

---

# ***Grupo Patrimar***

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





## **Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras consolidadas combinadas**

Aos Administradores e Acionistas  
Grupo Patrimar

### **Opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas combinadas 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 consolidadas combinadas da Patrimar Engenharia S.A. (anteriormente denominada Patrimar Engenharia Ltda.) e suas controladas com a Construtora Novolar Ltda. e suas controladas ("Grupo Patrimar" ou "Grupo"), que compreendem o balanço patrimonial consolidado em 31 de dezembro de 2019 e as respectivas demonstrações consolidadas combinadas 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 consolidadas combinadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira consolidada do Grupo Patrimar em 31 de dezembro de 2019, o desempenho consolidado combinado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa consolidados combinados 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 consolidadas combinadas". Somos independentes em relação ao Grupo, 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.

### **Ênfases**

Conforme descrito nas Notas explicativas 2.1 e 2.2, as demonstrações financeiras consolidadas combinadas 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

## Grupo Patrimar

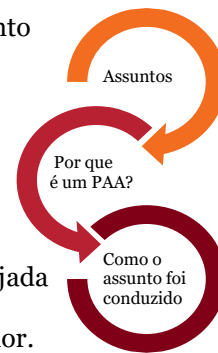
os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP n.º 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Chamamos a atenção para a Nota explicativa 2.2 às demonstrações financeiras consolidadas combinadas, que descreve que as Sociedades incluídas nas referidas demonstrações financeiras consolidadas combinadas não operavam como uma única entidade anteriormente a 30 de setembro de 2019. Essas demonstrações financeiras consolidadas combinadas, porém, não indicam necessariamente o que poderia ter ocorrido caso as Sociedades tivessem operado como uma única entidade durante os primeiros nove meses do exercício corrente. Nossa opinião não está ressalvada em função desse 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 consolidadas combinadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras consolidadas combinadas 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 do Grupo Patrimar 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

#### Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

---

##### Reconhecimento da receita de venda das unidades imobiliárias em construção (notas explicativas 2.17 e 21)

O Grupo reconhece 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.

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.

---

### **Porque é um PAA**

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 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.

### **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 consolidadas combinadas do Grupo.

---

### **Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria**

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 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 do Grupo.

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.

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

---

## Porque é um PAA

---

## Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

---

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.

---

## Outros assuntos

### **Demonstrações consolidadas combinadas do Valor Adicionado**

As demonstrações consolidadas combinadas do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019, elaboradas sob a responsabilidade da administração do Grupo e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras consolidadas combinadas do Grupo. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras consolidadas combinadas 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 consolidadas combinadas 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 consolidadas combinadas tomadas em conjunto.

---

### **Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras consolidadas combinadas**

A administração do Grupo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras consolidadas combinadas 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 consolidadas combinadas livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras consolidadas combinadas, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de o Grupo 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 o Grupo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança do Grupo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras consolidadas combinadas.

## **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras consolidadas combinadas**

---

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras consolidadas combinadas, 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 consolidadas combinadas.

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 consolidadas combinadas, 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 do Grupo.
- 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 do Grupo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras consolidadas combinadas 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 o Grupo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras consolidadas combinadas, inclusive as divulgações e se essas demonstrações financeiras consolidadas combinadas 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 consolidadas combinadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do Grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

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



## Grupo Patrimar

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 consolidadas combinadas 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

A blue ink signature of PricewaterhouseCoopers.

PricewaterhouseCoopers  
Auditores Independentes  
CRC 2SP000160/O-5

A blue ink signature of Guilherme Campos e Silva.

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

# Grupo Patrimar

## Balanço Patrimonial consolidado combinado em 31 de dezembro

Em milhares de reais

Ativo	Nota	2019	2018	Passivo e patrimônio líquido	Nota	2019	2018
<b>Circulante</b>				<b>Circulante</b>			
Caixa e equivalentes de caixa	6	50.234	34.936	Fornecedores	14	29.623	5.555
Contas a receber de clientes	7	97.389	49.163	Empréstimos e financiamentos	13	38.715	41.169
Imóveis a comercializar	8	266.193	293.761	Salários e encargos sociais		1.628	4.187
Tributos a recuperar		5.430	2.495	Obrigações tributárias	15	8.166	7.679
Despesas antecipadas		6.373	3.482	Obrigações por compra de imóveis	16	46.799	15.558
Outras contas a receber		6.295	2.651	Adiantamentos de clientes	17	85.397	68.166
<b>Total do ativo circulante</b>		<b>431.914</b>	<b>386.488</b>	Provisão para distratos		726	1.976
				Outras contas a pagar		5.572	6.835
<b>Não circulante</b>						<b>216.626</b>	<b>151.125</b>
Realizável a longo prazo				<b>Total do passivo circulante</b>			
Aplicações financeiras restritas	6	2.191	2.920	<b>Não circulante</b>			
Contas a receber de clientes	7	36.287	62.909	Obrigações por compra de imóveis	16	6.580	7.224
Depósitos judiciais	18	2.592	2.521	Empréstimos e Financiamentos	13	32.014	33.929
Imóveis a comercializar	8	10.969	3.091	Provisão para contingências	18	6.992	4.497
Partes relacionadas	9	27.537	18.697	Provisão para manutenção de imóveis	19	7.701	9.296
		<b>79.576</b>	<b>90.138</b>	Provisão para passivo a descoberto	10	3.056	3.072
				Partes Relacionadas	9	9.539	6.431
Investimentos	10	47.616	48.235	Outras contas a pagar		-	7.131
Imobilizado	11	20.337	21.268	<b>Total do passivo não circulante</b>		<b>65.882</b>	<b>71.580</b>
Intangível	12	15.429	9.911				
<b>Total do ativo não circulante</b>		<b>162.958</b>	<b>169.552</b>	<b>Patrimônio líquido</b>	20		
				Capital social		281.602	283.592
				Reservas de capital		259	259
				Prejuízos acumulados		(17.301)	(2.642)
				Patrimônio líquido atribuível aos controladores		264.560	281.209
				Participação dos sócios não controladores		47.804	52.126
				<b>Total do patrimônio líquido</b>		<b>312.364</b>	<b>333.335</b>
<b>Total do ativo</b>		<b>594.872</b>	<b>556.040</b>	<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>594.872</b>	<b>556.040</b>

