhecida pelo POC até 30 de setembro de 2022 foi de R\$ 16.423. 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\$513 - atualizado em 30 de setembro de 2022). A receita POC até 30 de setembro de 2022 foi de R\$ 397, 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 30 de setembro de 2022). A receita reconhecida pelo POC até 30 de setembro de 2022 foi de R\$1.907. 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 30 de setembro de 2022). A receita reconhecida pelo POC até 30 de setembro de 2022 foi de R\$ 7.653. 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 (R\$3.951 - atualizado em 30 de setembro de 2022). A receita POC até 30 de setembro de 2022 foi de R\$ 1.519. 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 findo em 30 de setembro de 2022**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Em agosto de 2022 foi efetuada uma venda de apartamento SPE Novolar Ápia Empreendimentos Imobiliários, para Ronaldo Rabelo Leitão no valor de R\$390 mil (390 mil – atualizado em 30 de setembro de 2022). A receita POC até 30 de setembro de 2022 foi de R\$390 mil, 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 adotado pela Companhia.

Em agosto de 2022 foi efetuada uma venda de apartamento na SPE Novolar Ápia Empreendimentos imobiliários, para Alexandre Lara no valor de R\$385 mil (385 mil – atualizado em 30 de setembro de 2022). A receita POC até 30 de setembro de 2022 foi de R\$385 mil, 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 adotado pela Companhia.

(ii) Aluguel da sede e Almoxarifado Central

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

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

12 Investimentos e provisão para passivo a descoberto

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Investimentos	414.379	349.432	28.060	27.697
Provisão para passivo a descoberto	(5.290)	(4.477)	(5.576)	(4.793)
	<u>409.089</u>	<u>344.955</u>	<u>22.484</u>	<u>22.904</u>

(a) A composição dos investimentos da Controladora em 30 de setembro de 2022 está assim apresentada:



Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais findo em 30 de setembro 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	2022	2022	2021	2021
Controladas							
Construtora Novolar	100%	17.348	165.590	17.348	165.642	100%	148.294
SPE Patrimar Engefor Imóveis Ltda.	50%	532	(108)	266	(54)	50%	(320)
SPE Maura Valadares	50%	(274)	(294)	(137)	(147)	50%	(10)
SPE Engefor Patrimar V.S. E.Imob Ltda.	50%	(37)	(422)	(19)	(211)	50%	(192)
SCP Professor Danilo Ambrósio	95%	(37)	(57)	(35)	(55)	95%	(20)
SCP Jornalista Oswaldo Nobre	90%	193	(20)	174	(18)	90%	(192)
SCP Gioia dell Colle	90%	(14)	(51)	(12)	(45)	90%	(33)
SCP Manhattan Square	90%	(576)	5.315	(519)	4.782	90%	5.301
SCP Priorato Residences	90%	117	1.575	105	1.416	90%	1.311
SCP Holiday Inn	80%	1.422	20.839	1.137	16.671	80%	15.534
SCP Mayfair Offices	90%	-	151	-	136	90%	136
SCP Quintas do Morro	69%	751	2.612	516	1.799	69%	2.166
SCP Neuchatel	90%	(125)	304	(113)	273	90%	386
SPE MRV Galleria	50%	328	(3.163)	164	(1.582)	50%	(1.270)
SPE Jardinares	50%	8.273	18.599	4.137	9.300	50%	5.163
SPE Jota Patrimar Engefor	50%	(27)	(1.308)	(13)	(655)	50%	(641)
SPE Colina Engefor Patrimar E. Imob Ltda.	50%	(510)	(643)	(255)	(321)	50%	(67)
SPE Patrimar Somattos Jardim das Mangabeiras	50%	(18.107)	71.488	(9.053)	35.744	50%	47.797
Antônio de Albuquerque SPE LTDA (EPIC)	50%	10.453	39.579	5.232	19.789	50%	19.557
SPE DUO - Alameda do Morro	40%	36.874	107.059	14.750	42.823	40%	28.074
SPE Vale dos Cristais	50%	1	420	1	210	50%	210
SPE High Line	100%	18.894	45.206	18.894	45.206	100%	26.312
SPE 2300 Rio de Janeiro	50%	9.318	24.706	4.659	12.354	50%	7.959
SPE Le Terrace	43%	1	27	-	36	43%	(7)
SPE Golf I	100%	249	(649)	249	(649)	100%	(898)
SPE Golf II	100%	14.123	25.238	14.123	25.237	100%	11.115
SPE Das Americas 1	100%	(15)	(204)	(15)	(204)	100%	(189)
SPE Vila Castela (Madson Square)	100%	-	50	-	50	100%	-
SPE Jardinares II	50%	(187)	7.165	(94)	3.582	50%	3.676
SPE Rua do Campo (Vale so Sereno)	100%	(733)	(931)	(733)	(931)	100%	(248)
SPE Avenida De Ligacao 2	100%	(24)	26	(24)	26	100%	-
SPE Av Ligacao 3 - Lt 1A (Buffet)	100%	(1)	49	(1)	49	100%	-
SPE Jardinares III	100%	(1)	49	(1)	49	100%	-
SPE Jardinares IV	100%	-	50	-	50	100%	-
SPE Rio 2 Ltda	100%	(122)	(72)	(122)	(72)	100%	-
SPE Q25 JARDIM MANGABEIRAS	100%	-	-	-	-	0%	-
SPE Fernandes Tourinho	100%	(25)	2.770	(25)	2.771	0%	-
SPE GUACUI (luxemburgo)	100%	(5)	(5)	(5)	(5)	0%	-
SPE RUA ESPIRITO SANTO (MG)	100%	-	-	-	-	0%	-
		98.057	530.940	70.579	383.046		318.904



Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais findo em 30 de setembro 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	2022	2022	2021	2021
Controladas em conjunto							
ALBA	9%	971	23.936	(628)	2.032	9%	2.314
SCP RJ 04	50%	34	544	17	272	50%	255
SPE Mirante do Ibituruna Ltda.	34%	(1)	8.015	-	2.704	34%	2.705
SCP Portal do Bosque	50%	(4)	139	(2)	71	50%	72
SCP Park Ritz	48%	(2)	900	(1)	432	48%	433
SCP Recanto das Águas	51%	(46)	93	(23)	48	51%	70
SCP MRV Belo Campo	50%	(4)	92	(6)	44	50%	31
SCP MRV Rec. Pássaros (Rouxinol)	40%	(627)	673	(294)	243	40%	230
SCP MRV Res. Beija Flor	40%	43	385	11	142	40%	110
SPE Padre Marinho	50%	521	4.792	216	2.396	50%	2.881
SCP Rívoli 1 e 2	40%	(26)	307	(4)	109	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%	(110)	368	(42)	145	40%	155
SPE Barbacena Empr Imobiliários S/A	50%	374	13.892	75	6.956	50%	8.612
SPE Patrimar Somattos Gasparini Ltda.	50%	(11)	12.239	(6)	6.095	50%	6.107
SPE Direcional Patrimar Maragogi Ltda.	45%	(206)	92	(99)	41	45%	(13)
SPE Avenida de Ligação empreendimentos	50%	1	5.906	-	2.949	50%	624
SPE Somattos Patrimar Quadra 40	50%	20	508	11	254	50%	243
		927	74.512	(775)	25.747		25.738

