

Patrimar Engenharia S.A.

***(anteriormente denominada
Patrimar Engenharia Ltda.)***

***Demonstrações financeiras
individuais e consolidadas em
31 de dezembro de 2019
e relatório do auditor independente***



Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Aos Administradores e Acionistas
Patrimar Engenharia S.A.
(anteriormente denominada Patrimar
Engenharia Ltda.)

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

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Patrimar Engenharia S.A. ("Companhia", anteriormente denominada Patrimar Engenharia Ltda.), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2019 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Patrimar Engenharia S.A. em 31 de dezembro de 2019, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

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

Ênfase

Conforme descrito na Nota explicativa 2.1, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos

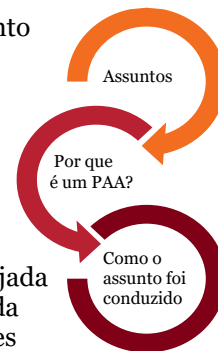
Patrimar Engenharia S.A.

relacionados à transferência de controle, segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP n.º 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não está ressaltada em relação a esse assunto.

Principais Assuntos de Auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Nossa auditoria para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019 foi planejada e executada considerando que as operações da Patrimar Engenharia S.A. e da Patrimar Engenharia S.A. e suas controladas não apresentaram modificações significativas em relação ao exercício anterior. Nesse contexto, os Principais Assuntos de Auditoria, bem como nossa abordagem de auditoria, mantiveram-se substancialmente alinhados àqueles do exercício anterior.



Porque é um PAA

Reconhecimento da receita de venda das unidades imobiliárias em construção (notas explicativas 2.19 e 22)

A Companhia e suas controladas reconhecem as receitas de seus contratos de vendas de unidades não concluídas nos empreendimentos de incorporação imobiliária e as receitas de prestação de serviços de construção por meio do método de Porcentagem de Conclusão (POC), observando os procedimentos estabelecidos pelo Ofício Circular/CVM/SNC/SEP/ n.º 02/2018, emitido pela CVM.

O método de POC requer que a administração 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 e de cada etapa dos serviços de construção, de modo a estabelecer uma proporção em relação aos custos já incorridos. Essa proporção é aplicada sobre o valor justo da receita das unidades vendidas ou dos serviços de construção que, ajustada segundo as condições dos contratos de venda, se determina o montante da receita de venda a ser reconhecido em cada

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Entre outros procedimentos de auditoria, atualizamos o entendimento e testamos os principais controles internos estabelecidos pela administração para o reconhecimento da receita de venda das unidades imobiliárias em construção, que compreende a preparação, aprovação e revisão tempestiva das estimativas dos custos a incorrer, como também a apuração dos custos incorridos por empreendimento, comparando-os aos custos orçados.

Testamos, em base amostral, as informações dos orçamentos de obras, bem como os custos incorridos através da inspeção de contratos, documentos fiscais e pagamentos efetuados, além de analisarmos a evolução das obras por meio de inspeções físicas.

Em base amostral, comparamos os dados incluídos nos sistemas, referentes ao reconhecimento da receita de venda das unidades imobiliárias em construção, com os documentos da administração

Porque é um PAA

período.

Essa área permanece como significativa para nossa auditoria tendo em vista a complexidade do processo de reconhecimento de receita, que envolve estimativas e julgamento da administração na determinação do orçamento de custos e na sua revisão. Adicionalmente, quaisquer mudanças nessas estimativas e julgamento podem impactar de forma relevante o resultado do exercício.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

que suportam os registros de receita (contratos de venda ou de prestação de serviços de construção). Calculamos de forma independente os valores das receitas de vendas de unidades imobiliárias em construção, comparando-os com os registros contábeis da Companhia e suas controladas.

Nossos procedimentos de auditoria demonstraram que os julgamentos e estimativas utilizados pela administração em relação a esse assunto são consistentes e condizentes com os critérios estabelecidos pelo Ofício Circular CVM/SNC/SEP n. 02/2018, e com as informações e documentos obtidos.

Provisões para contingências (nota explicativa 18)

No curso normal de suas atividades, o Grupo está exposto a discussões e processos judiciais de natureza cível, tributário e trabalhista, para os quais a administração estima uma provisão em seu balanço para os casos em que considera que haverá perda provável de saída de caixa; para os casos onde as expectativas de perda são avaliadas como risco possível, o Grupo não contabiliza, porém, divulga as circunstâncias e os valores envolvidos.

Mantivemos essa área como foco de nossa auditoria porquanto os processos mencionados geralmente envolvem discussões sobre o mérito e sobre aspectos processuais peculiares, além de julgamento da administração. Mudanças nos prognósticos e/ou julgamentos podem trazer impactos relevantes nas demonstrações financeiras da Companhia.

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, a atualização do entendimento sobre os controles internos relevantes que envolvem a identificação, a constituição de passivos e as divulgações em notas explicativas.

Atualizamos, também, o entendimento sobre o modelo de cálculo adotado, que considera o histórico de perda em processos cíveis e trabalhistas da mesma natureza e prognósticos fornecidos pelos advogados responsáveis por esses processos judiciais.

Efetuamos procedimentos de confirmação de informações com os escritórios de advocacia que patrocinam os processos judiciais e administrativos para confirmar a avaliação do prognóstico de perda, a totalidade das informações e o valor correto das provisões e das divulgações. Para as causas mais significativas, discutimos com o advogado responsável pelo processo judicial, a administração e seu departamento jurídico sobre a razoabilidade do prognóstico de perda.

Consideramos que os critérios e premissas adotados pela administração para a determinação da provisão para contingências, bem como as divulgações relevantes efetuadas, são consistentes com as posições dos advogados.

Patrimar Engenharia S.A.

Outros assuntos

Demonstrações do Valor Adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - "Demonstração do Valor Adicionado". Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

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

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

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

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

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

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

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

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

Patrimar Engenharia S.A.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

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

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

Patrimar Engenharia S.A.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que eventualmente tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

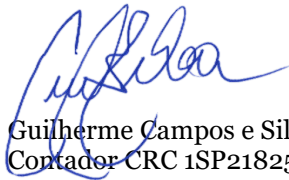
Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo,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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público

Belo Horizonte, 5 de agosto de 2020



PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes
CRC 2SP000160/O-5



Guilherme Campos e Silva
Contador CRC 1SP218254/O-1

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

A Administração da Patrimar Engenharia S.A. apresenta seus resultados referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019.

O ano de 2019 consolida a atual fase de crescimento da companhia com incremento de 27% da sua receita líquida em 2019 quando comparada com o ano de 2018 (Consolidado). Importante também destacar a incorporação da Construtora Novolar Ltda., em setembro de 2019, investida integral, agregando na atual estrutura estratégica da Patrimar mais um importante e representativo nicho do mercado residencial brasileiro.

A Companhia tem por missão incorporar, construir e comercializar imóveis nos segmentos comercial e residencial de alta, média e baixa rendas, com qualidade superior e com preços mais competitivos, gerando valor para clientes e acionistas. Em todos os segmentos de atuação, a Companhia possui como meta oferecer produtos que excedam as expectativas de seus clientes, promovendo assim uma experiência única na aquisição de um imóvel.

Como visão de negócio, a Patrimar tem por objetivo ser reconhecida como a melhor, mais criativa, arrojada e sustentável empresa de incorporação e construção de empreendimentos imobiliários.

Historicamente, sempre apresentamos forte geração de caixa operacional, utilizando-o, em parte, como fonte de autofinanciamento de suas operações. O financiamento da operação via capital de terceiros, majoritariamente financiamentos à produção imobiliária para pessoa jurídica, detém um histórico positivo de amortizações e quitação pelo fluxo de caixa gerado pelos próprios empreendimentos financiados. A Companhia acredita que isto denota não apenas o elevado grau de assertividade mercadológica de seus empreendimentos, como também a disciplina na gestão do capital de giro e utilização de uma adequada estrutura de capital. Como consequência da utilização consciente de fontes de capital, a Companhia desenvolveu excelentes relacionamentos de longo prazo com as instituições financeiras que atuam no financiamento imobiliário, seja para produção imobiliária ou oferecendo crédito imobiliário para aquisição de imóveis por pessoas físicas.

Recentemente, o mercado brasileiro tem apresentado maior volatilidade em decorrência, dentre outros fatores, do avanço da epidemia do vírus Covid-19. Em contrapartida, medidas restritivas estão sendo adotadas no Brasil e em outros países, na tentativa de minimizar a expansão da doença, minimizando os seus impactos na economia.

Considerando o setor da Construção como uma das atividades essenciais elencadas pelo Governo Brasileiro, várias medidas de incentivo foram divulgadas, reduzindo bastante os impactos. Estamos mantendo o ritmo e todas as obras seguem sem interrupção, não havendo nenhum risco identificado de atraso em relação a entrega para os clientes. Estamos atendendo a todas as exigências e cuidados necessários, priorizando a garantia da saúde e segurança de nossos colaboradores e prestadores de serviços. As operações da gestão administrativa e comercial passaram por um período de trabalho à distância (“Home Office”), retomando as atividades nos escritórios a partir da flexibilização do isolamento social nas cidades onde os mesmos estão localizados, e, os nossos parceiros nas diversas cadeias, tanto financeira, como da operação de obras, estão operando sem maiores impactos.

Nossa expectativa é positiva na retomada da economia e, esperamos que o conjunto de toda a Sociedade possa trabalhar em favor do nosso maior bem, o bem-estar social.

A Companhia encerrou o ano de 2019 com 441 funcionários próprios.

GOVERNANÇA CORPORATIVA

A Diretoria é o órgão da Companhia responsável, principalmente, pela administração e pelo monitoramento diário das políticas e diretrizes gerais.

Executivo	Cargo
Alexandre Araujo Elias Veiga	Diretor Presidente/CEO
Heloisa Magalhães Martins Veiga	Vice-Presidente
Lucas Felipe Melo Couto	Diretor Comercial e Marketing
Renata Martins Veiga Couto	Diretora de Incorporação
Marcos Rogerio Almeida Dutra	Diretor Administrativo Financeiro/CFO
Alexandre Lara Nicácio	Diretor Técnico
Ronaldo Rabelo Leitão de Almeida	Diretor de Obras
Marcos Alexandre Barbosa	Diretor Regional

Informações Operacionais

Em 2019 a Patrimar realizou a venda bruta de 868 unidades, que totalizaram VGV de R\$ 332 milhões. Os distratos representaram VGV de R\$ 50 milhões (139 unidades), desta forma, as vendas líquidas alcançaram R\$ 282 milhões, crescimento de 6% versus 2018. O Estoque encerrou o ano com 1.046 unidades e VGV de R\$ 527 milhões, 3% superior ao apresentado em 2018.

	2019	2018 ¹
Informações Operacionais		
Nº de Empreendimento Lançamentos	4	5
Unidades Lançadas	843	774
VGV lançado (R\$ milhões)	297,3	446,9
Vendas Líquida (R\$ milhões)	282,1	265,6
VSO Líquido (Venda Sobre Oferta)	35%	31%

¹ Considera os dados operacionais da Novolar, incorporada em setembro de 2019, para fins de comparabilidade operacional apenas.

EBITDA

(Em milhares de R\$, exceto percentuais)	Exercício social encerrado em 31 de dezembro de		Varição
	2019	2018	31/12/2019 x 31/12/2018
Lucro Líquido do exercício	26.539	17.165	54,6%
(+) Imposto de renda e contribuição social	4.561	3.609	26,4%
(+) Receitas (despesas) financeiras, líquidas	190	(1.732)	n.a
(+) Depreciação e amortização	5.845	3.482	67,9%
EBITDA	37.135	22.524	64,9%
Margem EBITDA (%)	16,1%	12,4%	3,7%
Encargos financeiros capitalizados	1.774	9.085	-80,5%
EBITDA Ajustado¹	38.909	31.506	23,5%
Margem EBITDA Ajustado (%)	16,8%	17,4%	0,6p.p.

Em 2019 o Ebitda totalizou de R\$ 37 milhões (16,1% Margem Ebitda), crescimento de 64,9% quando comparando ao apresentado em 2018 (R\$ 23 milhões).

Agradecemos a todos os “stakeholders” envolvidos pela contribuição e confiança durante o exercício de 2019 e, esperamos continuar cumprindo nossa missão, focando no crescimento e geração de valor aos acionistas, clientes, colaboradores e para a Sociedade.

RELACIONAMENTO COM AUDITORES INDEPENDENTES

Em conformidade com a Instrução CVM 381/03 informamos que os auditores independentes da PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes, não prestaram durante os exercícios de 2017, 2018 e 2019 outros serviços que não os relacionados com a auditoria externa. A contratação de auditores independentes está fundamentada nos princípios que resguardam a independência do auditor, que consistem em: (a) o auditor não deve auditar seu próprio trabalho; (b) não exercer funções gerenciais; e (c) não prestar quaisquer serviços que possam ser considerados proibidos pelas normas vigentes. As informações no relatório de desempenho que não estão claramente identificadas como cópia das informações constantes das demonstrações financeiras individuais, combinadas e consolidadas, não foram objeto de auditoria ou revisão pelos auditores independentes.

A Administração

PATRIMAR ENGENHARIA S.A.

Patrimar Engenharia S.A.

Balço Patrimonial em 31 de dezembro

Em milhares de reais

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2019	2018	2019	2018
Ativo					
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	6	11.082	2.699	50.234	19.761
Contas a receber de clientes	7	19.812	22.318	97.389	70.422
Imóveis a comercializar	8	60.293	82.005	266.193	196.670
Tributos a recuperar		1.733	742	5.430	1.271
Despesas antecipadas		526	119	6.373	2.587
Outras contas a receber		-	1.884	6.295	2.639
Total do ativo circulante		93.446	109.767	431.914	293.350
Não circulante					
Realizável a longo prazo					
Aplicação financeira restritas	6	2.191	2.082	2.191	2.082
Contas a receber de clientes	7	7.735	-	36.287	-
Imóveis a comercializar	8	4.544	-	10.969	-
Depósitos judiciais	18	284	362	2.592	1.849
Partes relacionadas	9	14.401	19.042	27.537	14.707
		29.155	21.486	79.576	18.638
Investimentos	10	231.618	129.098	47.616	45.410
Imobilizado	11	9.851	10.915	20.337	13.967
Intangível	12	12.747	9.283	15.429	9.294
Total do ativo não circulante		283.371	170.782	162.958	87.309
Total do ativo		376.817	280.549	594.872	380.659

Patrimar Engenharia S.A.

Balço Patrimonial em 31 de dezembro

Em milhares de reais

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2019	2018	2019	2018
Passivo e patrimônio líquido					
Circulante					
Empréstimos e financiamentos	13	23.424	3.547	38.715	10.772
Fornecedores	14	6.903	1.382	29.623	2.788
Salários e encargos sociais		1.040	2.615	1.628	2.843
Obrigações tributárias	15	2.048	1.557	8.166	5.071
Obrigações por compra de imóveis	16	1.976	12.636	46.799	13.775
Dividendos a pagar		38	-	38	-
Adiantamentos de clientes	17	25.214	27.996	85.397	53.393
Provisão para distrato		-	917	726	1.294
Outras contas a pagar		573	416	5.534	5.077
Total do passivo circulante		<u>61.216</u>	<u>51.066</u>	<u>216.626</u>	<u>95.013</u>
Não circulante					
Empréstimos e financiamentos	13	27.304	35.488	32.014	35.488
Obrigações por compra de imóveis	16	-	914	6.580	1.085
Provisão para contingências	18	1.451	1.322	6.992	2.889
Provisão para manutenção de imóveis	19	1.566	1.578	7.701	5.453
Partes relacionadas	9	19.441	20.131	9.539	24.711
Provisão para passivo a descoberto	10	1.279	3.661	3.056	2.759
Total do passivo não circulante		<u>51.041</u>	<u>63.094</u>	<u>65.882</u>	<u>72.385</u>
Total do Passivo		<u>112.257</u>	<u>114.160</u>	<u>282.508</u>	<u>167.398</u>
Patrimônio líquido					
Capital social	20	281.602	179.032	281.602	179.032
Reservas de capital		259	259	259	259
Prejuízos acumulados		(17.301)	(12.902)	(17.301)	(12.902)
		<u>264.560</u>	<u>166.389</u>	<u>264.560</u>	<u>166.389</u>
Participação dos não controladores		-	-	47.804	46.872
Total do patrimônio líquido		<u>264.560</u>	<u>166.389</u>	<u>312.364</u>	<u>213.261</u>
Total do passivo e patrimônio líquido		<u>376.817</u>	<u>280.549</u>	<u>594.872</u>	<u>380.659</u>

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

Patrimar Engenharia S.A.