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



## Grupo Patrimar

### Demonstração consolidada combinada do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro

Em milhares de reais

	<u>Nota</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Receita operacional líquida	21	278.642	301.448
Custo dos imóveis vendidos	22	<u>(182.315)</u>	<u>(200.207)</u>
<b>Lucro bruto</b>		<u>96.327</u>	<u>101.241</u>
<b>Receitas (despesas) operacionais</b>			
Gerais e administrativas	22	(28.731)	(23.499)
Com vendas	22	(31.152)	(28.060)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	22	<u>(12.086)</u>	<u>(7.536)</u>
<b>Lucro operacional</b>		<u>24.358</u>	<u>42.146</u>
Receitas financeiras	24	7.179	13.042
Despesas financeiras	24	<u>(7.168)</u>	<u>(11.216)</u>
Receitas (despesas) financeiras, líquidas		<u>11</u>	<u>1.826</u>
Equivalência patrimonial	10	<u>(254)</u>	<u>1.074</u>
<b>Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social</b>		<u>24.115</u>	<u>45.046</u>
Imposto de renda e contribuição social	25	<u>(5.510)</u>	<u>(5.983)</u>
<b>Lucro líquido do exercício</b>		<u>18.605</u>	<u>39.063</u>
<b>Atribuível a:</b>			
Participação do controlador		(2.696)	24.678
Participação dos sócios não controladores		<u>21.301</u>	<u>14.385</u>
		<u>18.605</u>	<u>39.063</u>

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

## Grupo Patrimar

### Demonstração consolidada combinada do resultado abrangente

Exercícios findos em 31 de dezembro

Em milhares de reais

---

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Lucro líquido do exercício	<u>18.605</u>	<u>39.063</u>
Total do resultado abrangente	<u><u>18.605</u></u>	<u><u>39.063</u></u>
Resultado abrangente total atribuído a:		
Participação do controlador	(2.696)	24.678
Participação dos sócios não controladores	<u>21.301</u>	<u>15.048</u>
	<u><u>18.605</u></u>	<u><u>39.063</u></u>

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

## Grupo Patrimar

### Demonstração consolidada combinada das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro

Em milhares de reais

	<b>Capital Social</b>	<b>Reserva capital</b>	<b>Lucros (Prejuízos) acumulados</b>	<b>Patrimônio líquido</b>	<b>Participação dos não controladores</b>	<b>Total do patrimônio Líquido</b>
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2017</b>	<u>283.592</u>	<u>259</u>	<u>(20.999)</u>	<u>262.852</u>	<u>34.968</u>	<u>297.820</u>
Aportes (reversão) nas controladas	-	-	-	-	2.773	2.773
Efeitos da adoção e novas normas contábeis (Nota 2.20)	-	-	(802)	(802)	-	(802)
Lucro líquido do exercício	-	-	24.678	24.678	14.385	39.063
Lucros distribuídos	-	-	(5.519)	(5.519)	-	(5.519)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2018</b>	<u>283.592</u>	<u>259</u>	<u>(2.642)</u>	<u>281.209</u>	<u>52.126</u>	<u>333.335</u>
Aportes (reversão) nas controladas	-	-	-	-	(25.623)	(25.623)
Efeito incorporação Construtora Novolar (Nota 20)	(1.990)	-	(10.506)	(12.496)	-	(12.496)
Lucro líquido do exercício	-	-	(2.696)	(2.696)	21.301	18.605
Lucros distribuídos	-	-	(1.457)	(1.457)	-	(1.457)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2019</b>	<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 consolidadas combinadas.

## Grupo Patrimar

### Demonstração consolidada combinada do fluxo de caixa

Exercícios findos em 31 de dezembro

Em milhares de reais

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Fluxo das atividades operacionais</b>		
Lucro líquido do exercício	18.605	39.063
<b>Ajustes para conciliar o lucro ao caixa gerado pelas atividades operacionais</b>		
Depreciações e amortizações	6.164	4.224
Provisão para manutenção de imóveis	(1.595)	(3.029)
Ajuste a valor presente sobre contas a receber	6.568	83
Provisão para perdas	2.294	1.105
Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários	3.793	2.538
Resultado de equivalência patrimonial	254	(1.074)
Provisão de juros sobre empréstimos e financiamentos	3.857	7.140
Baixa de ativos imobilizados	597	2.169
Imposto de renda e contribuição social	5.510	5.983
	<u>46.047</u>	<u>58.202</u>
<b>Variações no capital circulante</b>		
<b>Aumento / (redução) dos ativos e passivos</b>		
Contas a receber de clientes	(34.652)	86.304
Imóveis a comercializar	21.337	54.768
Tributos a recuperar	(2.935)	(400)
Outros ativos	(4.783)	(3.282)
Fornecedores	24.067	(11.927)
Salários e encargos sociais	(2.559)	(561)
Obrigações tributárias	(5.023)	(8.879)
Obrigações por compra de imóveis	30.597	(2.660)
Adiantamentos de clientes	17.231	(11.008)
Outros passivos	(6.073)	(4.157)
	<u>37.207</u>	<u>98.198</u>
<b>Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais</b>	<u>83.254</u>	<u>156.400</u>
<b>Fluxos das atividades de investimentos</b>		
Movimentação de aplicações financeiras restritas	729	(966)
Aportes (retorno) de investimentos	349	7.142
Aquisições de ativos imobilizados e intangíveis	(11.348)	(20.835)
Adiantamentos a empresas ligadas	(5.732)	(5.479)
<b>Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos</b>	<u>(16.002)</u>	<u>(20.138)</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>		
Dividendos pagos	(13.294)	(5.692)
Aporte (distribuição) participação de não controladores, líquido	(24.441)	2.773
Captação de empréstimos e financiamentos	50.119	71.466
Amortizações de principal de empréstimos e financiamentos	(64.338)	(205.021)
<b>Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamentos</b>	<u>(51.954)</u>	<u>(136.474)</u>
<b>Aumento (Redução) de caixa e equivalentes de caixa, líquidos</b>	15.298	(212)
<b>Variação de caixa</b>		
Caixa equivalente de caixa no início do exercício	34.936	35.148
Caixa equivalente de caixa no final do exercício	<u>50.234</u>	<u>34.936</u>
	<u>15.298</u>	<u>(212)</u>