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	2021	2021
Coligadas							
SCP Safira (Decaminada 10)	24%	(78)	(1.116)	(19)	(268)	24%	(249)
SCP João XXIII	24%	(84)	(95)	(20)	(23)	24%	(3)
SCP Palo Alto	10%	(95)	2.869	(10)	287	10%	296
SCP Park Residences	10%	(73)	1.483	(7)	149	10%	181
SPE Novo Lar Greenport	20%	369	(259)	74	(52)	20%	(126)
SPE Axis Porto Fino	10%	307	2.035	31	203	10%	214
Outos Investimentos	100%			-	-		
		346	4.917	49	296		313
		99.330	610.369	69.853	409.089		344.955



Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais findo em 30 de setembro 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 30 de setembro de 2022:

Empresas	Saldo em 31/12/2021	Aportes	Distribuição de dividendos	Equivalên- cia no resultado	Reversões	Baixa Investimen- tos	Saldo em 30/09/2022
Construtora Novolar	148.294	-	-	17.348	-	-	165.642
SPE Álamo Patrimar Incorp. Imob. Ltda.	-	-	-	-	-	-	-
SPE Patrimar Engefor Imóveis Ltda.	(320)	-	-	266	-	-	(54)
SPE Maura Valadares	(10)	-	-	(137)	-	-	(147)
SPE Engefor Patrimar V.S. E.Imob Ltda.	(192)	-	-	(19)	-	-	(211)
SCP Professor Danilo Ambrósio	(20)	-	-	(35)	-	-	(55)
SCP Jornalista Oswaldo Nobre	(192)	-	-	174	-	-	(18)
SCP Gioia dell Colle	(33)	-	-	(12)	-	-	(45)
SCP Olga Chiari	-	-	-	-	-	-	-
SCP Manhattan Square	5.301	-	-	(519)	-	-	4.782
SCP Priorato Residences	1.311	1	-	105	(1)	-	1.416
SCP Holiday Inn	15.534	-	-	1.137	-	-	16.671
SCP Mayfair Offices	136	-	-	-	-	-	136
SCP Quintas do Morro	2.169	-	(886)	516	-	-	1.799
SCP MG 02 Chopin	-	-	-	-	-	-	-
SCP Neuchatel	386	-	-	(113)	-	-	273
SPE MRV Galleria	(1.271)	-	(475)	164	-	-	(1.582)
SPE Jardinaves	5.163	-	-	4.137	-	-	9.300
SPE Jota Patrimar Engefor	(642)	-	-	(13)	-	-	(655)
SPE Colina Engefor Patrimar E. Imob Ltda.	(66)	-	-	(255)	-	-	(321)
SPE Patrimar Somattos Jardim das Mangabeiras	47.797	-	(3.000)	(9.053)	-	-	35.744
Antônio de Albuquerque SPE LTDA (EPIC)	19.557	-	(5.000)	5.232	-	-	19.789
SPE DUO - Alameda do Morro	28.073	-	-	14.750	-	-	42.823
SPE Vale dos Cristais	209	-	-	1	-	-	210
SPE High Line	26.312	-	-	18.894	-	-	45.206
SPE 2300 Rio de Janeiro	7.960	-	-	4.659	(265)	-	12.354
SPE Le Terrace	(6)	42	-	-	-	-	36
SPE Golf I	(898)	-	-	249	-	-	(649)
SPE Golf II	11.114	-	-	14.123	-	-	25.237
SPE Das Americas 1	(189)	-	-	(15)	-	-	(204)
VILA CASTELA (Madson Square)	-	50	-	-	-	-	50
SPE Jardinaves II	3.676	-	-	(94)	-	-	3.582
RUA DO CAMPO (Vale so Sereno)	(248)	50	-	(733)	-	-	(931)
AVENIDA DE LIGACAO 2	-	50	-	(24)	-	-	26
AV LIGACAO 3 - LT 1A (BUFFET)	-	50	-	(1)	-	-	49
JARDINAVES III	-	50	-	(1)	-	-	49
JARDINAVES IV	-	50	-	-	-	-	50
SPE RIO 2 LTDA	-	50	-	(122)	-	-	(72)
SPE FERNANDES TOURINHO	-	2.796	-	(25)	-	-	2.771
SPE QD 25 JARDIM MANGABEIRAS	-	-	-	-	-	-	-
SPE GUACUI (luxemburgo)	-	-	-	(5)	-	-	(5)
SPE RUA ESPÍRITO SANTO (MG)	-	-	-	-	-	-	-
	318.905	3.189	(9.361)	70.579	(266)	-	383.046



Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais findo em 30 de setembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Empresas	Saldo em 31/12/2021	Aportes	Distribuição de dividendos	Equivalên- cia no resultado	Reversões	Baixa Investimen- tos	Saldo em 30/09/2022
Controladas em conjunto							
ALBA	2.314	-	(260)	(628)	619	(13)	2.032
SCP RJ 04	255	-	-	17	-	-	272
SPE Mirante do Ibituruna Ltda.	2.704	-	-	-	-	-	2.704
SCP Portal do Bosque	73	-	-	(2)	-	-	71
SCP Park Ritz	433	-	-	(1)	-	-	432
SCP Recanto das Águas	71	-	-	(23)	-	-	48
SCP MRV Belo Campo	30	20	-	(6)	-	-	44
SCP MRV Rec. Pássaros (Rouxinol)	230	307	-	(294)	-	-	243
SCP MRV Res. Beija Flor	110	21	-	11	-	-	142
SPE Padre Marinho	2.880	-	(700)	216	-	-	2.396
SCP Rivoli 1 e 2	95	25	-	(4)	(7)	-	109
SPE Acaba Mundo E. Imob Ltda.	814	-	-	-	-	-	814
SPE MRV Patrimar RJ Ix Ltda. (Andorinhas) 1 e 2	155	25	-	(42)	7	-	145
SPE Barbacena Empr Imobiliários S/A	8.612	4.250	(5.981)	75	-	-	6.956
SPE Patrimar Somattos Gasparini Ltda.	6.107	19	-	(6)	(25)	-	6.095
SPE Direcional Patrimar Maragogi Ltda.	(13)	407	-	(99)	(254)	-	41
SPE Avenida de Ligação	624	2.325	-	-	-	-	2.949
SPE Somattos Patrimar Quadra 40	243	-	-	11	-	-	254
	25.737	7.399	(6.941)	(775)	340	(13)	25.747
Controladas coligadas							
SCP Safira (Decaminada 10)	(249)	-	-	(19)	-	-	(268)
SCP João XXIII	(3)	-	-	(20)	-	-	(23)
SCP Naples	-	-	-	-	-	-	-
SCP Palo Alto	297	-	-	(10)	-	-	287
SCP Park Residences	181	-	(25)	(7)	-	-	149
SPE Novo Lar Greenport	(126)	-	-	74	-	-	(52)
SPE Axis Porto Fino	213	-	(40)	31	(1)	-	203
Outros Investimentos	-	-	-	-	-	-	-
	313	-	(65)	49	(1)	-	296
	344.955	10.588	(16.367)	69.853	73	(13)	409.089



Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais findo em 30 de setembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(c) A composição dos investimentos do Consolidado (empresas não consolidadas) em 30 de setembro de 2022 está assim apresentada:

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%	971	23.936	(66)	2.032
SCP Manchete	40%	40%	(716)	2.421	(289)	996
SCP MRV Belo Campo	50%	50%	(4)	93	(6)	44
SCP MRV Rec. Passaros (Rouxinol)	40%	40%	(627)	674	(294)	243
SCP MRV Res. Beija Flor	40%	40%	43	386	11	142
SCP Pacuare	50%	50%	211	(375)	105	(187)
SCP Park Ritz	48%	48%	(2)	900	(1)	432
SCP Park Rossete	51%	51%	90	2.239	46	1.141
SCP Parque Araras	50%	50%	(40)	12	(21)	6
SCP Parque Bem Te Vi	50%	50%	(23)	100	(12)	50
SCP Parque Gaivotas	50%	50%	(102)	3	(54)	4
SCP Parque Sabia	50%	50%	(34)	56	(17)	28
SCP Portal do Bosque	50%	50%	(4)	139	(2)	70
SCP Reality e Renovare	51%	51%	(694)	(2.638)	(353)	(1.345)
SCP Recanto das Águas	51%	51%	(47)	92	(23)	47
SCP Recanto do Tingui	35%	35%	(12)	(341)	(4)	(119)
SCP Riviera da Costa e Sol	48%	48%	(423)	(1.731)	(203)	(831)
SCP Rivoli 1 e 2	40%	40%	(26)	307	(12)	108
SCP RJ 04	50%	50%	34	545	17	272
SPE Acaba Mundo Emp. Imob Ltda.	50%	50%	-	1.631	(1)	814
SCP Andorinhas	40%	40%	(110)	368	(42)	145
SPE Barbacena Empr Imobiliários S.A.	50%	50%	374	13.892	75	6.955
SPE Direcional Patrimar Maragogi Ltda.	45%	50%	(206)	92	(99)	42
SPE Mirante do Ibituruna Ltda.	34%	34%	(1)	8.014	(1)	2.705
SPE Padre Marinho	50%	50%	521	4.792	216	2.396
SPE Park Riversul	35%	35%	(82)	32	(50)	11
SPE Patrimar Somattos Gasparini Ltda.	50%	50%	(11)	12.238	(6)	6.094
SPE Recreio Bandeirantes	35%	35%	(49)	(1.182)	(18)	(415)
SPE Recreio Gaveas	35%	35%	(5.871)	(580)	(2.059)	(203)
SPE Recreio Pontal	35%	35%	(697)	(7.071)	(248)	(2.476)
SPE Avenida de Ligação empreendimentos	50%	50%	1	5.906	-	2.950
SPE Somattos Patrimar Quadra 40	50%	50%	20	508	11	254
Outros	-	-	-	-	-	79
			(7.516)	65.458	(3.400)	22.484



Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais findo em 30 de setembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(d) Os saldos totais em 30 de setembro 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	25.308	-	1.372	-	23.936	971	985
SCP Manchete	520	2.461	42	518	2.421	(716)	37
SCP MRV Belo Campo	109	70	6	80	93	(4)	(7)
SCP MRV Rec. Passaros (Rouxinol)	493	365	85	99	674	(627)	50
SCP MRV Res. Beija Flor	328	115	21	36	386	43	(14)
SCP Pacuare	23	(366)	7	25	(375)	211	-
SCP Park Ritz	1.115	(22)	157	36	900	(2)	(1)
SCP Park Rossete	2.489	(57)	167	26	2.239	90	25
SCP Parque Araras	117	6	37	74	12	(40)	3
SCP Parque Bem Te Vi	113	(11)	(7)	9	100	(23)	3
SCP Parque Gaivotas	99	9	60	45	3	(102)	3
SCP Parque Sabia	75	3	22	-	56	(34)	2
SCP Portal do Bosque	12	128	1	-	139	(4)	-
SCP Reality e Renovare	266	(1.736)	47	1.121	(2.638)	(694)	43
SCP Recanto das Águas	97	8	4	9	92	(47)	1
SCP Recanto do Tingui	(231)	(128)	(69)	51	(341)	(12)	(91)
SCP Riviera da Costa e Sol	430	(1.582)	11	568	(1.731)	(423)	(35)
SCP Rivoli 1 e 2	204	178	16	59	307	(26)	-
SCP RJ 04	790	(141)	57	47	545	34	12
SPE Acaba Mundo Emp. Imob Ltda.	1.631	-	-	-	1.631	0	-
SCP Andorinhas	387	6	25	-	368	(110)	368
SPE Barbacena Empr Imobiliários S.A.	15.667	40	1.703	112	13.892	374	7.557
SPE Direcional Patrimar Maragogi Ltda.	102	-	10	-	92	(206)	3
SPE Mirante do Ibituruna Ltda.	8.022	(6)	2	-	8.014	(1)	-
SPE Padre Marinho	5.687	-	895	-	4.792	521	1.079
SPE Park Riversul	65	71	4	100	32	(82)	-
SPE Patrimar Somattos Gasparini Ltda.	12.635	18	414	1	12.238	(11)	-
SPE Recreio Bandeirantes	114	68	1.325	39	(1.182)	(49)	2
SPE Recreio Gaveas	1.335	198	2.028	85	(580)	(5.871)	80
SPE Recreio Pontal	434	140	6.816	829	(7.071)	(697)	1
SPE Avenida de Ligação empreendimentos	6.146	20	260	-	5.906	1	16
SPE Somattos Patrimar Quadra 40	512	-	4	-	508	20	22
	85.094	(145)	15.522	3.969	65.458	(7.516)	10.144



Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais findo em 30 de setembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

13 Imobilizado

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

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

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

(a) A composição do imobilizado em 30 de setembro de 2022 está assim apresentada:

	Controladora				Consolidado					
	Saldo 31/12/2021	Adições	Baixas	Transfe- -rências	Saldo 30/09/2022	Saldo 31/12/2021	Adições	Baixa	Transfe- -rências	Saldo 30/09/2022
Custo										
Benfeitorias em imóveis de terceiros	8.027	61	-	-	8.088	8.027	61	-	-	8.088
Máquinas e equipamentos	10.153	-	-	-	10.153	12.003	-	-	-	12.003
Veículos	1.068	131	(123)	-	1.076	1.068	132	(123)	-	1.077
Móveis e utensílios	2.257	313	-	-	2.570	2.257	313	-	-	2.570
Estandes de vendas e apartamentos decorados	496	-	(496)	-	-	11.960	4.349	(605)	5.142	20.846
Equipamentos de informática	1.469	374	(6)	-	1.837	1.498	375	(6)	-	1.867
Imobilizado em andamento	2.116	1.314	(559)	-	2.871	11.524	6.689	(559)	(5.142)	12.512
Total do custo	25.586	2.193	(1.184)	-	26.595	48.337	11.919	(1.293)	-	58.963
Depreciação										
Benfeitorias em imóveis de terceiros	(5.100)	(1.028)	-	-	(6.128)	(5.096)	(1.032)	-	-	(6.128)
Máquinas e equipamentos	(3.177)	(217)	-	-	(3.394)	(3.761)	(502)	-	-	(4.263)
Veículos	(704)	(122)	122	-	(704)	(704)	(122)	122	-	(704)
Móveis e utensílios	(807)	(202)	-	-	(1.009)	(807)	(201)	-	-	(1.008)
Estandes de vendas e apartamentos decorados	(81)	(18)	99	-	-	(1.612)	(5.294)	122	-	(6.784)
Equipamentos de informática	(255)	(242)	1	-	(496)	(270)	(247)	1	-	(516)
Total da depreciação	(10.124)	(1.829)	222	-	(11.731)	(12.250)	(7.398)	245	-	(19.403)
Total do imobilizado líquido	15.462	364	(962)	-	14.864	36.087	4.521	(1.048)	-	39.560



Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais findo em 30 de setembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

14 Intangível

A composição do intangível em 30 de setembro de 2022 está assim apresentada:

	Controladora					Consolidado				
	Saldo 31/12/2021	Adições	Baixas	Transfe-rências	Saldo 30/09/2022	Saldo 31/12/2021	Adições	Baixas	Transfe-rências	Saldo 30/09/2022
Custo										
Licença de uso de software	13.364	644	-	-	14.008	14.008	644	-	-	14.652
Total do custo	13.364	644	-	-	14.008	14.008	644	-	-	14.652
Amortização										
Licença de uso de software	(5.870)	(2.039)	-	-	(7.909)	(6.212)	(2.134)	-	-	(8.346)
Total da amortização	(5.870)	(2.039)	-	-	(7.909)	(6.212)	(2.134)	-	-	(8.346)
Total do intangível líquido	7.494	(1.395)	-	-	(6.099)	7.796	(1.490)	-	-	6.306

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

15 Empréstimos, financiamentos e debêntures

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Financiamento à construção (c(i))	-	-	134.903	87.579
Empréstimos para capital de giro (em reais – R\$) (c(ii))	-	50.608	-	50.608
Debêntures (c(iii))	281.710	130.837	281.710	130.837
Custos a amortizar de debênture	(5.266)	(1.374)	(5.266)	(1.374)
	276.444	180.071	411.347	267.650
Passivo circulante	27.663	11.243	64.462	60.797
Passivo não circulante	248.781	168.828	346.885	206.853

(a) Covenants

A 3ª emissão debentures simples, não conversíveis em ações, em Série Única, da espécie quirografária, para colação privada que foram objeto de lastro para a emissão CRIs, liquidada em 29 de julho (vide nota 15.c), possui cláusulas de *covenants* financeiros, verificáveis anualmente, sua primeira divulgação será relativa a Demonstração Financeiras de 31 de dezembro de 2022.



Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais findo em 30 de setembro 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	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Saldo inicial	180.071	82.660	267.650	133.886
Liberações	150.000	133.982	270.477	260.709
Provisão de Juros	22.820	12.789	30.780	18.343
Amortizações – Juros	(4.989)	(1.034)	(12.098)	(6.008)
Amortizações – Principal	(67.248)	(46.963)	(141.253)	(137.917)
Custo de Captação	(3.892)	-	(3.892)	-
Outros	(318)	(1.363)	(317)	(1.363)
Saldo Final	276.444	180.071	411.347	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 9,52% e 18,84% 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) 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 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 foi liquidado a primeira parte do valor capitado no total de R\$50 milhões e em 11 de maio de 2021 foi liquidado a segunda parte no valor total de R\$30,1 milhões, totalizando uma captação da primeira emissão de R\$80,1 milhões. A remuneração é 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 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 foi liquidado o 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 findo em 30 de setembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Em 20 junho de 2022, o conselho de administração da Companhia aprovou a terceira emissão de debentures simples, não conversíveis em ações, em Série Única, da espécie quirografária, para colação privada pela Companhia no valor total de R\$ 150 milhões, sendo certo que as Debêntures estão vinculadas à emissão de 150.000 certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”) da série única da 38ª emissão da VIRGO Companhia de securitização (“Securizadora”), a serem distribuídos por meio de oferta pública com esforços restritos de distribuição, sob o regime de garantia firme de colocação, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada. A remuneração será de 100% do DI acrescidos exponencialmente de sobretaxa equivalente a 2,00%, com vencimento de 5 (cinco) anos contados da data de emissão. A efetiva liquidação dessa emissão se deu em 29 de julho de 2022, no valor total de R\$ 150 milhões com a taxa definida em processo de bookbuilding em CDI + 2,00% aa.