Demonstração do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro

Em milhares de reais

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2019	2018	2019	2018
Receita operacional líquida	22	51.730	45.967	231.059	181.347
Custo dos imóveis vendidos	23	(31.107)	(35.792)	(149.788)	(125.184)
Lucro bruto		20.623	10.175	81.271	56.163
Receitas (despesas) operacionais					
Gerais e administrativas	23	(20.271)	(16.956)	(22.499)	(17.886)
Com vendas	23	(5.141)	(4.460)	(20.738)	(15.212)
Equivalência patrimonial	10	14.369	18.526	-	-
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	23	(953)	(2.592)	(8.778)	(8.568)
Lucro operacional		8.627	4.693	29.256	14.497
Receitas financeiras	25	1.752	1.783	6.215	10.444
Despesas financeiras	25	(3.710)	(2.080)	(6.405)	(8.712)
Receitas (despesas) financeiras, líquidas		(1.958)	(297)	(190)	1.732
Equivalência patrimonial	10	-	-	2.034	4.545
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		6.669	4.396	31.100	20.774
Imposto de renda e contribuição social	26	(694)	(506)	(4.561)	(3.609)
Lucro líquido do exercício		5.975	3.890	26.539	17.165
Atribuível a:					
Participação do controlador		-	-	5.975	3.890
Participação dos sócios não controladores		-	-	20.564	13.275
		-	-	26.539	17.165
Lucro básico por ação (em R\$)	20	0,000293			
Lucro diluído por ação (em R\$)	20	0,000293			

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

Patrimar Engenharia S.A.

Demonstração do resultado abrangente

Exercícios findos em 31 de dezembro

Em milhares de reais

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2019	2018	2019	2018
Lucro líquido do exercício		<u>5.975</u>	<u>3.890</u>	<u>26.539</u>	<u>17.165</u>
Outros resultados abrangentes		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Resultado abrangente total do exercício		<u>5.975</u>	<u>3.890</u>	<u>26.539</u>	<u>17.165</u>
Atribuível a:					
Acionistas da Companhia				5.975	3.890
Participação dos não controladores				<u>20.564</u>	<u>13.275</u>
				<u>26.539</u>	<u>17.165</u>
Lucro básico por ação (em R\$)	20	0,000293			
Lucro diluído por ação (em R\$)	20	0,000293			

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

Patrimar Engenharia S.A.

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Em milhares de reais

	Capital Social	Reserva de capital	Lucros (Prejuízos) acumulados	Patrimônio líquido	Participação dos não controladores	Total do patrimônio líquido
Saldo em 31 de dezembro de 2017	<u>179.032</u>	<u>259</u>	<u>(10.948)</u>	<u>168.343</u>	<u>33.325</u>	<u>201.668</u>
Efeito da adoção das novas normas nas investidas	-	-	(802)	(802)	-	(802)
Aportes (reversão) nas controladas por sócios não controladores	-	-	-	-	680	680
Lucros líquido do exercício	-	-	3.890	3.890	13.275	17.165
Lucro distribuído	-	-	(5.042)	(5.042)	(408)	(5.450)
Saldo em 31 de dezembro de 2018	<u>179.032</u>	<u>259</u>	<u>(12.902)</u>	<u>166.389</u>	<u>46.872</u>	<u>213.261</u>
Incorporação de empresa ligada (Nota 20)	102.570	-	(10.374)	92.196	-	92.196
Aportes (reversão) nas controladas por sócios não controladores	-	-	-	-	(19.632)	(19.632)
Lucro líquido do exercício	-	-	5.975	5.975	20.564	26.539
Saldo em 31 de dezembro de 2019	<u>281.602</u>	<u>259</u>	<u>(17.301)</u>	<u>264.560</u>	<u>47.804</u>	<u>312.364</u>

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

Patrimar Engenharia S.A.

Demonstração do fluxo de caixa

Exercícios findos em 31 de dezembro

Em milhares de reais

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Fluxo das atividades operacionais				
Lucro líquido do exercício	5.975	3.890	26.539	17.165
Ajustes para conciliar o lucro ao caixa gerado pelas atividades operacionais				
Depreciações e amortizações	3.454	2.182	5.845	3.482
Provisão para manutenção de imóveis	(12)	721	1.452	(1.348)
Ajuste a valor presente sobre contas a receber	745	(1.191)	6.121	2.606
Provisão para perdas esperadas	-	1.105	2.294	1.105
Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários	1.427	1.298	3.795	2.102
Resultado de equivalência patrimonial	(14.369)	(18.526)	(2.034)	(4.545)
Provisão de juros sobre empréstimos e financiamentos	2.819	1.323	3.310	6.567
Baixa de ativos imobilizados	588	851	596	1.274
Imposto de renda e contribuição social	694	506	4.561	3.609
	1.321	(7.841)	52.479	32.017
Variações no capital circulante				
Aumento / (redução) dos ativos e passivos				
Contas a receber de clientes	(6.134)	14.124	(34.419)	82.673
Imóveis a comercializar	17.168	7.484	(6.060)	26.013
Tributos a recuperar	(991)	(160)	(2.741)	(339)
Outros ativos	1.715	(869)	(6.494)	(6.033)
Fornecedores	5.521	(3.088)	12.948	(5.270)
Salários e encargos sociais	(1.575)	(83)	(4.139)	(467)
Obrigações tributárias	(203)	(1.089)	(3.459)	(6.216)
Obrigações por compra de imóveis	(11.574)	1.600	25.853	2.910
Adiantamentos de clientes	(2.782)	(19.016)	18.334	6.248
Valores pagos por riscos cíveis, trabalhistas e tributários		(23)	(632)	(23)
Outros passivos	(13.646)	1.257	(14.935)	(1.197)
	(12.501)	137	(15.744)	98.299
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades operacionais	(11.180)	(7.704)	36.735	130.316
Fluxos das atividades de investimentos				
Movimentação de aplicações financeiras restritas	(109)	(128)	(109)	(128)
Aportes (retorno) de investimentos	21.237	24.708	125	10.293
Acervo líquido Incorporação RPMV	10		10	
Aquisições de ativos imobilizados e intangíveis	(6.442)	(12.406)	(10.939)	(14.780)
Adiantamentos a empresas ligadas	(1.932)	(11.450)	30.667	(9.169)
Caixa líquido (aplicados nas) gerado pelas atividades de investimentos	12.764	724	19.754	(13.784)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
Dividendos pagos	-	(5.192)	(2.867)	(5.192)
Aporte (distribuição) participação de não controladores, líquido	-	-	(19.632)	272
Captação de empréstimos e financiamentos	35.922	31.184	38.437	39.784
Amortizações de principal de empréstimos e financiamentos	(29.123)	(18.732)	(41.954)	(148.754)
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades de financiamentos	6.799	7.260	(26.016)	(113.890)
Aumento de caixa e equivalentes de caixa, líquidos	8.383	280	30.473	2.642
Variação de caixa				
Caixa equivalente de caixa no início do exercício	2.699	2.419	19.761	17.119
Caixa equivalente de caixa no final do exercício	11.082	2.699	50.234	19.761
	8.383	280	30.473	2.642

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

Patrimar Engenharia S.A.

Demonstração do valor adicionado

Exercícios findos em 31 de dezembro

Em milhares de reais

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Receitas:				
Receita das vendas e serviços	52.489	46.978	235.611	185.329
	<u>52.489</u>	<u>46.978</u>	<u>235.611</u>	<u>185.329</u>
Insumos adquiridos de terceiros:				
Custo dos imóveis vendidos	(31.107)	(35.792)	(149.788)	(125.184)
Energia, serviços de terceiros e outros	(10.800)	(5.788)	(32.272)	(21.356)
	<u>(41.907)</u>	<u>(41.580)</u>	<u>(182.060)</u>	<u>(146.540)</u>
Valor adicionado bruto	<u>10.582</u>	<u>5.398</u>	<u>53.551</u>	<u>38.789</u>
Retenções:				
Depreciação e amortização	(3.454)	(2.182)	(5.845)	(3.482)
Valor adicionado líquido produzido pela Companhia	<u>7.128</u>	<u>3.216</u>	<u>47.706</u>	<u>35.307</u>
Valor adicionado recebido em transferência:				
Resultado de equivalência patrimonial	14.369	18.526	2.034	4.545
Receitas financeiras	1.752	1.783	6.215	10.444
	<u>16.121</u>	<u>20.309</u>	<u>8.249</u>	<u>14.989</u>
Valor adicionado total a distribuir	<u>23.249</u>	<u>23.525</u>	<u>55.955</u>	<u>50.296</u>
Distribuição do valor adicionado:				
Pessoal				
Remuneração	12.062	10.295	13.578	10.525
	<u>12.062</u>	<u>10.295</u>	<u>13.578</u>	<u>10.525</u>
Impostos, taxas e contribuições				
Federais / Estaduais / Municipais	1.502	1.887	9.433	8.113
	<u>1.502</u>	<u>1.887</u>	<u>9.433</u>	<u>8.113</u>
Remuneração de capitais de terceiros				
Despesas financeiras	3.710	2.080	6.405	8.712
Despesas de aluguéis	-	334	-	334
	<u>3.710</u>	<u>2.414</u>	<u>6.405</u>	<u>9.046</u>
Remuneração de capitais próprios:				
Dividendos	-	5.039	-	5.447
Lucro do exercício	5.975	3.890	5.975	3.890
Participação dos não controladores nos lucros retidos	-	-	20.564	13.275
	<u>5.975</u>	<u>8.929</u>	<u>26.539</u>	<u>22.612</u>
Valor adicionado distribuído	<u>23.249</u>	<u>23.525</u>	<u>55.955</u>	<u>50.296</u>

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

Patrimar Engenharia S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

1 Contexto operacional

A Patrimar Engenharia S.A. (“Patrimar” ou “Companhia”), anteriormente denominada Patrimar Engenharia Ltda., é uma sociedade anônima de capital fechado. 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.

Fundada em 1968, a Companhia atua como incorporadora e construtora, com foco no desenvolvimento de empreendimentos residenciais com atuação primordial em Belo Horizonte, Rio de Janeiro e São Paulo. Em 2000 foi fundada a Construtora Novolar Ltda. (Novolar), 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. A Novolar, empresa ligada da Patrimar até 30 de setembro de 2020, é sua subsidiária integral desde 1º de outubro de 2020, quando houve a incorporação de sua controladora RPMV Participações Ltda. (vide nota explicativa 20). Portanto, as demonstrações do resultado e do resultado abrangente em 31 de dezembro de 2019 contemplam três meses de resultados da Novolar.

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

A emissão dessas demonstrações financeiras foi autorizada pela administração da Companhia em 5 de agosto de 2020.

2 Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais políticas contábeis

2.1. Base de preparação

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas conforme as políticas contábeis adotadas no Brasil, incluindo os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e as normas internacionais de relatório financeiro (*International Financial Reporting Standards* (IFRS), emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB)), aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), e evidenciam todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela administração na sua gestão.

Os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da Companhia, alinhado com aquele manifestado pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) no Ofício Circular CVM/SNC/SEP/n.º 02/2018 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47 (IFRS 15), conforme descrito em detalhes na nota explicativa 2.19.

Patrimar Engenharia S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

As demonstrações financeiras 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.

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

(a) Demonstração do valor adicionado

A apresentação da Demonstração do Valor Adicionado (DVA), individual e consolidada, é requerida pela legislação societária brasileira e pelas práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a companhias abertas. A DVA foi preparada de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - "Demonstração do Valor Adicionado". As IFRS não requerem a apresentação dessa demonstração. Como consequência, pelas IFRS, essa demonstração está apresentada como informação suplementar, sem prejuízo do conjunto das demonstrações financeiras.

2.2. Consolidação

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

As empresas controladas incluídas na consolidação estão descritas na nota explicativa 10.

(a) Controladas

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

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

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

Patrimar Engenharia S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(b) Transações com participações de não controladores

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

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

(c) Coligadas e controladas em conjunto

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

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

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

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

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

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

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

Patrimar Engenharia S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

2.3. Conversão de moeda estrangeira

(a) Moeda funcional e moeda de apresentação

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

(b) Transações e saldos

As operações com moedas estrangeiras são convertidas para a moeda funcional, utilizando as taxas de câmbio vigentes nas datas das transações ou nas datas da avaliação, quando os itens são remensurados.

Os ganhos e as perdas cambiais relacionados com empréstimos e caixa e equivalentes de caixa são apresentados na demonstração do resultado como receita ou despesa financeira. Todos os outros ganhos e perdas cambiais são apresentados na demonstração do resultado como "Outros ganhos (perdas), líquidos".

2.4. Ativos financeiros

2.4.1. Classificação

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

. Mensurados ao valor justo por meio do resultado.

. Mensurados ao custo amortizado.

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

. Investimentos em títulos de dívida que não se qualificam para mensuração ao custo amortizado

. Investimentos patrimoniais mantidos para negociação; e investimentos patrimoniais para os quais a Companhia não optou por reconhecer ganhos e perdas por meio de outros resultados abrangentes.

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

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

Patrimar Engenharia S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

2.4.2. Reconhecimento e desreconhecimento

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

2.4.3. Valor recuperável (*impairment*) de ativos financeiros

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

2.5. Caixa e equivalentes de caixa

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

2.6. Contas a receber de clientes

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

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

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

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

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

2.7. Provisão para distrato

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

Patrimar Engenharia S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

2.8. Estoques (imóveis a comercializar)

(a) Terrenos a incorporar

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

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

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

A mensuração do valor justo dos terrenos adquiridos através de permutas é definida em conexão com os compromissos contratuais assumidos e o custo orçado definido no estudo de viabilidade do empreendimento, cuja apuração do valor pode variar até o momento da definição do projeto a ser desenvolvido, o que se confirma usualmente com o registro de incorporação. Neste ato reconhece-se também o ônus na conta de adiantamento de cliente - permutas.

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

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

(b) Imóveis a comercializar

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

O custo compreende o custo de aquisição/permuta do terreno, gastos com projeto e legalização do empreendimento, materiais, mão de obra (própria ou contratada de terceiros) e outros custos de construção relacionados, incluindo o custo financeiro do capital aplicado (encargos financeiros de contas

Patrimar Engenharia S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

a pagar por aquisição de terrenos e das operações de financiamento, incorridos durante o período de construção).

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

2.9. Investimentos

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

2.10. Imobilizado

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

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

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

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

2.11. Intangível

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

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

2.12. Impairment de ativos não financeiros

Os bens do imobilizado e intangível e, quando aplicável, outros ativos não financeiros, são avaliados anualmente pela Administração para identificar evidências de perdas não recuperáveis, primariamente utilizando o contexto de indícios internos e externos que interfiram na recuperação desses ativos, com base sempre em eventos ou alterações significativas, que indiquem que o valor contábil pode não ser recuperável. Nessa linha, caso o valor contábil de um ativo ultrapasse seu valor recuperável, definido

Patrimar Engenharia S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

pelo maior valor entre o valor em uso do ativo e o valor líquido de venda do ativo, é reconhecida uma perda no resultado do período.

Em linha com o CPC 01, a Administração avaliou os ativos sujeitos a avaliação de *impairment* e não identificou indícios internos e/ou externos que interferiram na recuperação desses ativos para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018.