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

## Grupo Patrimar

### Demonstração consolidada combinada do valor adicionado

Exercícios findos em 31 de dezembro

Em milhares de reais

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Receitas:		
Receita das vendas e serviços	<u>284.172</u>	<u>307.951</u>
	<u>284.172</u>	<u>307.951</u>
Insumos adquiridos de terceiros:		
Custo dos imóveis vendidos	(182.315)	(200.207)
Energia, serviços de terceiros e outros	<u>(34.546)</u>	<u>(33.725)</u>
	<u>(216.861)</u>	<u>(233.932)</u>
Valor adicionado bruto	<u>67.311</u>	<u>74.019</u>
Depreciação e amortização	<u>(6.164)</u>	<u>(4.224)</u>
Valor adicionado líquido produzido pelo Grupo	<u>61.147</u>	<u>69.795</u>
Valor adicionado recebido em transferência:		
Resultado de equivalência patrimonial	(1.050)	1.074
Receitas financeiras	<u>7.179</u>	<u>11.099</u>
	<u>6.129</u>	<u>12.173</u>
<b>Valor adicionado total a distribuir</b>	<u>67.276</u>	<u>81.968</u>
Distribuição do valor adicionado:		
Pessoal	<u>17.236</u>	<u>14.937</u>
Impostos, taxas e contribuições Federais	<u>11.383</u>	<u>12.495</u>
Remuneração de capitais de terceiros		
Despesas financeiras	7.168	9.273
Despesas de aluguéis	<u>386</u>	<u>681</u>
	<u>7.554</u>	<u>9.954</u>
Remuneração de capitais próprios:		
Dividendos pagos	13.294	5.519
Lucro líquido (prejuízo) do exercício	(2.949)	24.678
Participação dos não controladores nos lucros retidos	<u>20.758</u>	<u>14.385</u>
	<u>31.103</u>	<u>44.582</u>
Valor adicionado distribuído	<u>67.276</u>	<u>81.968</u>

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

# Grupo Patrimar

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

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

### 1 Contexto operacional

O Combinado do Grupo Patrimar, neste ato representado pelas empresas Patrimar Engenharia S.A. e suas controladas (“Patrimar”) e Construtora Novolar Ltda. e suas controladas (“Novolar”) (conjuntamente, o “Grupo Patrimar”, “Grupo”, “Empresas” ou “Sociedades”), é composto por duas sociedades empresárias organizadas segundo as leis societárias brasileiras. Ambas as Sociedades estão domiciliadas no Brasil e suas respectivas sedes estão localizadas na Rodovia Stael Mary Bicalho Motta Magalhães, 521, 17º andar, bairro Belvedere, Belo Horizonte, no Estado de Minas Gerais. O Grupo atua no ramo de incorporação e construção, com foco no desenvolvimento de empreendimentos residenciais com atuação primordial em Belo Horizonte, São Paulo e no Rio de Janeiro.

Até 30 de setembro de 2019, os acionistas da Patrimar eram também os proprietários e administradores da Novolar, empresas que executam a mesma atividade e os administradores controlam os negócios de forma conjunta. Embora as Sociedades não operem como uma única entidade, sendo sociedades distintas, sua gestão é realizada no contexto de grupo econômico, onde os custos da estrutura operacional e administrativa são absorvidos pelas empresas, observada a praticabilidade de sua atribuição.

Em 30 de setembro de 2019, a Patrimar incorporou a RPMV Participações Ltda. (“RPMV”) (vide nota explicativa 20(i)), passando a consolidar os saldos contábeis consolidados da Novolar. Sendo assim, os saldos patrimoniais consolidados da Patrimar em 31 de dezembro de 2019 já refletem os números da Novolar, sendo objeto de combinação em 31 de dezembro de 2019 apenas o resultado e os fluxos de caixa da Novolar antes da incorporação.

As Sociedades 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. O Grupo Patrimar tem atuação exclusiva no setor imobiliário e, na maioria dos casos, as SCPs e SPEs estão vinculadas a um empreendimento específico.

A emissão dessas demonstrações financeiras consolidadas combinadas foi autorizada pela administração em 5 de agosto de 2020.

### 2 Apresentação das demonstrações financeiras consolidadas combinadas e resumo das principais políticas contábeis

#### 2.1. Base de preparação

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

## Grupo Patrimar

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

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

Os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração do Grupo, 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 2.17.

As demonstrações financeiras combinadas 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 de demonstrações financeiras combinadas requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e também o exercício de julgamento por parte da administração do Grupo Patrimar no processo de aplicação das políticas contábeis do Grupo Patrimar. 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 combinadas, estão divulgadas na nota explicativa 3.

#### (a) Demonstração do valor adicionado

A apresentação da Demonstração do Valor Adicionado (DVA) combinada 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. Práticas de combinação

O Grupo apresenta suas demonstrações financeiras de forma combinada de acordo com o IFRS 10/CPC 36 – “Demonstrações consolidadas”, com o CPC 44 – “Demonstrações combinadas” e o ICPC 09 – “Demonstrações Contábeis Individuais, Demonstrações Separadas, Demonstrações Consolidadas e Aplicação do Método da Equivalência Patrimonial”.

Para a apuração dos saldos combinados, os saldos das Sociedades foram somados, sendo eliminados os saldos e transações entre as partes. Assim, as demonstrações financeiras combinadas contemplam a eliminação de qualquer saldo ou transação que tenha ocorrido entre a Patrimar e a Novolar como uma única entidade econômica.

As demonstrações financeiras combinadas foram apresentadas com o objetivo de apresentar as informações como se as empresas do Grupo, que possuíam controle e administração comum até 30 de setembro de 2019 (vide nota explicativa 20(i)), fossem apenas uma única entidade, conservando-se, todavia, as operações históricas efetivamente ocorridas. Além disso, a administração do Grupo preserva para analisar o negócio como um todo, e não apenas parte dele. Nesse contexto, a apresentação das demonstrações financeiras combinadas tem um significado mais representativo do que a apresentação apenas das demonstrações financeiras individuais e consolidadas das empresas do Grupo.