(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	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
2022	-	-	11.279	49.554
2023	-	-	29.529	34.039
2024	-	-	74.876	3.986
2025	-	-	19.219	-
		-	134.903	87.579

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
2022	-	10.608	-	10.608
2023	-	20.000	-	20.000
2024	-	20.000	-	20.000
2025	-	-	-	-
	-	50.608	-	50.608



Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais findo em 30 de setembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
2022	1.582	635	1.582	635
2023	42.203	35.975	42.203	35.975
2024	64.491	64.368	64.491	64.368
2025	57.299	28.485	57.299	28.485
2026	110.869	-	110.869	-
	276.444	129.463	276.444	129.463

16 Arrendamentos

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Arrendamentos	3.354	4.779	3.825	5.236
	3.354	4.779	3.825	5.236
Passivo circulante	1.937	1.905	2.408	2.362
Passivo não circulante	1.417	2.874	1.417	2.874

O montante de arrendamentos foi assim movimentado no período:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Saldo inicial	4.779	1.715	5.236	3.869
Arrendamentos	-	4.823	608	5.566
Encerramento de contrato arrendamentos	-	-	(106)	(1.577)
Amortizações Arrendamentos - Principal	(1.425)	(1.759)	(1.914)	(2.622)
Amortizações Arrendamentos - Juros	(69)	(141)	(74)	(207)
Encargos financeiros – Arrendamentos	69	141	75	207
Saldo Final	3.354	4.779	3.825	5.236



**Notas explicativas da administração às informações
financeiras trimestrais findo em 30 de setembro de 2022**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
2022	480	1.905	644	2.362
2023	1.948	1.948	2.254	1.948
2024	926	926	927	926
2025	-	-	-	-
	<u>3.354</u>	<u>4.779</u>	<u>3.825</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 taxas de 1,56% e 2,31% ao ano.

Contrato de aluguel de moradia para engenheiros, que detém de tempo remanescente de um 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.

Contrato de aluguéis de equipamentos pesados, que detém de tempo remanescente de 1 a 12 meses descontado a valor presente a taxas de 0,68% e 7,92% ao ano.

17 Fornecedores

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Fornecedores	1.937	5.477	62.898	37.775
Retenções técnicas	324	535	8.678	6.627
	<u>2.261</u>	<u>6.012</u>	<u>71.576</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.



Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais findo em 30 de setembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

18 Obrigações tributárias

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

Tributos a pagar	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
INSS	31	60	2.168	2.502
ISS	152	168	759	925
PIS/COFINS	-	-	-	13
Outros impostos retidos	378	455	639	501
	<u>561</u>	<u>683</u>	<u>3.566</u>	<u>3.941</u>

Tributos correntes com recolhimentos diferidos	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Regime Especial de Tributação - RET	215	606	26.622	20.975
COFINS	265	321	428	668
CSLL	-	-	489	399
PIS	56	-	241	214
	<u>536</u>	<u>927</u>	<u>27.780</u>	<u>22.256</u>
	<u>1.097</u>	<u>1.610</u>	<u>31.346</u>	<u>26.197</u>

19 Obrigações por compra de imóveis

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Terrenos incorporados	<u>800</u>	<u>400</u>	<u>29.448</u>	<u>44.609</u>
Torna	800	400	8.252	7.851
Permuta Financeira	-	-	21.196	36.758
Terrenos não incorporados	<u>-</u>	<u>1.401</u>	<u>13.460</u>	<u>23.334</u>
Torna	-	1.401	1.370	11.244
Permuta Financeira	-	-	12.090	12.090
	<u>800</u>	<u>1.801</u>	<u>42.908</u>	<u>67.943</u>
Passivo circulante	800	1.401	23.002	35.942
Passivo não circulante	-	400	19.906	32.001



Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais findo em 30 de setembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Os montantes registrados no período findo em 30 de setembro de 2022, no passivo circulante e não circulante da aquisição de terrenos possuem as seguintes composições, por ano de vencimento:

	Torna	
	Controladora	Consolidado
2022	-	883
2023	800	8.583
2024	-	90
2025	-	66
2026	-	-
	800	9.622

	Permuta	
	Controladora	Consolidado
2022	-	6.031
2023	-	11.267
2024	-	3.582
2025	-	5.685
2026	-	6.721
2027	-	-
	-	33.286

20 Adiantamentos de clientes

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Adiantamentos de clientes e permuta de obras em andamento	-	30	405.979	280.142
Adiantamentos de unidades customizadas	-	-	24.407	47.435
Permuta de terrenos – empreendimentos não lançados	49	966	42.004	45.590
	49	996	472.390	373.167

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

Provisão para contingências

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Cíveis	129	115	1.171	3.924
Tributárias	1.427	1.427	1.427	1.453
Trabalhistas	-	-	1.047	1.249
	1.556	1.542	3.645	6.626



Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais findo em 30 de setembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Depósitos judiciais

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Cíveis	10	-	772	869
Tributárias	-	-	88	-
Trabalhistas	349	86	647	320
	<u>359</u>	<u>86</u>	<u>1.507</u>	<u>1.189</u>

Movimentação do período findo em 30 de setembro de 2022:

Contingência

	Controladora	Consolidado
Saldo inicial	1.542	6.626
Adição	23	3.286
Baixa	(23)	(7.321)
Atualização	14	1.054
Saldo final	<u>1.556</u>	<u>3.645</u>

Depósito judicial

	Controladora	Consolidado
Saldo inicial	86	1.189
Adição	294	730
Baixa	(21)	(412)
Atualização	-	-
Saldo final	<u>359</u>	<u>1.507</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\$ 3.209, Tributário R\$ 59.897 e Cível R\$ 9.450, totalizando R\$ 72.556 (R\$ 48.858 em 31 de dezembro de 2021).

Conseqüentemente, 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.



Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais findo em 30 de setembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

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 30 de setembro de 2022 é de R\$ 57.027 (31 de dezembro de 2021 - R\$37.869). 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 ano de 2022.