2.13. Empréstimos e financiamentos

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

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

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

2.14. Contas a pagar aos fornecedores

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

2.15. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro

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

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

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

O imposto de renda e a contribuição social diferidos são reconhecidos usando-se o método do passivo sobre as diferenças temporárias decorrentes de diferenças entre as bases fiscais dos ativos e passivos e seus valores contábeis nas demonstrações financeiras. O imposto de renda e a contribuição social

Patrimar Engenharia S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

diferidos ativos são reconhecidos somente na proporção da probabilidade de que lucro tributável futuro esteja disponível e contra o qual as diferenças temporárias possam ser usadas.

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

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

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

A Companhia e controladas apuram o imposto de renda (IRPJ) e contribuição social (CSLL) com base no lucro real, lucro presumido ou regime especial de tributação (RET), conforme detalhado a seguir:

- Lucro real – nesta sistemática, o IRPJ é calculado com base na alíquota de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente de R\$240, e a CSLL é calculada pela alíquota de 9% sobre o lucro tributável.
- Lucro presumido - o resultado para fins de IRPJ e CSLL de cada entidade é calculado aplicando-se sobre a receita imobiliária recebida as alíquotas definidas para essa atividade, que são de 8% e 12%, respectivamente. Sobre o resultado presumido foram aplicadas as alíquotas de imposto de renda e contribuição social vigentes na data do encerramento de cada exercício (15% mais adicional de 10% para lucros superiores a R\$240 anuais para IRPJ, e 9% para CSLL).
- Regime especial de tributação (RET) – Adotado para certos empreendimentos da Companhia e de controladas. Conforme facultado pela Lei 12.024 de 27 de agosto de 2009, que alterou a Lei 10.931/2004 que instituiu o RET, foi feita a opção por submetê-los ao patrimônio de afetação e optar pelo RET. Para esses empreendimentos, o encargo consolidado referente ao IRPJ e a CSLL, a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social – COFINS e Programa de Integração Social – PIS, é calculado a alíquota global total de 4% sobre as receitas brutas recebidas, sendo 1,92% para IRPJ e CSLL e 2,08% para PIS e COFINS, para as receitas vinculadas ao Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) para unidades de até R\$100 a alíquota global total é de 1% sobre as receitas brutas recebidas, sendo 0,47% para IRPJ e CSLL e 0,53% para PIS e COFINS.

2.16. Provisões

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

As provisões são mensuradas pelo valor presente dos gastos que devem ser necessários para liquidar a obrigação, com o uso de uma taxa antes do imposto que reflita as avaliações atuais do mercado para o

Patrimar Engenharia S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

valor do dinheiro no tempo e para os riscos específicos da obrigação. O aumento da obrigação em decorrência da passagem do tempo é reconhecido como despesa financeira.

2.17. Capital social

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

2.18. Reservas legal e de lucros

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

2.19. Reconhecimento de receita

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

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

(a) Receita de venda de imóveis

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

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

- O custo incorrido (incluindo o custo do terreno) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado.
- É apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas (incluindo o terreno), em relação ao seu custo total orçado (POC), sendo esse percentual aplicado sobre o valor justo da receita das unidades vendidas (incluindo o valor justo das permutas efetuadas por terrenos), ajustada segundo as condições dos contratos de venda, resultando no montante da receita de venda reconhecida.
- Os montantes das receitas de vendas apuradas, incluindo a atualização monetária do contas a receber com base na variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC), líquidos das parcelas já recebidas (incluindo o valor justo das permutas efetuadas por terrenos), são contabilizados como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, quando aplicável.
- O valor justo da receita das unidades vendidas é calculado a valor presente com base na taxa de juros para remuneração indexada pelo INCC, entre o momento da assinatura do contrato e a data prevista para a entrega das chaves do imóvel pronto ao promitente comprador (a partir da entrega das chaves, sobre as contas a receber passa a incidir juros de 12% ao ano, acrescido de atualização

Patrimar Engenharia S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

monetária). A taxa de juros para remuneração de títulos públicos indexados pelo INCC é compatível com a natureza, o prazo e os riscos de transações similares em condições de mercado, sendo sua taxa média nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017 de 6% ao ano.

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

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

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

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

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

(b) Receita de serviços

A Controladora presta serviços de administração de obra para controladas.

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

(c) Receita financeira

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

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

Patrimar Engenharia S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

2.20. Despesas com vendas

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

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

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

2.21. Arrendamento

O Grupo aplicou o CPC 06(R2)/IFRS 16 utilizando a abordagem retrospectiva modificada e, portanto, as informações comparativas de 2018, não foram reapresentadas e continuam a ser apresentadas conforme o CPC 06(R1)/IAS 17 e ICPC 03/IFRIC 4.

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

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

Esta política é aplicada aos contratos celebrados a partir de 1º de janeiro de 2019.

(i) Como arrendatário

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

O ativo de direito de uso é subsequentemente depreciado pelo método linear desde a data de início até o final do prazo do arrendamento, a menos que o arrendamento transfira a propriedade do ativo subjacente ao arrendatário ao fim do prazo do arrendamento, ou se o custo do ativo de direito de uso refletir que o arrendatário exercerá a opção de compra. Nesse caso, o ativo de direito de uso será

Patrimar Engenharia S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

depreciado durante a vida útil do ativo subjacente, que é determinada na mesma base que a do ativo imobilizado. Além disso, o ativo de direito de uso é periodicamente reduzido por perdas por redução ao valor recuperável, se houver, e ajustado para determinadas remensurações do passivo de arrendamento.

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

O Grupo determina sua taxa incremental sobre empréstimos obtendo taxas de juros de várias fontes externas de financiamento e principalmente avaliando os empréstimos vigentes, mensurando o custo médio ponderado (juros anuais dividido pelo saldo devedor principal), adicionando a estimativa inflacionária, fazendo alguns ajustes para refletir os termos do contrato e o tipo do ativo arrendado. A média ponderada da taxa incremental de empréstimo nominal da arrendatária aplicada aos passivos de arrendamento em 1º de janeiro de 2019 foi de 9,76% a.a.

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

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

Arrendamentos de curto prazo e de ativos de baixo valor

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

Determinação do prazo de arrendamento

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

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

Patrimar Engenharia S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

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

(ii) Como arrendador

Em 31 de dezembro de 2019, o Grupo não detém nenhum contrato de arrendamento como arrendador, sublocador ou afins.

Compreendendo que em situações futuras surja a figura jurídica de arrendamento, para os quais o Grupo seda/transfira a capacidade de gerar fluxo financeiro de um ativo a outrem, mediante acordo formal e contraprestações monetárias, sem transferir substancialmente os riscos e benefícios inerentes à posse do ativo, classificaremos como arrendamento operacional contabilizando a receita pelo método linear, durante o período do arrendamento. Custos diretos iniciais incorridos na negociação de arrendamentos operacionais são adicionados ao valor contábil do ativo locado e reconhecidos ao longo do prazo do arrendamento com base semelhante à receita de aluguel. Aluguéis contingentes são reconhecidos como receita ao longo do tempo em que eles são auferidos.

2.22. Adoção de novos pronunciamentos contábeis

As seguintes alterações de normas e interpretações entraram em vigor para o exercício iniciado em 1º de janeiro de 2019:

- (i) O Grupo aplicou inicialmente o CPC 06(R2)/IFRS 16 a partir de 1º de janeiro de 2019.

Na adoção inicial do IFRS 16/CPC 06 (R2), o Grupo utilizou os seguintes expedientes práticos permitidos pela norma:

- . uso de uma taxa única de desconto em uma carteira de arrendamentos com características razoavelmente similares;
- . utilização de avaliações anteriores sobre se os arrendamentos são onerosos;
- . contabilização de arrendamentos operacionais com um prazo remanescente de menos de 12 meses em 1º de janeiro de 2019 como arrendamentos de curto prazo;
- . exclusão dos custos diretos iniciais para a mensuração do ativo de direito de uso na data de aplicação inicial; e
- . utilização de análises retrospectivas para se determinar o período do arrendamento, quando o contrato incluir opções de prorrogação ou de rescisão do arrendamento.

Patrimar Engenharia S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Além disso, os requerimentos de divulgação no CPC 06(R2)/IFRS 16 em geral não foram aplicados a informações comparativas e estão explicitados abaixo:

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
Ativos de direito de uso – intangível – adoção inicial	2.375	5.063
Amortização direito de uso arrendamento no exercício	<u>(475)</u>	<u>(1.039)</u>
Em 31 de dezembro de 2019	<u>1.900</u>	<u>4.024</u>
Passivo de Arrendamento - adoção inicial	2.375	5.063
Pagamento de arrendamento no exercício	(162)	(330)
Encargos financeiros pagos no exercício	<u>(188)</u>	<u>(387)</u>
Em 31 de dezembro de 2019	<u>2.025</u>	<u>4.346</u>

- (ii) IFRIC 23 / ICPC 22 – “Incerteza sobre o Tratamento do Imposto de Renda”, o Grupo aplica julgamento significativo na identificação de incertezas sobre tratamentos de imposto de renda. Considerando que o Grupo atua em um ambiente, norteador por um sistema de tributação especial (RET), a administração avaliou os principais tratamentos fiscais adotados pelo Grupo nos períodos em aberto sujeitos a questionamento pelas autoridades tributárias e concluiu que não há o que se falar de posições fiscais incertas, tal como, impacto significativo a ser registrado nas demonstrações financeiras.

2.23. Alterações de novas normas que ainda não estão em vigor

As seguintes novas normas e interpretações foram emitidas pelo IASB, mas não estão em vigor para o exercício em questão, até a data de emissão das demonstrações financeiras do Grupo. A adoção antecipada dessas normas, embora encorajada pelo IASB, não é permitida, no Brasil, pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC). O Grupo pretende adotar estas normas e interpretações novas e alteradas, se cabível, quando entrarem em vigor.

- (i) Alterações nas referências à estrutura conceitual nas normas IFRS.

Em março de 2018, o IASB emitiu a revisão da Estrutura Conceitual para Relatórios Financeiros, substituindo a versão anterior, emitida em 2010. As principais mudanças foram: (a) aumento da proeminência da gestão no objetivo da preparação de relatórios financeiros; (b) restabelecimento da prudência como um componente de neutralidade; (c) definição de entidade; (d) revisão das definições de ativo e passivo; (e) remoção do parâmetro de probabilidade para reconhecimento e inclusão de orientações sobre desreconhecimento; (f) inclusão de orientações sobre bases diferentes de mensuração; e (g) afirmação de que o resultado é o principal indicador de desempenho e que, em princípio, as receitas e despesas em outros resultados abrangentes deveriam ser reciclados quando isso aprimorar a relevância ou a apresentação fiel das demonstrações financeiras.

- (ii) Alterações no CPC 15/IFRS 3, "Business Combinations"

Em outubro de 2018, o IASB emitiu alteração ao IFRS 3 sobre a definição de "negócio", que possui data efetiva a partir de 1º de janeiro de 2020. A alteração efetuada (i) confirma que um negócio deve incluir *inputs* e processos relevantes, que em conjunto contribuem de forma significativa para a criação de *outputs*; (ii) disponibiliza teste que auxilia na análise sobre se uma empresa adquiriu um grupo de ativos

Patrimar Engenharia S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

e não um negócio; e (iii) estreita as definições de *outputs*, cujo foco passa a ser geração de retorno por meio de produtos fornecidos e serviços prestados a clientes, excluindo geração de retornos sob a forma de redução de custos e outros benefícios econômicos.

- (iii) Alterações no CPC 26/IAS 1 "*Presentation of Financial Statements*" e CPC 23/IAS 8 "*Accounting Policies, Changes in Accounting Estimates and Errors*".

Em outubro de 2018, o IASB emitiu a definição de "material" e fez alterações pertinentes no IAS 1 e IAS 8, cuja versão revisada possui data efetiva de aplicação a partir de 1º de janeiro de 2020. A definição de "material" ajuda as entidades a determinarem se as informações sobre um item, transação ou um outro evento qualquer, devem ser fornecidas aos usuários das demonstrações financeiras. No entanto, nem sempre essa definição é objetiva, sendo necessário fazer julgamentos sobre a materialidade na preparação das demonstrações financeiras. As alterações efetuadas alinham a redação da definição de material em todas as normas do IFRS, incluindo a Estrutura Conceitual.

Não há outras normas IFRS ou interpretações IFRIC que ainda não entraram em vigor que poderiam ter impacto significativo sobre as demonstrações financeiras do Grupo.

3 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

(i) Custos orçados

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

A Companhia e suas controladas usam 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 contingências

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

Patrimar Engenharia S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

O valor reconhecido como provisão é a melhor estimativa das considerações requeridas para liquidar a obrigação no final 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 de longo prazo são ajustados pelo seu valor presente, levando em consideração os fluxos de caixa contratuais, a taxa de juros explícita dos respectivos ativos e passivos e as taxas praticadas no mercado para transações semelhantes.

(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 global 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 alta gestão. Estas 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 são revisadas 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.

Patrimar Engenharia S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(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.

Qualidade dos créditos dos ativos financeiros

A qualidade do crédito dos ativos financeiros pode ser avaliada mediante referência às classificações externas de crédito (se houver) ou às informações históricas sobre os índices de inadimplência de contrapartes.

Em 31 de dezembro de 2019 e de 2018 o Grupo detinha 'Caixa e equivalentes de caixa' com bancos e instituições financeiras que possuem rating satisfatório, baseado na classificação interna e externa.

A Companhia considera que o seu caixa e equivalentes de caixa tem baixo risco de crédito com base nos ratings de crédito externos das contrapartes e as respectivas análises internas.

Contas a receber de clientes

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Unidades Concluídas (Nota 7)				
Com garantia real	13.404	844	64.201	45.090
Sem garantia real	-	-	5.714	-
	<u>13.404</u>	<u>844</u>	<u>69.915</u>	<u>45.090</u>
Unidades não concluídas (Nota 7)				
Com garantia real	18.021	27.470	88.116	35.863
	<u>31.425</u>	<u>28.314</u>	<u>158.031</u>	<u>80.953</u>

Patrimar Engenharia S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Em 2019 e 2018, não foi ultrapassado nenhum limite de crédito 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.

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 em caixa um montante superior às saídas de caixa para liquidação de passivos financeiros (exceto 'Fornecedores') para os próximos 30 dias.

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

	Controladora				
	2020	2021	2022	2023 em diante	Total
Em 31 de dezembro de 2019					
Empréstimos e financiamentos (Nota 13)	23.424	11.502	10.693	5.109	50.728
Fornecedores (Nota 14)	6.903	-	-	-	6.903
Obrigações por compras de imóveis (Nota 16)	1.976	-	-	-	1.976
	Consolidado				
	2020	2021	2022	2023 em diante	Total
Em 31 de dezembro de 2019					
Empréstimos e financiamentos (Nota 13)	38.715	12.997	12.188	6.829	70.729
Fornecedores (Nota 14)	29.623	-	-	-	29.623
Obrigações por compras de imóveis (Nota 16)	46.799	6.580	-	-	53.379
	Controladora				
	2019	2020	2021	2022 em diante	Total
Em 31 de dezembro de 2018					
Empréstimos e financiamentos (Nota 13)	3.547	5.470	4.233	25.785	39.035
Fornecedores (Nota 14)	1.382	-	-	-	1.382
Obrigações por compras de imóveis (Nota 16)	12.636	914	-	-	13.550

Patrimar Engenharia S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Consolidado				
	2019	2020	2021	2022 em diante	Total
Em 31 de dezembro de 2018					
Empréstimos e financiamentos (Nota 13)	10.772	5.470	4.233	25.785	46.260
Fornecedores (Nota 14)	2.788				2.788
Obrigações por compras de imóveis (Nota 16)	13.775	1.085	-	-	14.860

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

(c) **Risco de mercado**

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

(i) **Risco do fluxo de caixa ou valor justo associado com taxas 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, a Companhia define uma mudança razoável na taxa de juros e calcula o impacto sobre o resultado.