As demonstrações financeiras combinadas estão sendo apresentadas apenas para fornecimento de análises adicionais a terceiros e não representam as demonstrações financeiras individuais ou consolidadas das entidades e suas controladas, controladas em conjunto e coligadas. Estas não devem ser tomadas por base para fins de cálculo dos dividendos, de impostos ou para quaisquer outros fins societários.

## Grupo Patrimar

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

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Os balanços patrimoniais e as demonstrações do resultado consolidados que serviram de base para combinação são a seguir apresentados, de forma resumida:

	<b>2019</b>		<b>2018</b>	
	<b>Patrimar</b>	<b>Novolar</b>	<b>Patrimar</b>	
<b>Ativo</b>				
Circulante	431.914	134.021	293.350	
Não circulante	162.958	75.258	88.753	
Realizável a longo prazo	79.576	52.343	18.638	
Investimentos	47.616	14.997	46.854	
Imobilizado	20.337	7.300	13.967	
Intangível	15.429	618	9.294	
	<u>594.872</u>	<u>209.279</u>	<u>382.103</u>	
<b>Passivo e patrimônio líquido</b>				
Circulante	216.626	26.896	95.049	
Não circulante	65.882	55.150	72.495	
Patrimônio líquido	<u>312.364</u>	<u>127.233</u>	<u>214.559</u>	
	<u>594.872</u>	<u>209.279</u>	<u>382.103</u>	
	<b>30/09/2019</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>	
	<b>Novolar</b>	<b>Patrimar</b>	<b>Novolar</b>	<b>Patrimar</b>
<b>Demonstração do Resultado</b>				
Receita operacional líquida	47.653	232.868	118.997	181.347
Custo dos imóveis vendidos	<u>(32.527)</u>	<u>(149.788)</u>	<u>(75.782)</u>	<u>(125.184)</u>
<b>Lucro bruto</b>	<u>15.126</u>	<u>83.080</u>	<u>43.215</u>	<u>56.163</u>
Receitas (despesas) operacionais				
Gerais e administrativas	(6.232)	(22.499)	(7.477)	(17.886)
Com vendas	(10.414)	(20.738)	(12.848)	(15.212)
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas	<u>(3.308)</u>	<u>(8.778)</u>	<u>2.503</u>	<u>(7.270)</u>
<b>Lucro (prejuízo) operacional</b>	<u>(4.828)</u>	<u>31.065</u>	<u>25.393</u>	<u>15.795</u>
Receitas financeiras	894	4.406	2.261	10.444
Despesas financeiras	(763)	(6.405)	(2.166)	(8.712)
Equivalência patrimonial	<u>(2.290)</u>	<u>2.034</u>	<u>(4.346)</u>	<u>4.545</u>
<b>Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social</b>	<u>(6.987)</u>	<u>31.100</u>	<u>21.142</u>	<u>22.072</u>
Imposto de renda e contribuição social	<u>(949)</u>	<u>(4.561)</u>	<u>(2.379)</u>	<u>(3.609)</u>
<b>Lucro líquido (prejuízo) do exercício</b>	<u>(7.936)</u>	<u>26.539</u>	<u>18.763</u>	<u>18.463</u>
<b>Atribuível a:</b>				
Acionistas do Grupo	(8.671)	5.975	18.518	5.188
Participação dos não controladores	<u>735</u>	<u>20.564</u>	<u>245</u>	<u>13.275</u>
	<u>(7.936)</u>	<u>26.539</u>	<u>18.763</u>	<u>18.463</u>



## Grupo Patrimar

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

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

#### (a) Controladas

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

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

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

#### (b) Transações com participações de não controladores

O Grupo trata as transações com participações de não controladores 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.

## Grupo Patrimar

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

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

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 do Grupo Patrimar 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 do Grupo Patrimar. Quando a participação do Grupo Patrimar nas perdas de uma coligada ou controlada em conjunto for igual ou superior ao valor contábil do investimento, incluindo quaisquer outros recebíveis, o Grupo Patrimar não reconhece perdas adicionais, a menos que tenha incorrido em obrigações ou efetuado pagamentos em nome da coligada ou controlada em conjunto.

Os ganhos não realizados das operações entre o Grupo Patrimar e suas coligadas e controladas em conjunto são eliminados na proporção da participação do Grupo Patrimar. 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 e controladas em conjunto são alteradas, quando necessário, para assegurar consistência com as políticas adotadas pelo Grupo Patrimar.

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

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

### **2.3. Conversão de moeda estrangeira**

#### **(a) Moeda funcional e moeda de apresentação**

As demonstrações financeiras consolidadas combinadas são apresentadas em Reais, que é a moeda funcional da Patrimar e da Novolar, e também, a moeda de apresentação do Grupo Patrimar. 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".

## Grupo Patrimar

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

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

#### 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 o Grupo 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.

##### 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.

## Grupo Patrimar

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

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

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

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

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

#### 2.8. 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 porcentagem 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.

## Grupo Patrimar

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

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

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 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. 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.

## Grupo Patrimar

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

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

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

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

#### 2.10. 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.

#### 2.11. Impairment de ativos não financeiros

Os bens do imobilizado e intangível e, quando aplicável, outros ativos não financeiros, são avaliados anualmente pela Administração para identificar evidências de perdas não recuperáveis, primariamente utilizando o contexto de indícios internos e externos que interfiram na recuperação desses ativos, com base sempre em eventos ou alterações significativas, que indiquem que o valor contábil pode não ser recuperável. Nessa linha, caso o valor contábil de um ativo ultrapasse seu valor recuperável, definido pelo maior valor entre o valor em uso do ativo e o valor líquido de venda do ativo, é reconhecida uma perda no resultado do 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 interfiram na recuperação desses ativos para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018.

#### 2.12. 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 o Grupo Patrimar tenha um direito incondicional de diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após a data do balanço.

## Grupo Patrimar

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

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

#### 2.13. 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.

#### 2.14. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro

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

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

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

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

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

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

O Grupo Patrimar 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.

## Grupo Patrimar

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

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

O Grupo Patrimar apura 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 do Grupo Patrimar. 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.

#### 2.15. Provisões

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

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

#### 2.16. Capital social

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

#### 2.17. 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 do Grupo Patrimar.



## Grupo Patrimar

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

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

O Grupo Patrimar 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 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 resolutiva constante em seu memorial de incorporação são classificados como adiantamento de clientes.