22 Provisão para manutenção de imóveis

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

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



Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais findo em 30 de setembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Saldo inicial	1.352	1.532	12.783	8.762
Adições	229	72	4.717	4.971
Baixas	(742)	(252)	(2.436)	(950)
Saldo final	839	1.352	15.064	12.783
Passivo Circulante	186	769	1.603	6.425
Passivo Não Circulante	653	583	13.461	6.358

23 Patrimônio líquido

(a) Capital Social

Em 30 de setembro 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 30 de setembro de 2022 a composição acionária da Patrimar é conforme segue:

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

(b) Reserva legal

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

(c) Política de distribuição de lucros

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



Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais findo em 30 de setembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

24 Lucro por ação

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

	<u>30/09/2022</u>	<u>30/09/2021</u>
Lucro básico e diluído por ação:		
Lucro líquido do período	32.774	49.932
Média ponderada das ações (milhares)	<u>56.026</u>	<u>56.026</u>
Lucro por ação básico e diluído - em R\$	<u>0,584978</u>	<u>0,891229</u>

25 Receita operacional líquida

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

	Controladora			
	<u>01/07/2022 a 30/09/2022</u>	<u>01/01/2022 a 30/09/2022</u>	<u>01/07/2021 a 30/09/2021</u>	<u>01/01/2021 a 30/09/2021</u>
Receita bruta de venda de imóveis	1.695	4.741	14.485	44.146
Receita de serviços	5.058	6.747	1.155	2.467
Vendas canceladas (distratos)	-	(41)	(263)	(1.351)
AVP - Ajuste a valor presente (i)	-	-	177	751
Tributos sobre o faturamento	<u>(219)</u>	<u>(505)</u>	<u>(632)</u>	<u>(1.482)</u>
Receita operacional líquida	<u>6.534</u>	<u>10.942</u>	<u>14.922</u>	<u>44.531</u>
	Consolidado			
	<u>01/07/2022 a 30/09/2022</u>	<u>01/01/2022 a 30/09/2022</u>	<u>01/07/2021 a 30/09/2021</u>	<u>01/01/2021 a 30/09/2021</u>
Receita bruta de venda de imóveis	320.401	680.590	186.333	566.922
Receita de serviços	6.155	8.229	2.819	7.355
Vendas canceladas (distratos)	(11.463)	(34.931)	(4.571)	(19.380)
Reversão (Provisão) para distratos	1.202	934	-	-
AVP - Ajuste a valor presente (i)	2.559	6.714	1.749	6.306
Tributos sobre o faturamento	<u>(5.310)</u>	<u>(12.756)</u>	<u>(4.082)</u>	<u>(12.290)</u>
Receita operacional líquida	<u>313.544</u>	<u>648.780</u>	<u>182.248</u>	<u>548.913</u>

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



Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais findo em 30 de setembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

26 Custos e despesas por natureza

	01/07/2022	01/01/2022	01/07/2021	Controladora
	a	a	a	01/01/2021 a
	30/09/2022	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2021
Custo dos imóveis vendidos				
Materiais	-	(739)	(2.021)	(5.086)
Terrenos	(215)	(459)	(647)	(4.577)
Imóveis concluídos	(154)	(194)	(2.209)	(9.732)
Gastos com pessoal	-	(249)	(525)	(1.306)
Subempreiteiros	-	(1.101)	(2.216)	(4.736)
Custos dos financiamentos imobiliários	(40)	(83)	(388)	(1.235)
Outros	-	(356)	(1.417)	(1.602)
	<u>(409)</u>	<u>(3.181)</u>	<u>(9.423)</u>	<u>(28.274)</u>
Despesas Gerais e Administrativas				
Gastos com pessoal	(7.981)	(23.980)	(5.991)	(14.583)
Despesas administrativas gerais	(1.221)	(2.663)	(507)	(1.428)
Depreciação e amortização	(1.761)	(5.269)	(1.681)	(4.836)
Serviços de terceiros/ Reembolso de despesas	5.050	13.387	(921)	(4.182)
	<u>(5.913)</u>	<u>(18.525)</u>	<u>(9.100)</u>	<u>(25.029)</u>
Com vendas				
Gastos com pessoal	(1.333)	(4.522)	(905)	(1.972)
Comissões e corretagens	(51)	(139)	(135)	(415)
Stand de vendas/Apartamento decorado	(3)	(24)	(3)	(4)
Propaganda e publicidade	(297)	(1.073)	(226)	(687)
Outras despesas comerciais	(321)	(1.146)	(743)	(1.496)
	<u>(2.005)</u>	<u>(6.904)</u>	<u>(2.012)</u>	<u>(4.574)</u>
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas				
Despesas com crédito imobiliário		(11)	(176)	(464)
Despesas tributárias	(401)	(519)	-	-
Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários	(9)	(378)	-	-
Perdas eventuais (i)	(161)	(352)	(152)	(2.452)
Outras despesas e receitas operacionais	625	677	(1.373)	(1.660)
	<u>54</u>	<u>(583)</u>	<u>(1.701)</u>	<u>(4.576)</u>



Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais findo em 30 de setembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Consolidado			
	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022	01/07/2021 a 30/09/2021	01/01/2021 a 30/09/2021
Custo dos imóveis vendidos				
Materiais	(52.617)	(138.295)	(50.603)	(135.808)
Terrenos	(117.259)	(165.768)	(10.147)	(69.845)
Imóveis concluídos	(1.691)	(8.806)	(4.118)	(19.431)
Gastos com pessoal	(10.641)	(30.807)	(7.460)	(19.282)
Subempreiteiros	(37.853)	(96.754)	(31.071)	(73.226)
Custos dos financiamentos imobiliários	(2.853)	(8.573)	(1.453)	(5.780)
Outros	(10.988)	(28.756)	(3.933)	(12.666)
	<u>(233.902)</u>	<u>(477.759)</u>	<u>(108.785)</u>	<u>(336.038)</u>
	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022	01/07/2021 a 30/09/2021	01/01/2021 a 30/09/2021
Despesas Gerais e Administrativas				
Gastos com pessoal	(7.990)	(24.145)	(6.308)	(16.365)
Despesas administrativas gerais	(1.548)	(3.287)	(689)	(2.103)
Depreciação e amortização	(1.888)	(5.652)	(1.834)	(5.347)
Serviços de terceiros	(2.994)	(7.255)	(1.269)	(5.735)
	<u>(14.420)</u>	<u>(40.339)</u>	<u>(10.100)</u>	<u>(29.550)</u>
	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022	01/07/2021 a 30/09/2021	01/01/2021 a 30/09/2021
Com vendas				
Gastos com pessoal	(1.502)	(4.797)	(1.278)	(3.596)
Comissões e corretagens	(5.411)	(15.977)	(5.414)	(13.419)
Stand de vendas/Apartamento decorado	(2.671)	(5.831)	(107)	(355)
Propaganda e publicidade	(6.744)	(17.938)	(5.697)	(10.991)
Outras despesas comerciais	(2.835)	(9.942)	(4.617)	(9.932)
	<u>(19.163)</u>	<u>(54.485)</u>	<u>(17.113)</u>	<u>(38.293)</u>
	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022	01/07/2021 a 30/09/2021	01/01/2021 a 30/09/2021
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas				
Despesas com crédito imobiliário	-	(5)	(206)	(611)
Despesas tributárias	(510)	(658)	(5)	(32)
Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários.	(843)	(1.641)	(417)	(986)
Acordos e Indenizações Judiciais	(168)	(487)	(1.564)	(5.680)
Perdas eventuais (i)	(168)	(487)	(1.564)	(5.680)
Outras despesas e receitas operacionais	2.168	1.741	(3.526)	(5.990)
	<u>647</u>	<u>(1.048)</u>	<u>(5.718)</u>	<u>(13.299)</u>