O Grupo possui aplicações financeiras e empréstimos com terceiros com taxas de rendimento atreladas ao CDI e juros atrelados ao CDI e TR.

O Grupo possui um empréstimo em dólar (moeda estrangeira) e, neste mesmo contrato indissociável, existe um swap que permuta a moeda estrangeira a taxa fixa de juros em 7,8% a.a., eliminando, portanto, a exposição do Grupo a volatilidade cambial.

Estão expostos a flutuações das taxas de juros os saldos de aplicações financeiras, nesse caso, pela variação do CDI. Em 31 de dezembro de 2019, a Administração da Companhia e de suas controladas efetuou análise de sensibilidade para um cenário de 12 meses, conforme requerido pela Instrução CVM nº 475, de 17 de dezembro de 2008.

Patrimar Engenharia S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Foi considerado um decréscimo de 25% e de 50% nas taxas de juros utilizando como base um CDI de 3,15% a.a. sobre os saldos de aplicações financeiras e empréstimos:

Indicadores	Indexador	Taxa	Controladora					Consolidado			
			Cenário Base	Cenário I Provável	Cenário II (25%)	Cenário III (50%)	Taxa	31/12/2019	Cenário I Provável	Cenário II (25%)	Cenário III (50%)
Ativo											
Aplicações financeiras	CDI	3,15%	11.426	359	270	180	3%	33.429	1.052	789	526
Passivo											
Empréstimos para Capital de Giro (Em Reais – R\$)	CDI	3,15%	22.058	694	520	347	3%	26.056	820	615	410

Para a operação de swap e empréstimo em dólar (USD), consideramos um acréscimo na variação cambial do dólar de 25% e de 50%:

Indicadores	Indexador	Cotação	Controladora					Consolidado			
			Cenário Base	Cenário I Provável	Cenário II (25%)	Cenário III (50%)	Taxa	31/12/2019	Cenário I Provável	Cenário II (25%)	Cenário III (50%)
Ativo											
Swap	USD	5,75	2.374	13.653	17.066	20.480	-	13.653	13.653	17.066	20.480
Passivo											
Empréstimos para Capital de Giro (Em Dólares Americanos – USD)	USD	5,75	2.488	(14.304)	(17.880)	(21.455)	-	(14.304)	(14.304)	(17.880)	(21.455)
Efeito líquido no resultado				<u>(651)</u>	<u>(814)</u>	<u>(975)</u>	-	<u>(651)</u>	<u>(651)</u>	<u>(814)</u>	<u>(975)</u>

4.2 Gestão de capital

Os objetivos da Companhia 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 da Companhia, a administração pode, ou propõe, nos casos em que os acionistas têm de aprovar, rever a política de distribuição de lucros, devolver capital aos acionistas ou, ainda, integralizar novas ações ou vender ativos para reduzir, por exemplo, o nível de endividamento.

Condizente com outras Empresas do setor, a Companhia 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 (incluindo empréstimos de curto e longo prazo, conforme demonstrado no balanço patrimonial), subtraído do montante de caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras. O capital total é apurado através da soma do patrimônio líquido, conforme demonstrado no balanço patrimonial, com a dívida líquida.

Patrimar Engenharia S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Total dos empréstimos e financiamentos (Nota 13)	50.728	39.035	70.729	46.260
Menos: caixa e equivalentes de caixa (Nota 6)	<u>(11.082)</u>	<u>(2.699)</u>	<u>(50.234)</u>	<u>(19.761)</u>
Dívida líquida	<u>39.646</u>	<u>36.336</u>	<u>20.495</u>	<u>26.499</u>
Total do patrimônio líquido	<u>264.560</u>	<u>166.389</u>	<u>312.364</u>	<u>213.261</u>
Total do capital	<u>304.206</u>	<u>202.725</u>	<u>332.859</u>	<u>239.760</u>
Índice de alavancagem financeira - %	13%	18%	6%	11%

4.3 Estimativa do valor justo

O Grupo adota a mensuração a valor justo de seus ativos e passivos financeiros, o qual é estimado com base em premissas utilizadas pelos participantes do mercado para 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 ativos financeiros do Grupo mensurados a valor justo, todos por meio do resultado, são os instrumentos financeiros derivativos de SWAP (nota explicativa 13), os quais são mensurados pelo nível 2.

O valor justo dos ativos e passivos que não são negociados em mercados ativos (por exemplo, derivativos de balcão) é determinado mediante o uso de técnicas de avaliação. Se todas as premissas relevantes utilizadas para determinar o valor justo de um ativo ou passivo puderem ser observadas no mercado, ele estará incluído no Nível 2. O Grupo não possui ativos financeiros mensurados pelo Nível 1 e 3.

Patrimar Engenharia S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

5 Instrumentos financeiros por natureza

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Ativos financeiros				
Mensurados ao custo amortizado				
Caixa e bancos (Nota 6)	1.847	2.543	18.996	5.184
Aplicações financeiras - alta liquidez (Nota 6)	9.235	156	31.238	14.577
Aplicações financeiras – restritas (Nota 6)	2.191	2.082	2.191	2.082
Contas a receber de clientes (Nota 7)	27.547	22.318	133.676	70.422
Depósitos judiciais (Nota 18)	284	362	2.592	1.849
Partes relacionadas (Nota 9)	14.401	19.042	27.537	14.707
	<u>55.505</u>	<u>46.503</u>	<u>216.230</u>	<u>108.821</u>
Passivos financeiros				
Mensurados ao custo amortizado				
Empréstimos e financiamentos (Nota 13)	50.232	39.035	70.233	46.260
Fornecedores a pagar (Nota 14)	6.903	1.382	29.623	2.788
Obrigações por compra de imóveis (Nota 16)	1.976	13.550	53.379	14.860
Partes relacionadas (Nota 9)	19.441	20.131	9.539	24.711
	<u>79.048</u>	<u>74.098</u>	<u>163.270</u>	<u>88.619</u>
Mensurados ao valor justo				
Instrumento Financeiro SWAP (Nota 13)	496	-	496	-
	<u>79.048</u>	<u>74.098</u>	<u>163.270</u>	<u>88.619</u>

Patrimar Engenharia S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

6 Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras restritas

Caixa e equivalentes de caixa

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Caixa	40	44	68	47
Bancos	1.807	2.499	18.928	5.137
Aplicações financeiras - alta liquidez	<u>9.235</u>	<u>156</u>	<u>31.238</u>	<u>14.577</u>
	<u>11.082</u>	<u>2.699</u>	<u>50.234</u>	<u>19.761</u>

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 95% e 106% do CDI (entre 95% e 106% do CDI em 31 de dezembro de 2018).

Aplicações financeiras restritas

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Aplicações financeiras - restritas não circulante	<u>2.191</u>	<u>2.082</u>	<u>2.191</u>	<u>2.082</u>
	<u>2.191</u>	<u>2.082</u>	<u>2.191</u>	<u>2.082</u>

As aplicações financeiras restritas da Companhia 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 Certificado de Depósito Interbancário (CDI) com remuneração de 108% do CDI (108% do CDI em 31 de dezembro de 2018), conforme natureza e prazo do instrumento.

Patrimar Engenharia S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

7 Contas a receber de clientes

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
<u>Cientes por incorporação de imóveis</u>				
Unidades concluídas	13.404	844	69.915	45.090
Unidades não concluídas	<u>18.021</u>	<u>27.470</u>	<u>88.116</u>	<u>35.863</u>
	<u>31.425</u>	<u>28.314</u>	<u>158.031</u>	<u>80.953</u>
Provisão para distrato	-	(3.593)	(7.828)	(4.259)
Provisão para perdas	(2.161)	(1.431)	(3.725)	(1.431)
Ajustes a valor presente	<u>(1.717)</u>	<u>(972)</u>	<u>(12.802)</u>	<u>(4.841)</u>
	<u>(3.878)</u>	<u>(5.996)</u>	<u>(24.355)</u>	<u>(10.531)</u>
	<u>27.547</u>	<u>22.318</u>	<u>133.676</u>	<u>70.422</u>
Ativo Circulante	19.812	22.318	97.389	70.422
Não Circulante	7.735	-	36.287	-

Em decorrência dos critérios de reconhecimento de receita mencionados na nota explicativa 2.18, o saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas não está integralmente refletido nas demonstrações financeiras, uma vez que o seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente, 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 e há incidência de uma média de juros de 12% ao ano.

Como informação adicional, demonstramos a seguir os saldos integrais ainda não refletidos nas informações financeiras:

Patrimar Engenharia S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Abertura de vencimento do contas a receber de clientes por incorporação

Abaixo está apresentado o contas a receber controlado pelo setor financeiro da Companhia, relativo ao fluxo total de recebimento das unidades imobiliárias vendidas que consideram as receitas a serem reconhecidas contabilmente, enquanto o saldo contábil está registrado limitado ao percentual de conclusão das respectivas obras.

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
A vencer até 1 ano	24.037	23.093	134.150	77.909
A vencer de 1 a 2 anos	10.138	9.336	115.125	47.634
A vencer de 2 a 3 anos	21.140	8.415	56.854	58.918
A vencer de 3 a 4 anos	-	8	89.726	453
A vencer acima de 4 anos	-	60	465	68
	<u>55.315</u>	<u>40.912</u>	<u>396.320</u>	<u>184.982</u>
Vencido até 1 ano	3.004	2.826	29.980	18.232
Vencido entre 1 e 2 anos	66	-	3.072	978
Vencido entre 2 e 3 anos	-	-	1.438	84
Vencido entre 3 e 4 anos	-	-	95	366
Vencido acima de 4 anos	2.161	1.431	3.078	2.498
	<u>5.231</u>	<u>4.257</u>	<u>37.663</u>	<u>22.158</u>
	<u>60.546</u>	<u>45.169</u>	<u>433.983</u>	<u>207.140</u>
Contas a receber contábil (Nota 7)	27.547	22.318	133.676	70.422
Receitas a apropriar (Nota 27)	33.613	24.130	326.030	157.615
Adiantamento de clientes (Nota 17)	(4.492)	(7.275)	(50.078)	(31.428)
Provisão para distratos/perdas	2.161	5.024	11.553	5.690
Atualização a valor presente	1.717	972	12.802	4.841
	<u>60.546</u>	<u>45.169</u>	<u>433.983</u>	<u>207.140</u>

Patrimar Engenharia S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

8 Imóveis a comercializar

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

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Estoque de terrenos	35.922	42.326	76.092	42.326
Imóveis em construção	24.520	25.945	146.723	78.713
Acqua Galleria	-	-	-	10.369
Antônio De Albuquerque Spe Ltda (Epic)	-	-	1.363	-
Ápia	-	-	11.608	-
Avignon	3.904	8.231	3.904	8.233
Ed Duo - Alameda Do Morro	-	-	28.293	-
Inovatto	-	-	5.092	-
Jardim Das Mangabeiras	-	-	54.577	33.931
Jardinaves	-	-	7.163	3.301
Manhattan Square	-	-	-	571
Mirataia	-	-	9.751	-
Olga Chiari	-	-	-	959
Quintas Do Morro	-	-	-	3.637
Saint Tropez	20.616	13.797	20.616	13.795
Spe Axis (Porto Fino)	-	-	2.755	-
Union Square	-	122	-	122
Villaggio Verona	-	-	1.601	-
Villagio Gutierrez	-	3.601	-	3.601
Outros	-	194	-	194
Imóveis concluídos	4.395	10.352	48.788	71.252
Acqua Galleria	-	-	8.802	31.970
Bernardo Vasconcelos (Brooklyn)	-	-	1.846	-
Holliday Inn	-	-	5.575	6.658
Manhattan Square	-	-	5.921	11.677
Maura Valadares	-	-	60	60
Mayffair Offices	-	-	160	160
Mia Felicita	-	-	1.360	-
Olga Chiari	-	-	7.084	10.375
Palo Alto	-	-	1.829	-
Park Residence	-	-	2.997	-
Quintas Do Morro	-	-	3.637	-
Ruth Silveira	-	-	1.874	-
The Plaza	3.702	3.702	3.702	3.702
Union Square	-	3.404	-	3.404
Villagio Gutierrez	-	2.553	-	2.553
Villagio Ventura	-	-	94	-
Imóveis avulsos	693	693	3.847	693
Provisão para distratos	-	3.382	5.559	4.379
	64.837	82.005	277.162	196.670
Ativo circulante	60.293	82.005	266.193	196.670
Ativo não circulante	4.544	-	10.969	-

Patrimar Engenharia S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(a) 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 7% e 10,8% a.a. (8,8 e 10,8% a.a. em 31 de dezembro de 2018).

O montante de juros capitalizados na rubrica de imóveis a comercializar no Consolidado é de R\$ 3.851 em 31 de dezembro de 2019 (Controladora – R\$ 770 mil). Em 31 de dezembro de 2018 este montante era de R\$ 11.612 no Consolidado (Controladora - R\$ 599 mil).

9 Partes relacionadas

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
(a) Mútuos a receber	3.359	10.348	3.372	10.422
Construtora Real	-	8.506	13	8.506
PRMV S.A.	3.359	1.842	3.359	1.842
Somattos Engenharia e Comercio LTDA	-	-	-	74
(b) Crédito com empreendimentos	11.042	8.694	24.165	4.285
Patrimar Somattos Gasparini	4.662	89	4.396	89
Jardinaves Empreendimentos Imobiliarios Spe	-	1.522	333	-
Saint Tropez	1.301	-	1.319	-
Acaba Mundo	-	-	840	-
Villagio Gutierrez	844	-	852	-
Bernardo Vasconcelos Empr Imob Spe	671	168	671	168
Ed Duo - Alameda Do Morro	562	415	562	415
Union Square	470	-	920	-
Spe Axis 1 Empreendimento Imobiliario	449	-	513	-
Spe Barbacena Empreendimentos Imobiliarios S.A.	364	119	364	119
Jardim Das Mangabeiras	246	2.127	2.127	1.217
Park Residences	234	-	234	-
Palo Alto	221	-	994	-
Ruth Silveira	193	104	461	104
Mia Felicitia	178	-	1.633	-
Quintas Do Morro	158	-	173	-
Direcional Patrimar Maragogi Empr Imob	124	1.731	127	1.734
Spe Mirataia Incorporadora E Construtora	38	-	38	-
Jota Patrimar Engefor Empr Imob Spe	34	-	42	-
Campo Grande	33	-	69	-
Tavares Bastos	30	-	26	-
Gioia Del Colle	28	-	28	-
Safira	26	-	26	-
Jornalista Oswaldo Nobre	26	-	26	-
Danilo Ambrosio	21	-	21	-
Residencial Inovatto	20	-	-	-
Vila Carioca (Ambev)	20	-	302	-
Joao Xxiii	20	-	53	-
Mayfair Offices	18	-	18	-
Rpmv Participações S.A.	17	-	686	-
The Plaza	12	-	22	-
Villagio Novita	11	-	125	-
Villagio Verona	7	-	983	-
Campo Grande - Campinas	4	-	6	-
Mrv Patrimar Galleria Incorp Spe	-	1.982	8	3
Mrv Mrl Novolar Ii Incorporacoes Spe .	-	436	1.854	436
Residencial Estoril	-	-	1.217	-
Manhattan Square	-	-	836	-
Aporuna I	-	-	268	-
Outros empreendimentos	-	1	992	-
	14.401	19.042	27.537	14.707

Patrimar Engenharia S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
(a) Mútuos a pagar	<u>13.965</u>	<u>18.069</u>	<u>2.611</u>	<u>20.753</u>
Construtora Novolar S.A.	13.938	18.069	-	18.069
Somattos Engenharia Comercio Ltda	27	-	2.611	2.684
(b) Débito com empreendimentos	<u>5.476</u>	<u>2.062</u>	<u>6.928</u>	<u>3.958</u>
Manhattan Square	2.104	1.900	11	-
Olga Chiari	1.819	-	198	-
Holiday Inn	1.161	-	-	-
Terreno Tratex	168	-	-	-
Scp Silva Lobo	98	-	98	-
Colina Engefor	45	96	55	96
Mrv Engenharia E Participações	34	-	391	1.981
Neuchatel	14	-	17	-
Priorato Residences	12	-	-	-
Scp Portal Do Bosque	10	-	10	-
Naples	7	-	6	-
Engefor Engenharia E Construções	4	-	-	-
Villagio Florença	-	-	2.400	-
Santa Cecilia Empreendimento	-	-	829	-
Jardim Das Mangabeiras	-	-	-	1.217
Outros empreendimentos	-	66	2.913	664
	<u>19.441</u>	<u>20.131</u>	<u>9.539</u>	<u>24.711</u>
(c) Transações com resultado	<u>588</u>	<u>50</u>	<u>1.177</u>	<u>50</u>
Construtora Real	588	50	1.177	50

(a) Mútuos a receber e a pagar

Refere-se a empréstimos feitos e recebidos de partes relacionadas, sobre as quais não há incidência de juros e vencimentos pré-acordados.