Após a entrega das chaves das unidades comercializadas, a atualização monetária do contas a receber passa a ser calculada pela variação do Índice Geral de Preços - Mercado (IGP-M) ou pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) e passa a incidir juros de 1% ao mês, apropriados de forma *pro rata temporis*. Nessa fase, a atualização monetária e os juros passam a ser registrados como receita

## Grupo Patrimar

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

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

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 Patrimar e a Novolar prestam 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.

### 2.18. 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, mobiliária e manutenção, 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.

### 2.19. Arrendamento

O Grupo aplicou o CPC 06(R2)/IFRS 16 utilizando a abordagem retrospectiva modificada e, portanto, as informações comparativas (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

## Grupo Patrimar

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

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

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 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.

## Grupo Patrimar

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

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

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.

- . O Grupo 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 o Grupo permaneceu e utilizou as sedes anteriores;
- . Localidade da sede próxima a vários empreendimentos que o Grupo Patrimar 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.

## Grupo Patrimar

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

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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.

#### 2.20. 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:

- (a) 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.

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>2019</u>
Ativos de direito de uso – intangível – adoção inicial	5.063
Amortização direito de uso arrendamento no exercício	<u>(1.039)</u>
Em 31 de dezembro de 2019	<u>4.024</u>
Passivo de arrendamento - adoção inicial	5.063
Pagamento de arrendamento no exercício	(330)
Encargos financeiros pagos no exercício	<u>(387)</u>
Em 31 de dezembro de 2019	<u><u>4.346</u></u>

## Grupo Patrimar

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

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

- (b) 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, norteado 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.

#### 2.21. 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 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 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 efetuidas alinham a redação da definição de material em todas as normas do IFRS, incluindo a Estrutura Conceitual.

## Grupo Patrimar

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

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

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**

O Grupo Patrimar utiliza 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 Patrimar 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.

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 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.

## Grupo Patrimar

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

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

#### (v) Provisão para distrato

A provisão para distrato é baseada em premissas que consideram o histórico e 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.

## 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 (risco cambial, risco de taxa de juros, risco de crédito e investimento de excedentes de caixa), 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.

#### (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.



## Grupo Patrimar

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

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

#### 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.

O Grupo 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>2019</u>	<u>2018</u>
Unidades concluídas (Nota 7)		
Com garantia real	64.201	50.115
Sem garantia real	<u>5.714</u>	<u>15.869</u>
	<u>69.915</u>	<u>65.984</u>
Unidades não concluídas (Nota 7):		
Com alienação fiduciária	88.116	60.591
Sem garantia real	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>88.116</u>	<u>60.591</u>
	<u>158.031</u>	<u>126.575</u>

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 para os próximos 30 dias.

## Grupo Patrimar

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

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

	<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>2024</u>	<u>Total</u>
<b>Em 31 de dezembro de 2019</b>						
Empréstimos e financiamentos (Nota 13)	38.715	12.997	12.188	6.514	315	70.729
Passivo Financeiro swap (Nota 13)	496	-	-	-	-	496
Arrendamento (Nota 13)	1.184	1.054	1.054	1.054	-	4.346
Fornecedores (Nota 14)	29.623	-	-	-	-	29.623
Obrigações por compras de imóveis (Nota 16)	46.799	6.580	-	-	-	53.379
	<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>Total</u>
<b>Em 31 de dezembro de 2018</b>						
Empréstimos e financiamentos (Nota 13)	41.169	14.082	11.126	8.721	-	75.098
Fornecedores (Nota 14)	5.555	-	-	-	-	5.555
Obrigações por compras de imóveis (Nota 16)	15.558	7.224	-	-	-	22.782

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, o Grupo 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.

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.

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 do cambial.

## Grupo Patrimar

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras consolidadas combinadas 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:

Combinado						
Indicadores	Indexador	Taxa	Cenário Base	Cenário I Provável	Cenário II (25%)	Cenário III (50%)
<b>Ativo</b>						
Aplicações financeiras	CDI	3,15%	33.428	1.052	789	526
<b>Passivo</b>						
Empréstimos para Capital de Giro (Em Reais – R\$)	CDI	3,15%	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%:

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

#### 4.2 Gestão de capital

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

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

Condizente com outras Sociedades do setor, o Grupo monitora o capital com base no índice de alavancagem financeira, que corresponde à dívida líquida expressa como percentual do 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.

## Grupo Patrimar

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

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Total dos empréstimos e financiamentos (Nota 13)	70.729	75.098
Menos: caixa e equivalentes de caixa (Nota 6)	<u>(50.234)</u>	<u>(34.936)</u>
Dívida líquida	<u>20.495</u>	<u>40.162</u>
Total do patrimônio líquido	<u>312.364</u>	<u>333.335</u>
Total do capital	<u>332.859</u>	<u>373.497</u>
Índice de alavancagem financeira - %	6%	11%

#### 4.3 Hierarquia 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.

## Grupo Patrimar

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

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

#### 5 Instrumentos financeiros por natureza

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Ativos financeiros</b>		
<b>Mensurados ao custo amortizado</b>		
Caixa e bancos (Nota 6)	18.997	18.769
Aplicações financeiras - alta liquidez (Nota 6)	31.237	16.167
Aplicações financeiras – restritas (Nota 6)	2.191	2.920
Contas a receber de clientes (Nota 7)	133.676	112.072
Depósitos judiciais (Nota 18)	2.592	2.521
Partes relacionadas (Nota 9)	27.537	18.697
	<u>216.230</u>	<u>171.146</u>
<b>Passivos financeiros</b>		
<b>Mensurados ao custo amortizado</b>		
Empréstimos e financiamentos (Nota 13)	70.729	75.098
Fornecedores a pagar (Nota 14)	29.623	5.555
Obrigações por compra de imóveis (Nota 16)	53.379	22.782
Partes relacionadas (Nota 9)	9.539	6.431
<b>Mensurados ao valor justo</b>		
Instrumento financeiro swap (Nota 13)	496	-
	<u>163.766</u>	<u>109.866</u>

#### 6 Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras restritas

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Caixa	69	60
Bancos	18.928	18.709
Aplicações financeiras - alta liquidez	31.237	16.167
	<u>50.234</u>	<u>34.936</u>

As aplicações financeiras tem 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).