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



Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais findo em 30 de setembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

27 Honorários da administração

Os valores pagos com o pessoal-chave da administração para os períodos de três e nove meses findos em 30 de setembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021 podem ser assim demonstrados:

	<u>01/07/2022 a</u> <u>30/09/2022</u>	<u>01/01/2022 a</u> <u>30/09/2022</u>	<u>01/07/2021 a</u> <u>30/09/2021</u>	<u>Controladora</u> <u>01/01/2021 a</u> <u>30/09/2021</u>
Honorários da administração	1.419	3.240	1.142	4.033
Benefícios assistenciais	116	341	69	194
Encargos	284	833	228	798
				Consolidado
	<u>01/07/2022 a</u> <u>30/09/2022</u>	<u>01/01/2022 a</u> <u>30/09/2022</u>	<u>01/07/2021 a</u> <u>30/09/2021</u>	<u>01/01/2021 a</u> <u>30/09/2021</u>
Honorários da administração	1.419	3.240	1.180	4.418
Benefícios assistenciais	116	341	72	217
Encargos	284	833	236	869

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

28 Receitas (despesas) financeiras líquidas

	<u>01/07/2022 a</u> <u>30/09/2022</u>	<u>01/01/2022 a</u> <u>30/09/2022</u>	<u>01/07/2021 a</u> <u>30/09/2021</u>	<u>Controladora</u> <u>01/01/2021 a</u> <u>30/09/2021</u>
Receitas financeiras				
Atualização monetária e juros contratuais	98	426	46	371
Juros sobre aplicações financeiras	2.898	3.954	1.106	1.795
Outras receitas financeiras	527	589	11	16
	<u>3.523</u>	<u>4.969</u>	<u>1.163</u>	<u>2.182</u>
Despesas financeiras				
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(10.555)	(22.823)	(3.558)	(7.005)
Débitos de encargos e tarifas bancárias	(589)	(862)	(227)	(294)
Outras despesas financeiras	(8)	(10)	(1.566)	(15)
	<u>(11.152)</u>	<u>(23.695)</u>	<u>(5.351)</u>	<u>(7.314)</u>
	<u>(7.629)</u>	<u>(18.726)</u>	<u>(4.188)</u>	<u>(5.132)</u>



Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais findo em 30 de setembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022	01/07/2021 a 30/09/2021	Consolidado 01/01/2021 a 30/09/2021
Receitas financeiras				
Atualização monetária e juros contratuais	792	3.778	530	4.154
Juros sobre aplicações financeiras	12.532	26.956	2.975	5.225
Outras receitas financeiras	929	1.137	24	53
	14.253	31.871	3.529	9.432
Despesas financeiras				
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(10.562)	(22.845)	(3.701)	(7.447)
Débitos de encargos e tarifas bancárias	(829)	(1.929)	(448)	(844)
Despesas com financiamentos	-	-	-	(1)
Outras despesas financeiras	(8)	(148)	(2.408)	(33)
	(11.399)	(24.922)	(6.557)	(8.325)
	2.854	6.949	(3.028)	1.107

29 Despesas de imposto de renda e contribuição social

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

	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022	01/07/2021 a 30/09/2021	Controladora 01/01/2021 a 30/09/2021
Lucro antes do IRPJ e CSLL	25.674	32.876	9.941	50.446
Alíquota 34%	(8.729)	(11.178)	(3.380)	(17.152)
Efeito sobre exclusões (equivalência patrimonial)	(11.914)	(23.750)	(7.291)	(24.990)
Patrimônio Afetação (RET)	(32)	(274)	169	259
Créditos fiscais não reconhecidos por diferença temporária RET	20.636	35.100	10.342	41.369
Despesas de IRPJ e CSLL	(39)	(102)	(160)	(514)
Taxa efetiva	0%	0%	1,61%	1,02%



Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais findo em 30 de setembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	<u>01/07/2022 a</u> <u>30/09/2022</u>	<u>01/01/2022 a</u> <u>30/09/2022</u>	<u>01/07/2021 a</u> <u>30/09/2021</u>	Consolidado <u>01/01/2021 a</u> <u>30/09/2021</u>
Lucro antes do IRPJ e CSLL	47.622	78.698	36.385	123.606
Alíquota 34%	(16.191)	(26.757)	(12.371)	(42.026)
Efeito sobre exclusões (equivalência patrimonial)	659	1.156	380	3.140
Patrimônio Afetação (RET)	(3.124)	(8.453)	(856)	5.744
Créditos fiscais não reconhecidos por diferença temporária RET	<u>12.847</u>	<u>19.278</u>	<u>8.987</u>	<u>21.452</u>
Despesas de IRPJ e CSLL	<u>(5.809)</u>	<u>(14.776)</u>	<u>(3.860)</u>	<u>(11.690)</u>
Taxa efetiva	12%	19%	11%	9,00%

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

30 Receitas a apropriar e custos a incorrer

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



Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais findo em 30 de setembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

		<u>Consolidado</u>
Empreendimentos em construção		
(i)	Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas	
(a)	Empreendimentos em construção:	
	Receita de vendas contratadas	3.040.893
	Receita de vendas apropriadas	(1.980.502)
	Distratos - receitas estornadas	<u>56.685</u>
(b)	Receita de vendas apropriadas líquidas	<u>(1.923.817)</u>
	Receita de vendas a apropriar (a+b)	<u><u>1.117.076</u></u>
(ii)	Custo orçado a apropriar das unidades vendidas	
	Empreendimentos em construção:	
(a)	Custo orçado	2.057.143
(b)	Custo de construção incorrido	<u>(1.225.760)</u>
	Encargos financeiros apropriados	<u>13.573</u>
	Custo a incorrer das unidades vendidas (a+b)	<u><u>831.383</u></u>
	Driver CI/CO (sem encargos financeiros)	<u>59,59%</u>
(iii)	Custo orçado a apropriar das unidades em estoque	
	Empreendimentos em construção:	
(a)	Custo orçado	577.156
(b)	Custo incorrido	<u>(255.658)</u>
	Encargos financeiros apropriados	<u>1.167</u>
	Custo a incorrer das unidades em estoque (a+b)	<u><u>321.498</u></u>

31 Compromissos

(a) Compromissos com a aquisição de terrenos

Compromissos foram assumidos pelo Grupo para a compra de terrenos, cujo registro contábil ainda não foi efetuado, em virtude de pendências a serem solucionadas pelos vendedores para que a escritura definitiva e a correspondente transferência da propriedade para a Patrimar, suas controladas ou seus parceiros sejam efetivadas. Referidos compromissos totalizam R\$ 1.489.299 (R\$ 698.432 em 31 de Dezembro de 2021), dos quais: R\$ 1.419.851 (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\$ 69.448 (70.398 em 31 de Dezembro de 2021) se referem às tornas.