(b) Créditos e débitos com empreendimentos

Referem-se a:

- (i) Aportes de recursos de forma não proporcional à participação dos quotistas das respectivas SCPs e SPEs, os quais serão compensados e capitalizados após complemento de saldos para adequação das respectivas participações.
- (ii) Transações rotineiras realizadas entre a Controladora e as SCPs e SPEs, caracterizadas principalmente pelo pagamento de despesas que são reembolsadas ou aportadas posteriormente.

(c) Transações com resultado

Pagamento de aluguel da sede juntamente à Construtora Real.

Patrimar Engenharia S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

10 Investimentos

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

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Investimentos	231.618	129.098	47.616	45.410
Provisão para passivo a descoberto	<u>(1.279)</u>	<u>(3.661)</u>	<u>(3.056)</u>	<u>(2.759)</u>
	<u>230.339</u>	<u>125.437</u>	<u>44.560</u>	<u>42.651</u>

A movimentação do saldo de investimentos está assim apresentada:

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2018	<u>125.437</u>	<u>42.651</u>
Movimentação patrimonial em investimento (i)	(21.237)	(125)
Equivalência patrimonial	14.369	2.034
Incorporação RPMV (Nota 20)	<u>111.770</u>	<u>-</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2019	<u>230.339</u>	<u>44.560</u>

- (i) Refere-se a movimentação de aportes e resgates de recursos de empreendimentos constituídos sob a forma de Sociedade em Conta de Participação (SCP).

Patrimar Engenharia S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(a) A composição dos investimentos da Controladora no final do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2019 está assim apresentada:

Empresas	Participação - %		Lucro Líquido (Prejuízo) do exercício	Patrimônio Líquido	Equivalência no resultado do exercício	Investimento e passivo a descoberto	Investimento e passivo a descoberto
	2019	2018	2019	2019	2019	2019	2018
Controladas							
Construtora Novolar	100%	-	(7.896)	100.619	(7.896)	100.619	-
Álamo Patrimar Incorp. Imob. Ltda.	98%	98%	(4)	1	(4)	1	1
SPE Patrimar Engefor Imóveis Ltda.	50%	50%	(390)	186	(195)	93	388
SPE Maura Valadares	50%	50%	(96)	116	(48)	58	93
SPE Engefor Patrimar V.S. E. Imob Ltda.	50%	50%	(158)	(284)	(79)	(142)	(189)
SCP Professor Danilo Ambrósio	95%	95%	(21)	(13)	(20)	(13)	7
SCP Jornalista Oswaldo Nobre	90%	90%	(7)	(216)	(6)	(194)	(218)
SCP Gioia dell Colle	90%	90%	(29)	(20)	(26)	(18)	8
SCP Olga Chiari	85%	85%	1.620	14.254	1.377	12.112	13.292
SCP Manhattan Square	90%	90%	(1.767)	9.189	(1.590)	8.177	7.394
SCP Priorato Residences	90%	90%	22	1.677	20	1.509	1.672
SCP Holiday Inn	80%	80%	105	24.072	84	19.295	20.257
SCP Mayfair Offices	90%	90%	(18)	193	(16)	174	190
SCP Quintas do Morro	69%	69%	(442)	3.261	(305)	2.243	2.840
SCP Neuchatel	90%	90%	(162)	519	(146)	466	388
SPE MRV Galleria	50%	50%	13.666	20.536	6.833	10.268	22.823
SPE Jardinares	50%	50%	(164)	360	(81)	180	261
SPE Jota Patrimar Engefor	50%	40%	(104)	(720)	(52)	(360)	(495)
SPE Colina Engefor Patrimar E. Imob Ltda.	50%	-	(173)	(2)	(87)	(1)	-
SPE Patrimar Somattos Jardim das Mangabeiras	50%	50%	16.102	44.233	8.051	22.117	14.074
Antônio de Alb. SPE LTDA (EPIC)	50%	-	9.596	9.646	4.798	4.823	-
ED. DUO - Alameda do Morro	40%	-	1.865	5.300	746	2.120	-
			31.545	232.907	11.358	183.527	82.786
Controladas em conjunto							
SCP RJ 04	50%	50%	(802)	764	(401)	382	502
SPE Mirante do Ibituruna Ltda.	34%	34%	(6)	8.027	(2)	2.709	2.729
SCP Portal do Bosque	50%	50%	(70)	181	(35)	91	26
SCP Park Ritz	48%	48%	(69)	970	(33)	466	432
SCP Recanto das Águas	51%	51%	(47)	289	(24)	147	60
SCP MRV Belo Campo	50%	50%	(680)	46	(340)	23	16
SCP MRV Rec. Pássaros (Rouxinol)	40%	40%	(828)	478	(331)	191	227
SCP MRV Res. Beija Flor	40%	40%	(348)	21	(139)	8	(20)
SPE Padre Marinho	50%	50%	6.362	13.589	3.181	6.795	3.614
SCP Rívoli 1 e 2	40%	40%	(365)	79	(146)	32	64
SPE Acaba Mundo E. Imob Ltda.	50%	50%	-	1.621	-	810	815
SPE MRV Patrimar RJ Ix Ltda. (Andorinhas) 1 e 2	40%	40%	46	455	18	182	201
SPE Colina Engefor Patrimar E. Imob Ltda.	-	50%	-	-	-	-	52
SPE Barbacena Empr Imob. S/A	50%	50%	(1.172)	51.822	(586)	25.911	24.733
SPE Patrimar Somattos Gasparini Ltda.	50%	50%	3.210	16.238	1.605	8.119	9.839
Ponctuel	50%	-	(6)	84	(3)	42	45
SPE Direcional Patrimar Maragogi Ltda.	45%	45%	11	17	5	(3)	(1.604)
			5.236	94.681	2.769	45.905	41.731
Coligadas							
SCP Safira (Decaminada 10)	24%	24%	(942)	(714)	(226)	(161)	(13)
SCP João XXIII	24%	24%	(355)	(140)	(85)	(15)	(13)
SCP Naples	20%	20%	(2)	23	-	5	2
SCP Palo Alto	10%	10%	477	2.076	48	208	344
SCP Park Residences	10%	10%	1.271	3.900	127	384	1.017
SCP Silva Lobo	15%	15%	16	571	2	86	94
SCP Tavares Bastos	25%	25%	(84)	(5)	(21)	-	8
SPE Novo Lar Greenport	20%	20%	(37)	(584)	(7)	(116)	(110)
SPE Campo Grande	-	40%	-	-	-	-	(7)
SPE Axis 1 Porto Fino	10%	10%	4.120	6.417	328	772	590
Outros Investimentos	-	-	-	-	76	(256)	(992)
			4.464	11.544	242	907	920
			41.245	339.132	14.369	230.339	125.437

Patrimar Engenharia S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(b) A composição dos investimentos da Controladora no final do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2018 está assim apresentada:

Empresas	Participação - %		Lucro Líquido (prejuízo) do exercício	Patrimônio Líquido	Equivalência no resultado do exercício	Investimento e passivo a descoberto	Investimento e passivo a descoberto
	2018	2017	2018	2018	2018	2018	2017
Controladas							
Álamo Patrimar Incorp. Imob. Ltda.	98%	98%	6	1	6	1	6
SPE Patrimar Engefor Imóveis Ltda.	50%	50%	(416)	776	(208)	388	377
SPE Maura Valadares	50%	50%	(50)	186	(25)	93	(38)
SPE Engefor Patrimar V.S. E.Imob Ltda.	50%	50%	(402)	(378)	(201)	(189)	(47)
SCP Professor Danilo Ambrósio	95%	95%	33	7	31	7	1.581
SCP Jornalista Oswaldo Nobre	90%	90%	(57)	(242)	(51)	(218)	391
SCP Gioia dell Colle	90%	90%	31	9	28	8	248
SCP Olga Chiari	85%	85%	3.314	15.638	2.817	13.292	20.000
SCP Manhattan Square	90%	90%	(3.994)	8.212	(3.595)	7.394	9.318
SCP Priorato Residences	90%	90%	(38)	1.858	(34)	1.672	1938
SCP Holiday Inn	80%	80%	943	25.321	754	20.257	20.951
SCP Mayfair Offices	90%	90%	171	211	154	190	2731
SCP Quintas do Morro	69%	69%	1.118	4.116	771	2.840	2.336
SCP MG 02 Chopin	50%	50%	(2)	-	(1)	-	(2)
SCP Neuchatel	90%	90%	(107)	431	(96)	388	2292
SPE MRV Galleria	50%	50%	10.768	46.080	5.384	22.823	17.814
SPE Jardinares	50%	50%	(38)	522	(19)	261	280
SPE Jota Patrimar Engefor	40%	40%	(391)	(1.238)	(156)	(495)	(485)
SPE Patrimar Somattos Jardim das Mangabeiras	50%	50%	16.844	28.148	8.422	14.074	3.529
			27.733	129.658	13.981	82.786	83.220
Controladas em conjunto							
SCP RJ 04	50%	50%	(966)	1.004	(483)	502	452
SPE Mirante do Ibituruna Ltda.	34%	34%	(3)	8.027	(1)	2.729	2.714
SCP Portal do Bosque	50%	50%	(260)	52	(130)	26	(24)
SCP Park Ritz	48%	48%	(165)	900	(79)	432	558
SCP Recanto das Águas	51%	51%	(192)	118	(98)	60	(51)
SCP MRV Belo Campo	50%	50%	(468)	32	(234)	16	(90)
SCP MRV Rec. Pássaros (Rouxinol)	40%	40%	(748)	568	(299)	227	221
SCP MRV Res. Beija Flor	40%	40%	(690)	(50)	(276)	(20)	88
SPE Padre Marinho	50%	50%	2.014	7.227	1.007	3.614	2.935
SCP Rívoli 2	40%	40%	(335)	160	(134)	64	71
SPE Acaba Mundo E. Imob Ltda.	50%	50%	(6)	1.630	(3)	815	800
SPE MRV Patrimar RJ Ix Ltda. (Andorinhas) 1	40%	40%	180	503	72	201	336
SPE Colina Engefor Patrimar E. Imob Ltda.	50%	50%	(630)	104	(315)	52	1.527
SPE Barbacena Empr Imobiliários S/A	50%	50%	3.478	49.466	1.739	24.733	23.796
SPE Patrimar Somattos Gasparini Ltda.	50%	50%	7.000	19.678	3.500	9.839	11.028
Ponctuel	50%	-	1.946	90	973	45	-
SPE Direcional Patrimar Maragogi Ltda.	45%	45%	(542)	(3.564)	(244)	(1.604)	428
			9.613	85.945	4.995	41.731	44.789
Coligadas							
SCP Safira (Decaminada 10)	24%	24%	(5.096)	(54)	(1.223)	(13)	1.082
SCP João XXIII	24%	24%	50	(54)	12	(13)	(188)
SCP Naples	20%	20%	(30)	10	(6)	2	73
SCP Palo Alto	10%	10%	580	3.440	58	344	421
SCP Park Residences	10%	10%	1.210	10.170	121	1.017	1.482
SCP Silva Lobo	15%	15%	67	627	10	94	93
SCP Tavares Bastos	25%	25%	(152)	32	(38)	8	429
SPE Novo Lar Greenport	20%	20%	25	(550)	5	(110)	(143)
SPE Campo Grande	40%	40%	(290)	(18)	(116)	(7)	(8)
SPE Axis Porto Fino	10%	-	7.270	5.901	727	590	-
Outros investimentos			-	-	-	(992)	369
			3.634	19.504	(450)	920	3.610
			40.980	235.107	18.526	125.437	131.619

Os investimentos nas empresas com patrimônio líquido negativo estão apresentados no passivo não circulante, na conta provisão para passivo a descoberto.

(c) Os saldos totais em 31 de dezembro de 2019 das contas patrimoniais, receita líquida e lucro líquido das sociedades controladas, controladas em conjunto e coligadas, considerados nas demonstrações financeiras podem ser assim demonstrados:

Patrimar Engenharia S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Empresas	Ativo circulante	Ativo não circulante	Passivo circulante	Passivo não circulante	Patrimônio líquido	Receita líquida	Lucro líquido (Prejuízo)
	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019
Controladas							
Construtora Novolar	40.404	105.968	26.514	19.239	100.619	64.576	(7.896)
Álamo Patrimar Incorp. Imob. Ltda.	1	14	14	0	1	0	(4)
SPE Patrimar Engefor Imóveis Ltda.	437	22	158	115	186	96	(390)
SPE Maura Valadares	82	246	3	209	116	(7)	(96)
SPE Engefor Patrimar V.S. E.Imob Ltda.	57	5	260	86	(284)	8	(158)
SCP Professor Danilo Ambrósio	9	0	9	13	(13)	0	(21)
SCP Jornalista Oswaldo Nobre	14	1	13	218	(216)	0	(7)
SCP Gioia dell Colle	3	7	4	26	(20)	0	(29)
SCP Olga Chiari	10.469	4.044	(88)	347	14.254	6.413	1.620
SCP Manhattan Square	8.394	3.180	1.095	1.290	9.189	6.907	(1.767)
SCP Priorato Residences	989	794	103	2	1.677	62	22
SCP Holiday Inn	16.050	9.671	1.174	476	24.072	144	105
SCP Mayfair Offices	175	38	3	16	193	-	(18)
SCP Quintas do Morro	4.244	15	294	704	3.261	41	(442)
SCP Neuchatel	607	108	137	59	519	(1)	(162)
SPE MRV Galleria	25.211	22.915	2.523	25.067	20.536	53.823	13.666
SPE Jardinaves	5.694	100	2.998	2.437	360	-	(164)
SPE Jota Patrimar Engefor	79	344	1.034	109	(720)	-	(104)
SPE Colina Engefor Patrimar E. Imob Ltda.	179	48	228	1	(2)	-	(174)
SPE Patrimar Somattos Jardim das Mangabeiras	80.777	22.505	40.799	18.250	44.233	51.137	16.102
Antônio de Albuquerque SPE LTDA (EPIC)	22.613	0	12.958	8	9.646	38.272	9.596
ED. DUO - Alameda do Morro	40.470	1.407	36.416	162	5.300	14.109	1.866
	256.958	171.432	126.649	68.834	232.907	235.580	31.545
Controladas em conjunto							
SCP RJ 04	725	151	109	3	764	-	(802)
SPE Mirante do Ibituruna Ltda.	8.022	7	1	0	8.027	0	(6)
SCP Portal do Bosque	33	185	14	22	181	-	(70)
SCP Park Ritz	1.097	28	86	70	970	-	(69)
SCP Recanto das Águas	127	169	4	3	289	-	(47)
SCP MRV Belo Campo	152	37	62	81	46	(283)	(680)
SCP MRV Rec. Pássaros (Rouxinol)	537	213	15	257	478	(350)	(828)
SCP MRV Res. Beija Flor	378	118	147	328	21	(261)	(348)
SPE Padre Marinho	47.473	0	20.444	13.440	13.589	6.127	6.362
SCP Rívoli 1 e 2	224	145	81	209	79	(273)	(365)
SPE Acaba Mundo E. Imob Ltda.	1.631	0	10	0	1.621	0	0
SPE MRV Patrimar RJ Ix Ltda. (Andorinhas) 1 e 2	158	353	31	25	455	44	45
SPE Barbacena Empr Imobiliários S/A	55.652	73	3.460	443	51.822	18.999	(1.172)
SPE Patrimar Somattos Gasparini Ltda.	18.180	18	415	1.545	16.238	3.727	3.210
Ponctuel	3	81	0	0	84	0	(6)
SPE Direcional Patrimar Maragogi Ltda.	72	10	65	0	17	(12)	12
	134.464	1.588	24.944	16.426	94.681	27.718	5.236
Coligadas							
SCP Safira (Decaminada 10)	24	141	271	608	(714)	-	(942)
SCP João XXIII	24	61	122	104	(140)	-	(355)
SCP Naples	27	0	3	0	23	0	(2)
SCP Palo Alto	3.351	126	889	512	2.076	1.411	477
SCP Park Residences	4.885	398	797	586	3.900	7.128	1.271
SCP Silva Lobo	345	248	22	0	571	19	16
SCP Tavares Bastos	34	0	36	4	(5)	0	(84)
SPE Axis I Porto Fino	17.948	1.698	12.686	543	6.417	21.390	4.120
SPE Novo Lar Greenport	14	4	184	418	(584)	-	(37)
	26.652	2.676	15.010	2.775	11.544	29.948	4.464
	418.074	175.696	166.603	88.035	339.132	293.246	41.245