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Aplicações financeiras – restritas	2.191	2.920
	<u>2.191</u>	<u>2.920</u>

As aplicações financeiras restritas do Grupo correspondem à garantia de financiamento para compra de terreno e estão aplicadas em Certificados de Depósito Bancário (CDB) com resgate superior a um ano. Os saldos têm rendimento atrelado ao 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.

## Grupo Patrimar

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

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

#### 7 Contas a receber de clientes

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b><u>Cientes por incorporação de imóveis</u></b>		
Unidades concluídas	69.915	65.984
Unidades não concluídas	<u>88.116</u>	<u>60.591</u>
	<u>158.031</u>	<u>126.575</u>
Provisão para distrato	(7.828)	(9.202)
Provisão para perdas	(3.725)	(1.431)
Ajustes a valor presente	<u>(12.802)</u>	<u>(3.870)</u>
	<u>(24.355)</u>	<u>(14.503)</u>
	<u>133.676</u>	<u>112.072</u>
Ativo Circulante	97.389	49.163
Não Circulante	36.287	62.909

Em decorrência dos critérios de reconhecimento de receita mencionados na nota explicativa 2.17, 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:

#### 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.

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
A vencer até 1 ano	134.150	116.188
A vencer de 1 a 2 anos	115.125	57.012
A vencer de 2 a 3 anos	56.854	77.394
A vencer de 3 a 4 anos	89.726	1.838
A vencer acima de 4 anos	<u>465</u>	<u>675</u>
	<u>396.320</u>	<u>253.107</u>

## Grupo Patrimar

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

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Vencido até 1 ano	29.980	23.895
Vencido entre 1 e 2 anos	3.072	2.181
Vencido entre 2 e 3 anos	1.438	130
Vencido entre 3 e 4 anos	95	366
Vencido acima de 4 anos	3.078	3.279
	<u>37.663</u>	<u>29.851</u>
	<u>433.983</u>	<u>282.958</u>
Contas a receber contábil	133.676	112.072
Receitas a apropriar (nota 26)	326.030	191.373
Adiantamento de clientes (nota 17)	(50.078)	(34.990)
Provisão para distratos/perdas	11.553	10.633
Atualização a valor presente	12.802	3.870
	<u>433.983</u>	<u>282.958</u>

#### 8 Imóveis a comercializar

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Estoque de terrenos</b>	<u>76.092</u>	<u>58.931</u>
<b>Imóveis em construção</b>	<u>146.723</u>	<u>139.343</u>
Acqua Galleria	-	10.369
Antônio De Albuquerque Spe Ltda (Epic)	1.363	-
Ápia	11.608	15.917
Avignon	3.904	8.233
Ed Duo - Alameda Do Morro	28.293	-
Inovatto	5.092	2.970
Jardim Das Mangabeiras	54.577	33.931
Jardinaves	7.163	3.301
Mia Felicita	-	651
Mirataia	9.751	21.249
Quintas Do Morro	-	3.637
Saint Tropez	20.616	13.797
Solar da Penha	-	7.494
Spe Axis (Porto Fino)	2.755	10.064
Villaggio Verona	1.601	1.576
Villaggio Gutierrez	-	6.154

## Grupo Patrimar

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

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Imóveis concluídos</b>	<u>48.788</u>	<u>90.332</u>
Acqua Galleria	8.802	31.970
Bernardo Vasconcelos (Brooklyn)	1.846	3.646
Holliday Inn	5.575	6.658
Manhattan Square	5.921	12.248
Maura Valadares	60	60
Mayffair Offices	160	160
Mia Felicita	1.360	-
Olga Chiari	7.084	11.334
Palo Alto	1.829	3.027
Park Residence	2.997	9.690
Quintas Do Morro	3.637	-
Ruth Silveira	1.874	4.028
The Plaza	3.702	3.702
Union Square	-	3.526
Villagio Ventura	94	283
Imóveis avulsos	3.847	-
<b>Provisão para distratos</b>	<u>5.559</u>	<u>8.246</u>
	<u>277.162</u>	<u>296.852</u>
Ativo Circulante	266.193	293.761
Ativo Não Circulante	10.969	3.091

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.

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

O montante de juros capitalizados na rubrica de imóveis a comercializar é de R\$ 3.851 em 31 de dezembro de 2019 (R\$ 12.637 em 31 de dezembro de 2018).



## Grupo Patrimar

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

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

#### 9 Partes relacionadas

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>(a) Mútuos a receber</b>	<u>3.372</u>	<u>15.717</u>
Construtora Real	13	8.506
PRMV S.A.	3.359	1.842
RPMV S.A.	-	5.295
Somattos Engenharia e Comercio Ltda.	-	74
<b>(b) Crédito com empreendimentos</b>	<u>24.165</u>	<u>2.980</u>
Patrimar Somattos Gasparini	4.396	89
Jardinaves Empreendimentos Imobiliarios Spe	333	-
Saint Tropez	1.319	-
Acaba Mundo	840	-
Villagio Gutierrez	852	-
Bernardo Vasconcelos Empr Imob Spe	671	-
Ed Duo - Alameda Do Morro	562	415
Union Square	920	-
Spe Axis 1 Empreendimento Imobiliario	513	-
Spe Barbacena Empreendimentos Imobiliarios S.A.	364	122
Park Residences	234	-
Jardim das Mangabeiras	2.127	-
Palo Alto	994	-
Ruth Silveira	461	104
Mia Felicita	1.633	-
Quintas Do Morro	173	-
Direcional Patrimar Maragogi Empr Imob	127	1.734
Spe Mirataia Incorporadora E Construtora	38	-
Jota Patrimar Engefor Empr Imob Spe	42	-
Campo Grande	69	-
Tavares Bastos	26	-
Gioia Del Colle	28	-
Safira	26	-
Jornalista Oswaldo Nobre	26	-
Danilo Ambrosio	21	-
Vila Carioca (Ambev)	302	-
Joao Xxiii	53	-
Mayfair Offices	18	-
Rpmv Participações S.A.	686	-
The Plaza	22	-
Villagio Novita	125	-
Villagio Verona	983	-
Campo Grande – Campinas	6	-
Mrv Patrimar Galleria Incorp Spe	8	-
Mrv Mrl Novolar Ii Incorporacoes Spe .	1.854	436
Residencial Estoril	1.217	-
Manhattan Square	836	-
Aporuna I	268	-
Outros	992	80
	<u>27.537</u>	<u>18.697</u>