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



**Notas explicativas da administração às informações
financeiras trimestrais findo em 30 de setembro de 2022**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(b) Compromisso com arrendamentos

Em 30 de Setembro de 2022 a Patrimar Controladora possuía R\$3.354 (R\$4.779 em 2021) e R\$ 3.824 no Consolidado (R\$5.236 em 2021) em compromissos com arrendamentos, relacionados a aluguéis de grandes equipamentos e imóveis.

32 Apresentação de informações por segmento e natureza

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

33 Seguros

O Grupo mantém em 30 de setembro de 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.



Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais findo em 30 de setembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(d) Seguro de responsabilidade civil geral de administradores.

Abaixo segue a composição desses seguros vigentes em 30 de setembro 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	64.885
Executante Construtor Término de Obras - Infraestrutura não incidente	Garante ao agente financiador do empreendimento a conclusão da construção em caso de indisponibilidade técnica e financeira da Companhia	14.186
Residência	Garante os prejuízos provocados por incêndio, queda de raio e explosão, porém, existem outras coberturas adicionais que também podem ser contratadas, visando a complementar o seguro e proteger o imóvel contra outros riscos. Dentre roubo, desmoroamento, impacto de veículos, queda de aeronaves, vendaval, furacão, ciclone, chuva de granizo, danos elétricos, etc.	200
Responsabilidade civil (Administradores) D&O	Garante a cobertura de danos morais aos administradores da Companhia (D&O)	20.000
Risco engenharia e risco civil	Garante, durante o período de construção do empreendimento, indenização decorrente de danos causados à obra, tais como: incêndio, queda de raio, roubo, dentre outras coberturas específicas de instalações e montagens no local objeto do seguro. Garante indenização até o limite máximo da importância segurada, das quantias pelas quais a Companhia vier a ser responsável civilmente relativa às reparações por danos involuntários pessoais e/ou materiais causados a terceiros	1.394.474
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.	9.442
Seguro Empresarial	Garantem, em geral, três riscos: incêndio, queda de raio e explosão. Além desses riscos, esses planos conjugam diversas coberturas adicionais, tais como: vendaval, queda de aeronaves, perda de aluguel, entre diversas outras. Além disso, podem conter coberturas de responsabilidade civil (familiar, do síndico e/ou condomínio, danos materiais a veículos de terceiros), de despesas médicas/ hospitalares/ odontológicas de pessoas etc.	11.520
Seguro 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.	90
Seguro Garantia	O Seguro Garantia Contratual é voltado para dar segurança a empresas e órgãos públicos quanto ao cumprimento de contratos, ao indenizar pelo descumprimento de acordos (obrigações contratuais) em diversas modalidades	290.331
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.	5.689
Seguro Incêndio	Garante os prejuízos provocados por incêndio.	263
Seguro Veículo	Garante os prejuízos provocados ao veículo.	100
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	10.153



Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais findo em 30 de setembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

34 Transações que não envolvem caixa ou equivalente de caixa

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2022	30/09/2021
Atividades de investimento				
Transferências de Imobilizado – Arrendamentos IFRS 16	(1.412)	3.203	(786)	1.674
Juros capitalizados	87	92	62	125

35 Eventos subsequentes

Em 01 de novembro de 2022, a Companhia celebrou, Memorando de Entendimentos (“MOU”) com a Performance Empreendimentos Imobiliários Ltda (“Performance”), visando a exploração conjunta de um modelo de negócios para o desenvolvimento, construção, locação e a gestão de empreendimentos residenciais multifamiliares no Brasil, exclusivamente mediante locação e prestação de serviços afetos às unidades locadas (“Modelo Rental” e “Empreendimentos”). De acordo com o Modelo Rental, os Empreendimentos serão prospectados e desenvolvidos por uma sociedade a ser constituída, cuja marca já foi concebida pela Performance (“Viv In”), e geridos por outra sociedade a ser constituída, cuja marca também já foi concebida pela Performance (“Livizi” e, em conjunto com a Viv In, as “Sociedades”).

Para consumir a associação, a Companhia e a Performance negociarão, pelos próximos 60 (sessenta) dias, contados a partir da data do MOU, documentos definitivos visando regular a relação das partes para desenvolver os Empreendimentos e o Modelo Rental através da Viv In e da Livizi, sendo certo que cada uma das partes, direta ou indiretamente, será titular de 50% (cinquenta por cento) do capital social de cada uma das Sociedades.

A consumação da transação depende da negociação e celebração de documentos definitivos entre as partes e, ainda, do cumprimento de condições precedentes que estejam neles descritos.

Em 07 de novembro de 2022, através da Ata de Reunião do Conselho de Administração - RCA, foi deliberado a distribuição de dividendos intercalares aos acionistas da companhia no montante de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), em adiantamento ao lucro relativo ao exercício social que se encerrará em 31 de dezembro de 2022, os quais serão integralmente pagos aos acionistas inscritos nos registros da Companhia, no dia 10 de novembro de 2022 e serão imputados aos dividendos relativos ao lucro deste período

* * *

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

Declaração dos Diretores sobre as Informações Financeiras

Em observância às disposições constantes no artigo 25, parágrafo 1º, incisos V e VI, a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 480/09, de 7 de dezembro de 2009, a Diretoria declara que revisou, discutiu e concordou com as informações financeiras (Controladora e Consolidado) relativas ao período findo em 30 de setembro de 2022.

Belo Horizonte, 08 de novembro 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 08 de novembro de 2022, relativo às informações financeiras (Controladora e Consolidado) relativas ao período findo em 30 de setembro de 2022.

Belo Horizonte, 08 de novembro 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