Patrimar Engenharia S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

- (d) Os saldos totais em 31 de dezembro de 2018 das contas patrimoniais, receita líquida e lucro líquido das sociedades controladas, controladas em conjunto e coligadas, considerados nas demonstrações financeiras podem ser assim demonstrados:

Empresas	Ativo circulante	Ativo não circulante	Passivo circulante	Passivo não circulante	Patrimônio líquido	Receita líquida	Lucro líquido (prejuízo)
	2018	2018	2018	2018	2018	2018	2018
Coligadas							
Álamo Patrimar Incorp. Imob. Ltda.	3	14	16	-	1	-	6
SPE Patrimar Engefor Imóveis Ltda.	893	13	130	-	776	(3)	(416)
SPE Maura Valadares	95	243	3	149	186	-	(50)
SPE Engefor Patrimar V.S. E.Imob Ltda.	25	25	260	168	(378)	(97)	(402)
SCP Professor Danilo Ambrósio	8	-	1	-	7	-	33
SCP Jornalista Oswaldo Nobre	9	-	4	247	(242)	-	(57)
SCP Gioia dell Colle	2	7	-	-	9	-	31
SCP Olga Chiari	14.416	1.750	279	249	15.638	15.213	3.314
SCP Manhattan Square	16.274	2.155	9.499	718	8.212	(250)	(3.994)
SCP Priorato Residences	901	1.077	80	40	1.858	(2)	(38)
SCP Holiday Inn	15.497	11.416	1.033	559	25.321	(29)	943
SCP Mayfair Offices	174	38	1	-	211	-	171
SCP Quintas do Morro	4.950	-	834	-	4.116	2.244	1.118
SCP MG 02 Chopin	-	-	-	-	-	-	(2)
SCP Neuchatel	546	-	27	88	431	156	(107)
SPE MRV Galleria	63.061	7.338	21.656	2.663	46.080	59.283	10.768
SPE Jardinares	3.721	50	3.249	-	522	-	(38)
SPE Jota Patrimar Engefor	2.311	303	3.475	377	(1.238)	(16)	(391)
SPE Patrimar Somattos Jardim das Mangabeiras	53.392	7.277	19.218	13.303	28.148	58.997	16.844
	<u>176.278</u>	<u>31.706</u>	<u>59.765</u>	<u>18.561</u>	<u>129.658</u>	<u>135.496</u>	<u>27.733</u>
Controladas em conjunto							
SCP RJ 04	1.059	-	55	-	1.004	(1)	(966)
SPE Mirante do Ibituruna Ltda.	8.021	6	-	-	8.027	-	(3)
SCP Portal do Bosque	153	-	101	-	52	-	(260)
SCP Park Ritz	1.118	6	85	139	900	15	(165)
SCP Recanto das Águas	275	-	7	150	118	2	(192)
SCP MRV Belo Campo	115	45	76	52	32	9	(468)
SCP MRV Rec. Pássaros (Rouxinol)	751	113	47	249	568	85	(748)
SCP MRV Res. Beija Flor	576	76	306	396	(50)	175	(690)
SPE Padre Marinho	35.928	-	1.709	26.992	7.227	11.085	2.014
SCP Rívoli 2	224	103	110	57	160	11	(335)
SPE Acaba Mundo E. Imob Ltda.	1.631	-	1	-	1.630	-	(6)
SPE MRV Patrimar RJ Ix Ltda. (Andorinhas) 1	333	259	39	50	503	(5)	180
SPE Colina Engefor Patrimar E. Imob Ltda.	236	18	150	-	104	982	(630)
SPE Barbacena Empr Imobiliários S/A	80.614	57	7.318	23.885	49.466	-	3.478
SPE Patrimar Somattos Gasparini Ltda.	21.659	18	456	1.543	19.678	8.081	7.000
Ponctuel	90	-	-	-	90	-	1.946
SPE Direcional Patrimar Maragogi Ltda.	169	65	3.761	39	(3.564)	-	(542)
	<u>152.952</u>	<u>766</u>	<u>14.221</u>	<u>53.552</u>	<u>85.945</u>	<u>20.439</u>	<u>9.613</u>
Coligadas							
SCP Safira (Decaminada 10)	28	-	42	40	(54)	-	(5.096)
SCP João XXIII	21	-	53	22	(54)	-	50
SCP Naples	11	-	1	-	10	(20)	(30)
SCP Palo Alto	3.675	327	502	60	3.440	4.150	580
SCP Park Residences	10.540	722	871	221	10.170	6.636	1.210
SCP Silva Lobo	354	298	25	-	627	(1)	67
SCP Tavares Bastos	37	-	5	-	32	705	(152)
SPE Novo Lar Greenport	13	-	180	383	(550)	(8)	25
SPE Campo Grande	59	-	41	36	(18)	24	(290)
SPE Axis 1 Porto Fino	21.672	4.280	1.816	18.235	5.901	28.626	7.270
Outros investimentos	-	-	-	-	-	-	-
	<u>36.410</u>	<u>5627</u>	<u>3.536</u>	<u>18.997</u>	<u>19.504</u>	<u>40.112</u>	<u>3.634</u>
	<u>365.640</u>	<u>38.099</u>	<u>77.522</u>	<u>91.110</u>	<u>235.107</u>	<u>196.047</u>	<u>40.980</u>

Patrimar Engenharia S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

- (e) A composição dos investimentos do Consolidado no final do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2019 está assim apresentada:

Empresas	Participação - %		Lucro Líquido (Prejuízo) do exercício	Patrimônio Líquido	Equivalência do Resultado do exercício	Investimento e passivo a descoberto
	2019	2018	2019	2019	2019	2019
Controladas em conjunto – Direta						
SCP RJ 04	50%	50%	(1.276)	764	(638)	382
SPE Mirante do Ibituruna Ltda.	34%	34%	(6)	8.027	(2)	2.729
SCP Portal do Bosque	50%	50%	(68)	181	(35)	91
SCP Park Ritz	48%	48%	(69)	970	(33)	466
SCP Recanto das Águas	51%	51%	(47)	289	(24)	147
SCP MRV Belo Campo	50%	50%	(680)	46	(340)	23
SCP MRV Rec. Pássaros (Rouxinol)	40%	40%	(828)	478	(331)	191
SCP MRV Res. Beija Flor	40%	40%	(348)	21	(139)	8
SPE Padre Marinho	50%	50%	6.362	13.589	3.181	6.795
SCP Rívoli 1 e 2	40%	40%	(1.108)	79	(443)	32
SPE Acaba Mundo E. Imob Ltda.	50%	50%	-	1.621	-	811
SPE MRV Patrimar RJ Ix Ltda (Andorinhas) 1 e 2	40%	40%	45	455	18	224
SPE Barbacena Empr Imobiliários S/A	50%	50%	(1.172)	51.822	(586)	25.911
SPE Patrimar Somattos Gasparini Ltda.	50%	50%	3.210	16.238	1.605	8.119
Ponctuel	50%	50%	(6)	84	(3)	42
SPE Direcional Patrimar Maragogi Ltda.	45%	45%	21	17	(5)	(3)
			4.030	94.681	2.225	45.968
Coligadas						
SCP Safira (Decaminada 10) (i)	24%	24%	(668)	(714)	(165)	-
SCP João XXIII (i)	24%	24%	(238)	(140)	(57)	-
SCP Naples (i)	20%	20%	-	23	-	-
SCP Palo Alto (i)	10%	10%	540	2.076	54	-
SCP Park Residences (i)	10%	10%	2.100	3.900	211	-
SCP Silva Lobo (i)	15%	15%	13	571	2	-
SCP Tavares Bastos (i)	25%	25%	(76)	(5)	(19)	-
SPE Novo Lar Greenport (i)	20%	20%	(435)	(584)	(87)	-
SPE Manchete	40%	40%	(2.798)	(2.350)	(170)	(940)
SCP Pacuare	50%	50%	-	(824)	12	(412)
SCP Park Rossete	51%	51%	24	2.127	6	1.085
SCP Parque Araras	50%	50%	12	48	10	24
SCP Bem te vi	50%	50%	20	136	(9)	68
SCP Parque das Gaivotas	50%	50%	(18)	86	(2)	43
SCP Parque Sabia	50%	50%	(4)	60	175	30
SCP Realiti e Renovare	50%	50%	350	272	-	136
SCP Recanto do Tingüi	35%	35%	-	(186)	(9)	(65)
SCP Riviera da Costa e Sol	48%	48%	(19)	502	-	241
SCP Riversul	35%	35%	-	51	-	18
SCP Recreio do Bandeirantes	35%	35%	-	(706)	(204)	(247)
SCP Recreio Pontal	35%	35%	(583)	(2.806)	-	(982)
SCP MRV MRL Novolar X	40%	40%	-	-	-	-
SPE High Line	50%	50%	-	(500)	-	(252)
SPE Axis I – Porto Fino	10%	10%	-	-	433	-
SCP Campo Grande	40%	40%	(9)	-	-	-
Outros Investimentos					(372)	(155)
			(1.789)	1.037	(191)	(1.408)
			2.241	95.718	2.034	44.560

- (i) As respectivas investidas eram controladas pela Novolar, empresa a qual passou a ser controlada pela Patrimar em 30 de setembro de 2019. Desta forma, tais investimentos se tornaram controladas indiretas da Patrimar e passaram a ser eliminadas nas demonstrações financeiras consolidadas, tendo efeito somente da equivalência patrimonial do período de janeiro a setembro de 2019.

Patrimar Engenharia S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(f) A composição dos ativos e passivos dos investimentos controlada indiretamente pela subsidiária integral, Construtora Novolar, no final do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2019 está assim apresentada:

Empresas	%	Ativo	Ativo não	Passivo	Passivo	Patrimônio	Receita	Lucro
		circulante	circulante	circulante	não circulante	líquido	líquida	líquido (prejuízo)
		2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019
Controladas pela Novolar								
Ruth Silveira	80%	2.943	180	402	260	2.461	2.715	73
Brooklin Bernardo Vasconcelos	85%	5.255	(439)	1.010	324	3.482	4.663	1.381
Novo Apia	70%	16.187	6.344	8.438	621	13.472	12.938	1.877
Mirataia	90%	17.357	11.448	7.453	5.706	15.646	4.893	(1.042)
Outros		67	-	63	-	4	-	-
		<u>41.809</u>	<u>17.533</u>	<u>17.366</u>	<u>6.911</u>	<u>35.065</u>	<u>25.209</u>	<u>2.289</u>

11 Imobilizado

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

	Taxa de depreciação (a.a.)
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%
Obras	33,33%
Administração	20,00%
Aeronaves	3,33%

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

A composição do imobilizado no final do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2019 está assim apresentada:

Patrimar Engenharia S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Controladora				Consolidado						
	Saldo 2018	Adições	Baixas	Transferências	Saldo 2019	Saldo 2018	Adições	Incorporação (i)	Baixas	Transferências	Saldo 2019
Custo											
Benfeitorias	6.782	-	-	(46)	6.736	6.782	-	-	-	(46)	6.736
Máquinas e Equipamentos	3.469	-	-	254	3.723	3.890	-	568	-	(168)	4.290
Veículos	1.609	-	(348)	(254)	1.007	1.934	-	-	(348)	(579)	1.007
Móveis e Utensílios	1.958	-	-	-	1.958	2.117	-	-	-	(159)	1.958
Stand de Vendas e Apartamento Decorado	2.379	-	(650)	(804)	925	12.862	-	3.854	(1.547)	(2.570)	12.599
Equipamentos de Informática	78	113	-	-	191	244	120	23	-	(167)	220
Imobilizado em Andamento	-	1.638	-	11	1.649	-	3.393	987	-	(4.380)	-
Terrenos	-	-	-	46	46	-	-	-	-	46	46
Aeronaves	-	-	-	-	-	-	-	3.097	-	-	3.097
Equipamentos Telefônicos	-	-	-	-	-	157	-	-	-	(157)	-
Outros ativos	-	-	-	-	-	906	-	-	-	(906)	-
Total do Custo	16.275	1.751	(998)	(793)	16.235	28.892	3.513	8.529	(1.895)	(9.086)	29.953
Depreciação											
Depreciação – Benfeitorias	(1.346)	(1.324)	-	-	(2.670)	(1.347)	(1.324)	-	-	5	(2.666)
Depreciação - Máquinas e Equipamentos	(1.858)	(368)	-	(254)	(2.480)	(2.279)	(695)	(41)	-	171	(2.844)
Depreciação – Veículos	(1.064)	(142)	348	255	(603)	(1.388)	(142)	-	348	579	(603)
Depreciação - Móveis e Utensílios	(184)	(206)	-	-	(390)	(344)	(206)	-	-	159	(391)
Depreciação - Stand de Vendas e Apto Decorado	(851)	(170)	62	792	(167)	(8.281)	(1.553)	(935)	963	6.942	(2.864)
Depreciação - Equipamentos de Informática	(57)	(17)	-	-	(74)	(223)	(19)	(1)	-	167	(76)
Depreciação – Aeronaves	-	-	-	-	-	-	(26)	(146)	-	-	(172)
Depreciação - Equipamentos Telefônicos	-	-	-	-	-	(158)	-	-	-	158	-
Outros ativos	-	-	-	-	-	(905)	-	-	-	905	-
Total da depreciação	(5.360)	(2.227)	410	793	(6.384)	(14.925)	(3.965)	(1.123)	1.311	9.086	(9.616)
Total do Imobilizado Líquido	10.915	(476)	(588)	-	9.851	13.967	(452)	7.406	(584)	-	20.337

- (i) Conforme nota explicativa 20, no decorrer do exercício de 2019, a Companhia incorporou a RPMV e passou a consolidar a Construtora Novolar, reconhecendo assim o saldo de imobilizado desta investida.