## Grupo Patrimar

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

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>(a) Mútuos a pagar</b>	2.611	2.684
Somattos Engenharia Comercio Ltda.	2.611	2.684
<b>(b) Débito com empreendimentos</b>	6.928	3.747
Manhattan Square	11	-
Olga Chiari	198	-
Scp Silva Lobo	98	-
Colina Engefor	55	96
Mrv Engenharia e Participações	391	1.165
Neuchatel	17	-
Scp Portal do Bosque	10	-
Naples	6	-
Engefor Engenharia e Construções	-	26
Villagio Florença	2.400	-
Santa Cecília Empreendimento	829	829
Edifício Apogée	-	1.217
Outros	2.913	414
<b>(c) Transações com resultado</b>	1.177	50
Construtora Real	1.177	50
	<u>10.716</u>	<u>6.481</u>

#### (a) Mútuos a receber e a pagar

Referem-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 a Construtora Real.

## Grupo Patrimar

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

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

#### 10 Investimentos

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Investimentos	47.616	48.235
Provisão para passivo a descoberto	<u>(3.056)</u>	<u>(3.072)</u>
	<u>44.560</u>	<u>45.163</u>

A movimentação do saldo de investimentos está assim apresentada:

<b>Saldo em 31 de dezembro de 2018</b>	<u>45.163</u>
Movimentação patrimonial em investimento (i)	(349)
Equivalência patrimonial	<u>(254)</u>
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2019</b>	<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).

## Grupo Patrimar

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

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

A composição dos investimentos 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 a passivo descoberto	Investimento e passivo a descoberto
	2019	2018	2019	2019	2019	2019	2018
<b>Controladas em conjunto</b>							
SPE Mirante do Ibituruna Ltda.	34%	34%	(5)	8.027	(2)	2.729	2.709
SPE Padre Marinho	50%	50%	6.362	13.589	3.181	6.795	3.614
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	224	201
SPE Barbacena Empr Imobiliários S/A	50%	50%	(1.172)	51.823	(586)	25.911	24.733
SPE Patrimar Somattos Gasparini Ltda.	50%	50%	3.210	16.238	1.605	8.119	9.839
Ponctuel	50%	50%	(6)	84	(3)	42	45
SPE Direcional Patrimar Maragogi Ltda.	45%	45%	21	17	(5)	(3)	(1.604)
SPE Recreio Pontal	35%	35%	(1.331)	(2.807)	(466)	(982)	(366)
SPE Park Riversul (MRV)	35%	35%	(657)	51	(230)	18	37
SPE Recreio Bandeirantes (MRV SPE X)	35%	35%	(214)	(705)	(75)	(247)	(128)
			<u>6.254</u>	<u>88.393</u>	<u>3.437</u>	<u>43.416</u>	<u>39.895</u>
<b>Coligadas</b>							
SCP RJ o4	50%	50%	(1.276)	764	(638)	382	502
SCP Portal do Bosque	50%	50%	(70)	181	(35)	91	26
SCP Park Ritz	48%	48%	(68)	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%	(827)	478	(331)	191	227
SCP MRV Res. Beija Flor	40%	40%	(348)	21	(139)	9	(20)
SCP Rívoli 1 e 2	40%	40%	(1.108)	79	(443)	32	64
SCP Park Rossete	51%	51%	(108)	2.127	(55)	1.085	1.086
SCP Manchete	40%	40%	(2.798)	(2.350)	(1.119)	(940)	1.446
SCP Riviera da Costa e Sol	48%	48%	(19)	501	(9)	241	5
SCP Pacuare	50%	50%	(38)	(826)	(19)	(412)	(498)
SCP Reality e Renovare	51%	51%	(844)	272	(422)	136	168
SCP Parque Araras	50%	50%	106	47	53	24	(51)
SCP Parque Bem Te Vi	50%	50%	150	136	75	68	(21)
SCP Parque Gaivotas	50%	50%	(26)	87	(13)	43	(27)
SCP Parque Sabia	50%	-	32	60	16	30	-
SCP Recanto do Tingui	35%	35%	-	(186)	-	(64)	(56)
SPE High Line	50%	-	-	(502)	-	(251)	-
Outras SPE 's			-	-	(215)	(157)	1.909
			<u>(7.969)</u>	<u>2.194</u>	<u>(3.691)</u>	<u>1.144</u>	<u>5.268</u>
			<u>(1.715)</u>	<u>90.587</u>	<u>(254)</u>	<u>44.560</u>	<u>45.163</u>

## Grupo Patrimar

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

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

A composição dos investimentos 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
<b>Controladas em conjunto:</b>							
SPE Mirante do Ibituruna Ltda.	34%	34%	(3)	8.027	(1)	2.709	2.714
SPE Padre Marinho	50%	50%	1.357	7.227	678	2.687	2.935
SPE Acaba Mundo E. Imob Ltda.	50%	50%	(6)	1.630	(3)	815	800
SPE MRV Patrimar RJ IX Ltda. (Andorinhas)	40%	40%	180	503	72	201	336
SPE Barbacena Empr Imobiliários S/A	50%	50%	3.478	49.466	1.739	24.733	23.796
SPE PatrimarSomattos Gasparini Ltda.	50%	50%	7.000	19.678	3.500	9.839	11.028
Ponctuel	50%	50%	1.946	90	973	45	373
SPE Colina EngeforPatrimar E. Imob Ltda.	50%	50%	0	0	0	0	1.527
SPE Direcional Patrimar Maragogi Ltda.	45%	45%	(542)	(3.564)	(244)	(1.604)	428
SPE Park Riversul (MRV)	35%	35%	(506)	106	(178)	37	48
SPE Recreio Bandeirantes (MRVSPE X)	35%	35%	(426)	(366)	(149)	(128)	25
SPE Recreio Gaveas (MRVSPE V)	35%	35%	(1.111)	6.314	(389)	2.210	2.682
SPE Recreio Pontal (MRVSPE I)	35%	35%	(820)	(1.046)	(287)	(366)	(72)
			10.547	88.065	5.711	41.178	46.620
<b>Coligadas:</b>							
SCP RJ 04	50%	50%	(966)	1.004	(483)	502	452
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	(97)	60	(51)
SCP MRV Belo Campo	50%	50%	(468)	32	(233)	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
SCP Rívoli	40%	40%	(335)	160	(134)	64	71
SCP Paçaré	50%	50%	(422)	(996)	(211)	(498)	(464)
SCP Manchete	40%	40%	(2.790)	3.620	(1.116)	1.446	2.920
SCP Parque Araras	50%	50%	(568)	(102)	(284)	(51)	(109)
SCP Parque Bem Te Vi	50%	50%	24	(42)	12	(21)	(256)
SCP Parque Gaiotas	50%	50%	(258)	(54)	(129)	(27)	45
SCP Parque Sabia	50%	50%	(50)	0	(25)	0	13
SCP Park Rossete	51%	51%	(180)	2.129	(92)	1.086	1.106
SCP Reality e Renovare	51%	51%	(2.592)	329	(1.322)	168	295
SCP Recanto do Tingui	35%	35%	1.097	(160)	384	(56)	(483)
SCP Riviera da Costa e Sol	48%	48%	(1.767)	10	(847)	5	93
Outros Investimentos	0%	0%	-	-	724	626	226
			(11.330)	7.518	(4.637)	3.985	4.611
			(783)	95.583	1.074	45.163	51.231