Patrimar Engenharia S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

A composição do imobilizado no final do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2018 está assim apresentada:

	Controladora			Consolidado				
	Saldo 2017	Adições	Baixas	Saldo 2018	Saldo 2017	Adições	Baixas	Saldo 2018
Custo								
Benfeitorias	5.203	1.579	-	6.782	5.202	1.580	-	6.782
Máquinas e equipamentos	3.983	-	(514)	3.469	4.404	-	(514)	3.890
Veículos	1.204	600	(195)	1.609	1.529	600	(195)	1.934
Móveis e utensílios	2.530	190	(762)	1.958	2.695	190	(768)	2.117
Estande de vendas e apartamentos decorados	1.703	1.346	(670)	2.379	11.164	2.783	(1.085)	12.862
Equipamentos de informática	676	11	(609)	78	846	11	(613)	244
Instalações Diversas	111	-	(111)	-	111	-	(111)	-
Equipamentos telefônicos	51	-	(51)	-	212	-	(55)	157
Adição de Imobilizado adquirido em investida (i)	-	-	-	-	-	906	-	906
Total do custo	15.461	3.726	(2.912)	16.275	26.163	6.070	(3.341)	28.892
Depreciação								
Benfeitorias	(120)	(1.226)	-	(1.346)	(121)	(1.226)	-	(1.347)
Máquinas e equipamentos	(1.755)	(506)	403	(1.858)	(2.175)	(506)	402	(2.279)
Veículos	(1.118)	(140)	194	(1.064)	(1.442)	(140)	194	(1.388)
Móveis e utensílios	(698)	(207)	721	(184)	(862)	(208)	726	(344)
Estande de vendas e apartamentos decorados	(788)	(63)	-	(851)	(7.843)	(438)	-	(8.281)
Equipamentos de informática	(642)	(24)	609	(57)	(809)	(24)	610	(223)
Instalações Diversas	(109)	(1)	110	-	(109)	(1)	110	-
Equipamentos telefônicos	(41)	(3)	44	-	(200)	(3)	45	(158)
Adição de Imobilizado adquirido em investida (i)	-	-	-	-	-	(905)	-	(905)
Total da depreciação	(5.271)	(2.170)	2.081	(5.360)	(13.561)	(3.451)	2.087	(14.925)
Total do Imobilizado líquido	10.190	1.556	(831)	10.915	12.602	2.619	(1.254)	13.967

Patrimar Engenharia S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

12 Intangível

A composição do intangível no final do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2019 está assim apresentada:

	Controladora				Consolidado					
	Saldo 2018	Adições	Baixas	Saldo 2019	Saldo 2018	Adições	Incorporação (i)	Baixas	Transferências	Saldo 2019
Intangível										
Licença de uso de Software	9.295	2.363	-	11.658	9.295	2.363	645	(32)	30	12.301
Direito de uso arrendamento	-	2.328	-	2.328	-	5.063	-	-	-	5.063
Outros	-	-	-	-	30	-	-	-	(30)	-
Total do Custo	9.295	4.691	-	13.986	9.325	7.426	645	(32)	-	17.364
Amortização										
Amortização Licença de uso de Software	(12)	(799)	-	(811)	(12)	(841)	(44)	20	(19)	(896)
Amortização direito de uso arrendamento	-	(428)	-	(428)	-	(1.039)	-	-	-	(1.039)
Outros	-	-	-	-	(19)	-	-	-	19	-
Total da amortização	(12)	(1.227)	-	(1.239)	(31)	(1.880)	(44)	20	-	(1.935)
Total intangível líquido	9.283	3.464	-	12.747	9.294	5.546	601	(12)	-	15.429

Patrimar Engenharia S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

A composição do intangível no final do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2018 está assim apresentada:

	Controladora			Consolidado				
	Saldo 2017	Adições	Baixas/ Transferências	Saldo 2018	Saldo 2017	Adições	Baixas/ Transferências	Saldo 2018
Custo								
Licença de uso de Software	20	163	9.112	9.295	27	163	9.105	9.295
Software em desenvolvimento (i)	615	8.517	(9.132)	-	615	8.517	(9.132)	-
Outros	-	-	-	-	-	30	-	30
Total do custo	635	8.680	(20)	9.295	642	8.710	(27)	9.325
Amortização								
Amortização Licença de uso de Software	-	(12)	-	(12)	(7)	(12)	7	(12)
Outros	-	-	-	-	-	(19)	-	(19)
Total da amortização	-	(12)	-	(12)	(7)	(31)	7	(31)
Total do Intangível líquido	635	8.668	(20)	9.283	635	8.679	(20)	9.294

- (i) Aquisição de Sistema Integrado de Gestão Empresarial (software SAP S4 for Hana), com vida útil definida de 10 anos, devendo tal avaliação ser revisada pelo menos ao final de cada exercício social.

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

Patrimar Engenharia S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

13 Empréstimos e financiamentos

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Financiamento à construção – SFH – Em R\$	16.124	22.669	29.806	29.894
Empréstimos para Capital de Giro - Em Reais – R\$	22.058	16.150	26.056	16.150
Empréstimos para Capital de Giro - Em Dólares americanos -USD (i)	10.025	-	10.025	-
Instrumento Financeiro SWAP (i)	496	-	496	-
Outros financiamentos		216		216
	<u>48.703</u>	<u>39.035</u>	<u>66.383</u>	<u>46.260</u>
Arrendamentos	2.025	-	4.346	-
	<u>50.728</u>	<u>39.035</u>	<u>70.729</u>	<u>46.260</u>
Passivo Circulante	23.424	3.547	38.715	10.772
Passivo Não Circulante	27.304	35.488	32.014	35.488

- (i) Em dezembro de 2019, a Companhia contratou empréstimo de capital de giro com o Bradesco, denominado em dólares norte-americanos, no montante original de US\$2.365 mil, acrescidos de juros de 3,27% ao ano. Sobre este empréstimo foi contratada operação swap, trocando a moeda para reais e fixando a taxa de juros em 7,8% ao ano. O prazo de vencimento do swap é o mesmo do empréstimo (dezembro de 2020) e este é indissociável do contrato de empréstimo. Dessa forma, o ganho/perda com a variação cambial está sendo apresentado líquido do ganho/perda com a marcação a mercado do swap.

A conciliação entre a operação contratada e o instrumento de swap está demonstrada abaixo:

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Empréstimo em US\$ + juros, convertidos em reais	10.025	-	10.025	-
Swap contratado – ativo	(9.569)	-	(9.569)	-
Swap contratado - passivo	10.065	-	10.065	-
Dívida líquida	<u>10.521</u>	<u>-</u>	<u>10.521</u>	<u>-</u>

Patrimar Engenharia S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

O montante de empréstimos e financiamentos foi assim movimentado:

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Saldo Inicial	39.035	22.855	46.260	145.642
Liberações	35.426	31.184	38.437	39.784
Arrendamento – Adoção inicial	2.375	-	5.063	-
SWAP	496	-	496	-
Juros	3.401	3.728	4.631	9.588
Variação Cambial	(532)	-	(532)	-
Amortizações	(29.123)	(18.732)	(41.954)	(148.754)
Amortizações – Arrendamento	(538)	-	(1.104)	-
Encargos Financeiros – Arrendamento	188	-	387	-
Incorporação RPMV (i)	-	-	19.045	-
Saldo Final	50.728	39.035	70.729	46.260

- (i) Com a incorporação da RPMV (Nota 20), a Companhia passou a consolidar a Construtora Novolar, sendo o seu saldo devedor de empréstimos e financiamentos incorporado na movimentação do endividamento da Companhia.

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

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
2019	-	3.547	-	10.772
2020	23.424	5.470	38.715	5.470
2021	11.502	4.233	12.997	4.233
2022	10.693	17.056	12.188	17.056
Após 2022	5.109	8.729	6.829	8.729
	50.728	39.035	70.729	46.260

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 7% e 10,8 % ao ano, com correção pela TR (8,3% e 10,8% a.a com correção pela TR em 31 de dezembro de 2018). Estes financiamentos possuem como garantia real o próprio empreendimento ao qual está atrelado.

Capital de Giro: Esta modalidade de empréstimo tem por finalidade financiar a necessidade de capital de giro do Grupo. A taxa de juros média aplicável aos empréstimos desta modalidade é CDI entre 2,95% e 3,50% ao ano. As garantias para essa modalidade de empréstimos são de avais dos acionistas da Companhia.

Arrendamento: Substancialmente um contrato de aluguel da sede da Companhia de 42 meses descontado a valor presente a taxa de 0,85% ao mês.

Patrimar Engenharia S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

14 Fornecedores

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Fornecedores	6.320	610	26.908	1.276
Retenções técnicas	583	772	2.715	1.512
	<u>6.903</u>	<u>1.382</u>	<u>29.623</u>	<u>2.788</u>

O saldo de fornecedores representa compromissos da Companhia e suas controladas por aquisição de insumos necessários à execução dos serviços contratados ou a aquisição de equipamentos com recursos próprios. Os prazos de vencimentos desses passivos estão entre 30 e 90 dias da data de entrega e são registrados quando repassados para o Grupo os riscos e benefícios inerentes aos bens, produtos e serviços prestados.

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 Companhia esteja preservada.

Ao término do contrato, cumprindo-se todas as exigências o valor é restituído ao fornecedor.

15 Obrigações Tributárias

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

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Tributos a pagar				
Outros Impostos retidos	846	293	1.463	575
RET	158	38	814	661
PIS	20	43	88	61
COFINS	83	201	339	283
IRPJ	1	1	303	162
CSLL	-	-	226	5
ISS	223	-	109	-
	<u>1.331</u>	<u>576</u>	<u>3.342</u>	<u>1.747</u>
Tributos Diferidos				
RET	710	306	4.594	1.047
CSLL	-	161	43	548
PIS	-	90	23	306
COFINS	7	424	164	1.423
	<u>717</u>	<u>981</u>	<u>4.824</u>	<u>3.324</u>
	<u>2.048</u>	<u>1.557</u>	<u>8.166</u>	<u>5.071</u>

Patrimar Engenharia S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

16 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	
	2019	2018	2019	2018
SPE Axis	-	-	1.956	-
SPE Mirataia	-	-	6.580	-
Porto Venere	-	-	43	-
Villagio Novita	-	-	144	-
Jardinaves	800	800	1.756	800
Avignon	113	387	113	387
Jardim das Mangabeiras	-	-	2.451	1.084
Manhattan	-	-	171	227
Terreno Via de Ligação	63	-	-	-
Jambreiro (Ouro Velho Country Club)	-	-	2.118	-
Alameda do Morro	-	10.800	34.901	10.800
Antônio de Albuquerque	1.000	-	1.000	-
Outras (i)	-	1.563	2.146	1.562
	<u>1.976</u>	<u>13.550</u>	<u>53.379</u>	<u>14.860</u>
Passivo circulante	1.976	12.636	46.799	13.775
Passivo não circulante	-	914	6.580	1.085

(i) Valores menores e bastante pulverizados.

Patrimar Engenharia S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

17 Adiantamento de clientes

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

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Manhattan Square	-	-	-	450
Jardim das Mangabeiras	-	-	31.203	24.174
Jardinaves	-	-	1.130	773
Villagio Gutierrez	44	-	-	-
Alta Vila	20.722	20.650	20.722	20.650
Avignon	4.314	4.055	4.314	4.055
Saint Tropez	134	3.220	134	3.220
Apia (SPE Novo Apia - Jaraguá)	-	-	8.044	-
Antônio de Albuquerque (EPIC)	-	-	7.907	-
Solar Da Penha	-	-	4.000	-
Reserva Do Mirataia II	-	-	3.944	-
Inovato	-	-	2.432	-
Jota Patrimar (Soho Square)	-	-	6	-
Duo - Alameda Do Morro	-	-	773	-
Palo Alto	-	-	363	-
Ruth Silveira	-	-	6	-
Spe Axis - Porto Fino	-	-	329	-
Mia Felicita	-	-	78	-
Villaggio Verona	-	-	12	-
Outros	-	71	-	71
	<u>25.214</u>	<u>27.996</u>	<u>85.397</u>	<u>53.393</u>
Adiantamento de clientes	907	-	23.342	1.243
Permuta de terrenos	<u>24.307</u>	<u>27.996</u>	<u>62.055</u>	<u>52.150</u>
	<u>25.214</u>	<u>27.996</u>	<u>85.397</u>	<u>53.393</u>
Obras em andamento	4.492	7.275	50.078	31.428
Adiantamento de unidades customizadas	-	-	4.731	-
Empreendimentos não lançados	<u>20.722</u>	<u>20.721</u>	<u>30.588</u>	<u>21.965</u>
	<u>25.214</u>	<u>27.996</u>	<u>85.397</u>	<u>53.393</u>

Patrimar Engenharia S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

18 Provisões para contingências e depósitos judiciais

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Provisão para contingências				
Cíveis	-	-	1.001	925
Tributárias	1.427	1.298	4.443	1.298
Trabalhistas	24	24	1.548	666
	<u>1.451</u>	<u>1.322</u>	<u>6.992</u>	<u>2.889</u>
	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Depósitos judiciais				
Cíveis	16	-	1.789	1.372
Tributárias	-	15	-	15
Trabalhistas	268	347	803	462
	<u>284</u>	<u>362</u>	<u>2.592</u>	<u>1.849</u>

A movimentação dos depósitos judiciais e das provisões para contingência para 2019 pode ser assim demonstrada:

	Controladora	Consolidado
Provisão para contingências		
Saldo Inicial	1.322	2.889
Adição	129	2.497
Baixa	-	(1.228)
Incorporação (i)	-	2.834
Saldo Final	<u>1.451</u>	<u>6.992</u>
	Controladora	Consolidado
Depósitos judiciais		
Saldo Inicial	362	1.849
Adição	-	72
Baixa	(78)	-
Incorporação (i)	-	671
Saldo Final	<u>284</u>	<u>2.592</u>

- (i) Com a incorporação da RPMV (Nota 20), a Companhia passou a consolidar a Construtora Novolar, sendo o seu saldo de contingência e depósitos judiciais vigentes incorporado na movimentação do Grupo.

Patrimar Engenharia S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

A movimentação dos depósitos judiciais e das provisões para contingência para 2018 pode ser assim demonstrada:

Contingências Jurídicas	Controladora	Consolidado
Saldo Inicial	47	787
Adição	1.298	2.526
Baixa	(23)	(424)
Saldo Final	<u>1.322</u>	<u>2.889</u>
Depósitos judiciais	Controladora	Consolidado
Saldo Inicial	67	190
Adição	295	1.659
Saldo Final	<u>362</u>	<u>1.849</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 R\$2.188 para processos trabalhistas, R\$34.403 para processos tributários e R\$7.588 para processos cíveis, totalizando R\$ 44.179 (R\$41.516 em 31 de dezembro de 2018). Consequentemente, nenhuma provisão foi constituída para eventualmente fazer face ao eventual desfecho desfavorável dos mesmos.

A contingência mais representativa, dentre o montante de contingências possíveis é referente à “permuta física” de terrenos. Como parte do processo de compra e venda de imóveis, a Companhia adquire terrenos a serem incorporados por meio da modalidade de “permuta física”. Em 4 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 n° 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 a COFINS. Com base nesse entendimento, entre 2017 e 2018 foram lavrados Autos de Infração contra o Grupo no montante de R\$28.718.

Baseado na opinião de seus assessores jurídicos, o Grupo apresentou impugnação em esfera administrativa, onde é requerida a declaração de insubsistência da autuação, ao fundamento de que não se pode admitir que o reconhecimento de valor justo decorrente da celebração de contratos de permuta gere alguma espécie de repercussão sobre a base de cálculo dos tributos referidos. A probabilidade de perda desse processo é possível e o risco envolvido estimado para 31 de dezembro de 2019 é de R\$33.299.

Patrimar Engenharia S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

19 Provisão para manutenção de imóveis

A Companhia e controladas oferecem garantia limitada de cinco anos contra problemas na construção, em cumprimento à legislação brasileira.

De forma a suportar este compromisso, sem impacto nos exercícios futuros e propiciar a adequada contraposição entre receitas e custos, para cada empreendimento em construção, foram provisionados, em bases estimadas, valor correspondente de 1,5% do custo de construção em 31 de dezembro de 2019 e de 2018.

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

A provisão é registrada à medida da evolução física da obra aplicando se os percentuais supracitados sobre os custos reais incorridos.

A movimentação das provisões para manutenção é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Saldo inicial	1.578	857	5.453	6.801
Adições	285	2.898	1.452	1.929
Baixas	(297)	(2.177)	(3.048)	(3.277)
Incorporação	-	-	3.844	-
Saldo final	<u>1.566</u>	<u>1.578</u>	<u>7.701</u>	<u>5.453</u>

20 Patrimônio líquido

(a) Capital Social

Em 31 de dezembro de 2019, o capital social é de R\$281.602 (R\$179.032, em 31 de dezembro 2018) e está representado por 27.972.479.422 ações ordinárias (17.903.150.656 quotas em 31 de dezembro de 2018).

(b) Composição societária

Em 30 de outubro de 2019, a sócia PRMV Participações S.A. decide aprovar a transformação do tipo societário da Patrimar, de sociedade empresária limitada para sociedade anônima de capital fechado. Para tanto, uma Reunião de Sócios, e subsequentemente, uma Assembleia Geral Extraordinária, foram instaladas.

Adicionalmente, a Companhia incorporou a sociedade RPMV Participações S.A., que detinha participação de 99,99% das quotas Construtora Novolar Ltda. e recebeu por cessão a quota restante que a PRMV Participações S.A. detinha da Construtora Novolar Ltda.

Patrimar Engenharia S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Em função do exposto, a PRMV Participações S.A. e RPMV Participações S.A. retiram-se do quadro societário da Construtora Novolar Ltda., ficando a nova e única sócia Patrimar Engenharia S.A. admitida em seus lugares.

Com base no balanço especial levantado pela RPMV Participações S.A. em 30 de setembro de 2019, a Patrimar incorpora esta e o acervo líquido de R\$ 102.570 é utilizado para aumento de capital na Patrimar. Após a incorporação, a Patrimar identificou a necessidade de realizar ajustes no saldo de abertura da incorporação, o qual foi ajustado a débito na conta de lucros (prejuízos acumulados) em função de ajustes no balanço. Os ajustes são basicamente provenientes de reconhecimento de provisões de distratos de anos anteriores (2018 e 2017) e juros capitalizados em investimentos de empreendimentos concluídos.

Balanço especial levantado em 30 de setembro de 2019

Ativo	Saldo incorporado	Ajuste	Saldo ajustado	Passivo	Saldo incorporado	Ajuste	Saldo ajustado
Caixa e equivalentes de caixa	10		10	Dividendos a pagar	13.701	-	13.701
Investimentos	122.144	(10.374)	111.770	Partes relacionadas	5.883	-	5.883
				Patrimônio Líquido	102.570	(10.374)	92.196
Total				Total		(10.374)	
	122.154	(10.374)	111.780		122.154)	111.780

Ao final da incorporação, as ações de emissão pela Patrimar, todas ordinárias, nominativas e sem valor nominal, serão assim divididas:

Acionistas	Ações Ordinárias
PRMV Participações S.A.	17.903.150.656
Alexandre Araújo Elias Veiga	503.466.438
Heloísa Magalhães Martins Veiga	503.466.438
Renata Martins Veiga Couto	4.531.197.945
Patrícia Martins Veiga	4.531.197.945
	27.972.479.422

(c) Política de distribuição de lucros

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

Em 31 de dezembro de 2018, foram aprovadas distribuições de lucros no montante total de R\$5.039, com base nas demonstrações financeiras originalmente apresentadas pela Companhia, antes dos ajustes contábeis e do refazimento mencionado na nota explicativa 2.3 das demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018, divulgadas nessa mesma data. Com base nas demonstrações financeiras originalmente apresentadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018, a Companhia apresentava saldo de lucros acumulados.

Patrimar Engenharia S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

21 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>2019</u>
Lucro básico por ação:		
	Lucro líquido do exercício	5.975
	Média ponderada das ações	20.420.482.848
	Lucro por ação básico - em R\$	0,000293
Lucro diluído por ação:		
	Lucro líquido do exercício	5.975
	Média ponderada das ações	20.420.482.848
	Lucro por ação diluído - em R\$	0,000293

Conforme mencionado na nota explicativa 20, a Patrimar estava constituída sobre a forma de sociedade empresária limitada até 30 de outubro de 2019, quando foi aprovada a sua transformação em sociedade por ações. Sendo assim, não se apresenta o lucro por ação para o exercício findo em 31 de dezembro 2019.

22 Receita operacional

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

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Receita bruta de venda de imóveis	50.332	44.197	256.786	203.828
Receita de serviços	9.022	2.531	9.061	2.718
Vendas Canceladas (Distrato)	(7.248)	-	(24.116)	(20.319)
Reversão (Provisão) para distratos	1.128	(941)	1	1.708
AVP – Ajustes a valor presente (i)	(745)	1.191	(6.121)	(2.606)
Tributos sobre o faturamento	(759)	(1.011)	(4.552)	(3.982)
Receita operacional líquida	<u>51.730</u>	<u>45.967</u>	<u>231.059</u>	<u>181.347</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.

Patrimar Engenharia S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

23 Custos e despesas por natureza

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Custo dos imóveis vendidos				
Materiais	(7.702)	(5.067)	(27.711)	(12.152)
Terrenos	(7.726)	(10.722)	(44.581)	(39.993)
Imóveis concluídos	(5.896)	(12.236)	(42.401)	(46.692)
Gastos com pessoal	(1.295)	(1.408)	(3.632)	(2.501)
Subempreiteiros	(4.829)	(5.256)	(22.502)	(12.287)
Outros	(3.659)	(1.103)	(8.961)	(11.559)
	<u>(31.107)</u>	<u>(35.792)</u>	<u>(149.788)</u>	<u>(125.184)</u>
	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Despesas operacionais				
Despesas administrativas e gerais				
Gastos com pessoal	(10.797)	(9.038)	(11.532)	(9.112)
Despesas de viagens, hospedagens e outros	(2.237)	(3.416)	(2.526)	(3.554)
Depreciação e amortização	(3.063)	(2.115)	(2.967)	(2.118)
Serviços de terceiros	(4.174)	(2.387)	(5.474)	(3.102)
	<u>(20.271)</u>	<u>(16.956)</u>	<u>(22.499)</u>	<u>(17.886)</u>
Com vendas				
Gastos com pessoal	(1.264)	(1.258)	(2.047)	(1.415)
Comissões e corretagens	(547)	(609)	(4.271)	(2.033)
Stand de Vendas/Apartamento decorado	(419)	(1.711)	(2.523)	(4.651)
Propaganda e publicidade	(1.520)	(495)	(6.556)	(5.306)
Outras	(1.391)	(387)	(5.341)	(1.807)
	<u>(5.141)</u>	<u>(4.460)</u>	<u>(20.738)</u>	<u>(15.212)</u>
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas				
Despesas com crédito imobiliário (i)	(162)	(8)	(1.755)	(1.204)
Despesas tributárias	(49)	(369)	(320)	(522)
Provisão contingências	(295)	(1.354)	(4.841)	(3.647)
Outras (ii)	(447)	(861)	(1.862)	(3.195)
	<u>(953)</u>	<u>(2.592)</u>	<u>(8.778)</u>	<u>(8.568)</u>
	<u>(26.365)</u>	<u>(24.008)</u>	<u>(52.015)</u>	<u>(41.666)</u>

(i) Houve um aumento expressivo em 2019 de despesas com crédito imobiliário devido a incorporação da Construtora Novolar e, também, por constituição de provisão para perdas em créditos de clientes;

(ii) Em 2018 incorreram algumas baixas de ativos da Companhia, baseado em levantamento por inventário e gastos adicionais para cobrir compromissos não honrados por empreiteiros.

Patrimar Engenharia S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

24 Honorários da administração

Durante o exercício de 2019, o montante de despesas a título de remuneração dos administradores na controladora é de R\$ 1.999 e no consolidado é de R\$ 2.429 (R\$ 2.128 na controladora e R\$ 2.968 no consolidado em 31 de dezembro de 2018).

25 Receitas (despesas) financeiras líquidas

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Receitas financeiras				
Atualização monetária e juros contratuais	827	1.040	3.432	6.549
Juros sobre aplicações financeiras	343	362	1.733	1.238
Outras receitas financeiras	582	381	1.050	2.657
	<u>1.752</u>	<u>1.783</u>	<u>6.215</u>	<u>10.444</u>
Despesas financeiras				
Juros sobre empréstimos	(2.819)	(1.323)	(3.310)	(6.567)
Débitos de encargos e tarifas bancárias	(203)	(652)	(586)	(1.489)
Despesas com financiamentos	(32)	(93)	(190)	(531)
Despesa com Derivativos	(496)	-	(496)	-
Outras despesas financeiras	(160)	(12)	(1.823)	(125)
	<u>(3.710)</u>	<u>(2.080)</u>	<u>(6.405)</u>	<u>(8.712)</u>
Receitas (despesas) financeiras, líquidas	<u>(1.958)</u>	<u>(297)</u>	<u>(190)</u>	<u>1.732</u>

26 Despesas de imposto de renda e contribuição social

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

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Lucro antes do IRPJ e CSLL	6.669	4.396	31.100	20.774
Alíquota 34%	<u>(2.267)</u>	<u>(1.495)</u>	<u>(10.574)</u>	<u>(7.063)</u>
Efeito sobre exclusões (Equivalência Patrimonial)	(4.799)	(6.299)	(422)	(1.545)
Créditos fiscais não reconhecidos por diferença temporária RET	6.372	7.288	6.435	4.999
	<u>(694)</u>	<u>(506)</u>	<u>(4.561)</u>	<u>(3.609)</u>
Despesas com IR e CSLL				
%	<u>11%</u>	<u>12%</u>	<u>15%</u>	<u>17%</u>

Patrimar Engenharia S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

A Companhia tem saldo de prejuízos fiscais e base negativa acumulados de R\$ 12.465 (R\$ 6.984 em 31 de dezembro de 2018).

A administração julgou que esses ativos diferidos de prejuízos fiscais 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 da Companhia e de suas controladas.

27 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 em 31 de dezembro de 2019.

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
Empreendimentos em construção		
(i) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas		
Empreendimentos em construção:		
(a) Receita de vendas contratadas	84.687	645.755
Receita de vendas apropriadas:		
Receita de vendas apropriadas	(53.258)	(336.053)
Distratos - receitas estornadas	2.184	16.328
	<u> </u>	<u> </u>
(b) Receita de vendas apropriadas líquidas	<u>(51.074)</u>	<u>(319.725)</u>
Receita de vendas a apropriar (a+b)	<u>33.613</u>	<u>326.030</u>
(ii) Custo orçado a apropriar das unidades vendidas		
Empreendimentos em construção:		
(a) Custo orçado	52.257	381.392
Custo incorrido:		
Custos de construção	(33.706)	(182.532)
	<u> </u>	<u> </u>
(b) Custo incorrido líquido	<u>(33.706)</u>	<u>(182.532)</u>
Custo a incorrer das unidades vendidas (a+b)	<u>18.551</u>	<u>198.860</u>
(iii) Custo orçado a apropriar das unidades em estoque		
Empreendimentos em construção:		
(a) Custo orçado	29.424	342.420
(b) Custo incorrido	(23.529)	(131.397)
	<u> </u>	<u> </u>
Custo a incorrer das unidades em estoque (a+b)	<u>5.895</u>	<u>211.023</u>

Patrimar Engenharia S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

28 Compromissos

(a) Compromissos com a aquisição de terrenos

Compromissos foram assumidos pela Companhia 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\$ 1.266.777 (R\$ 651.979 - 2018), dos quais: R\$ 931.438 (R\$ 634.700 - 2018) se referem a permutas por unidades imobiliárias a serem construídas, R\$ 254.824 (R\$ 17.279 - 2018) se referem à participação no recebimento da comercialização dos respectivos empreendimentos e R\$ 80.515 se referem ao pagamento de tornas (Novolar, incorporada em 30 de setembro de 2019, Nota 20 (b)).

29 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.

30 Seguros

O Grupo mantém, em 31 de dezembro de 2019, os seguintes contratos de seguros:

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

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

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

d) Seguro de responsabilidade civil geral de administradores.

Patrimar Engenharia S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Itens	Vigência		Novolar	Patrimar	Combinado
	Início	Término			
Aeronave	2019	2020	-	2.080	2.080
Compreensivo Empresarial e responsab. Civil geral - Multirisco	2019	2020	-	2.060	2.060
Executante Construtor - Término Obra - SGTO	2017	2020	2.787	-	2.787
Executante Construtor - Término Obra - SGTO	2018	2020	2.462	-	2.462
Executante Construtor - Término Obra - SGTO	2018	2021	4.318	-	4.318
Executante Construtor - Término Obra - SGTO	2019	2022	1.967	-	1.967
Executante Construtor Término de Obras - Infraestrutura não incidente	2019	2022	-	-	522
Responsabilidade civil (Administradores) D&O	2019	2020	522	10.000	10.000
Risco Engenharia e Risco Cível	2017	2020	-	-	21.512
Risco Engenharia e Risco Cível	2017	2021	21.512	28.000	28.000
Risco Engenharia e Risco Cível	2018	2020	-	-	16.412
Risco Engenharia e Risco Cível	2018	2021	16.412	-	28.784
Risco Engenharia e Risco Cível	2018	2023	28.784	169.625	169.625
Risco Engenharia e Risco Cível	2019	2020	-	-	-
Risco Engenharia e Risco Cível	2019	2023	-	-	13.112
Término obra - Manutenção corretiva - SGPE	2018	2023	13.112	-	539
Término obra - Manutenção corretiva - SGPE	2019	2024	539	-	591
Seguro Permuta	2017	2021	-	18.751	18.751

31 Efeitos Subsequentes

Efeitos da Pandemia do COVID-19 nos negócios da Companhia

O mercado brasileiro tem apresentado maior volatilidade em decorrência, dentre outros fatores, do avanço da epidemia do vírus Covid-19 e das medidas restritivas que estão sendo adotadas no Brasil e em outros países, na tentativa de minimizar a expansão da doença, as quais podem desacelerar a economia global.

A Companhia está acompanhando os desenvolvimentos subsequentes e possíveis impactos às suas operações. Considerando o setor da Construção como uma das atividades essenciais elencadas pelo Governo Brasileiro, várias medidas de incentivo foram divulgadas, reduzindo bastante os impactos. Estamos mantendo o ritmo e todas as obras seguem sem interrupção, não havendo nenhum risco identificado de atraso em relação a entrega para os clientes. Estamos atendendo a todas as exigências e cuidados necessários, priorizando a garantia da saúde e segurança de nossos colaboradores e prestadores de serviços. As operações da gestão administrativa e comercial continuam com adaptações para trabalho a distância (“Home Office”) e, os nossos parceiros nas diversas cadeias, tanto financeira, como da operação de obras, estão operando sem maiores impactos. Nesse momento, não foram identificados riscos mais elevados de *impairment* de ativos financeiros e não financeiros.

Não tivemos impactos significativos de aumento de inadimplência por parte dos clientes e os fundamentos de médio e longo prazo dos negócios permanecem inalterados.

* * *

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Em observância às disposições constantes no artigo 25, parágrafo 1º, incisos V e VI, a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 480/09, de 7 de dezembro de 2009, a Diretoria declara que revisou, discutiu e concordou com as demonstrações financeiras (Controladora e Consolidado) relativas ao exercício findo encerrado em 31 de dezembro de 2019.

Belo Horizonte, 5 de agosto de 2020.

Diretor Presidente – ALEXANDRE ARAÚJO ELIAS VEIGA

Diretor Administrativo e Financeiro – MARCOS ROGÉRIO ALMEIDA DUTRA

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 5 de agosto de 2020, relativo às demonstrações financeiras (Controladora e Consolidado) referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019.

Belo Horizonte, 5 de agosto de 2020.

Diretor Presidente – ALEXANDRE ARAÚJO ELIAS VEIGA

Diretor Administrativo e Financeiro – MARCOS ROGÉRIO ALMEIDA DUTRA

DIRETORIA

ALEXANDRE ARAÚJO ELIAS VEIGA
Diretor-Presidente

MARCOS ROGÉRIO ALMEIDA DUTRA
Diretor Administrativo e Financeiro

RESPONSÁVEL TÉCNICO

ROGER TADEU VILELA FERREIRA
Contador

CRC - MG 122.560/O