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

## Grupo Patrimar

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

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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:

	Ativo Circulante	Ativo não circulante	Passivo circulante	Passivo não circulante	Patrimônio líquido	Receita líquida	Lucro (Prejuízo)
	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019
<b>Empresas</b>							
<b>Controladas em conjunto:</b>							
SPE Park Riversul (MRV)	92	113	(72)	(82)	(51)	589	(657)
SPE Recreio Bandeirantes (MRV SPE X)	137	25	(823)	(44)	705	295	(214)
SPE Recreio Pontal (MRV SPE I)	449	125	(3.132)	(249)	2.807	1.197	(1.331)
SPE Mirante do Ibituruna Ltda.	8.022	6	(1)	-	(8.027)	-	(5)
SPE Padre Marinho	49.181	-	(35.592)	(42.642)	(13.589)	(6.127)	6.362
SPE Acaba Mundo E. Imob Ltda.	1.631	-	(10)	-	(1.621)	-	-
SPE MRV Patrimar RJ Ix Ltda.	158	353	(31)	(25)	(455)	(44)	46
(Andorinhas) 1 e 2							
SPE Barbacena Empr Imobiliários S/A	55.652	74	(3.460)	(443)	(51.823)	(18.999)	(1.172)
SPE Patrimar Somattos Gasparini Ltda.	18.183	18	(419)	(1.544)	(16.238)	(3.727)	3.210
Ponctuel	3	81	-	-	(84)	-	(6)
SPE Direcional Patrimar Maragogi Ltda.	71	10	(64)	-	(17)	12	21
	<u>133.579</u>	<u>805</u>	<u>(43.604)</u>	<u>(45.029)</u>	<u>(88.393)</u>	<u>(26.804)</u>	<u>6.254</u>
<b>Coligadas:</b>							
SCP Park Rossete	2.280	27	(162)	(18)	(2.127)	-	(108)
SCP Reality e Renovare	251	443	(29)	(393)	(272)	-	(844)
SCP Recanto do Tingui	(53)	19	36	(188)	186	-	-
SCP Riviera da Costa e Sol	444	415	(35)	(323)	(501)	-	(19)
SCP RJ 04	725	151	(109)	(3)	(764)	-	(1.276)
SCP Portal do Bosque	33	185	(14)	(22)	(181)	-	(70)
SCP Park Ritz	1.097	28	(86)	(70)	(970)	-	(68)
SCP Paçuaré	23	8	(4)	(853)	826	-	(38)
SCP Manchete	1.316	1.473	(189)	(3.271)	2.350	1.712	(2.798)
SCP Parque Araras	110	11	(66)	(8)	(47)	(138)	106
SCP Parque Bem Te Vi	111	86	(50)	(11)	(136)	(160)	150
SCP Parque Gaivotas	106	21	(34)	(7)	(87)	(52)	(26)
SCP Parque Sabia	80	(4)	(4)	(12)	(60)	(41)	32
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	(827)
SCP MRV Res. Beija Flor	378	118	(147)	(328)	(21)	261	(348)
SPE High Line	-	-	-	(502)	502	-	-
SCP Rivoli 1 e 2	224	145	(81)	(209)	(79)	273	(1.108)
	<u>7.941</u>	<u>3.545</u>	<u>(1.055)</u>	<u>(6.559)</u>	<u>(2.194)</u>	<u>2.488</u>	<u>(7.969)</u>
	<u>141.520</u>	<u>4.350</u>	<u>(44.659)</u>	<u>(51.588)</u>	<u>(90.587)</u>	<u>(24.316)</u>	<u>(1.715)</u>

## Grupo Patrimar

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

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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:

	Ativo Circulante	Ativo não Circulante	Passivo Circulante	Passivo não Circulante	Patrimônio Líquido	Receita Líquida	Lucro (prejuízo) do Exercício
	2018	2018	2018	2018	2018	2018	2018
<b>Empresas</b>							
<b>Controladas em conjunto:</b>							
SPE Mirante do Ibituruna Ltda.	8.021	6	-	-	8.027	-	(3)
SPE Padre Marinho	35.851	-	1.632	26.992	7.227	11.078	1.357
SPE Acaba Mundo E. Imob Ltda.	1.631	-	1	-	1.630	-	(6)
Ponctuel	90	-	-	-	90	-	1.946
SPE MRV Patrimar RJ Ix Ltda. (Andorinhas)	333	259	39	50	503	(5)	180
SPE Barbacena Empr Imobiliários S/A	80.615	54	7.318	23.885	49.466	-	3.478
SPE PatrimarSomattos Gasparini Ltda.	21.658	19	456	1.543	19.678	-	7.000
SPE Direcional Patrimar Maragogi Ltda.	171	65	3.761	39	(3.564)	-	(542)
SPE Park Riversul (MRV)	155	92	69	71	106	12	(506)
SPE Recreio Bandeirantes (MRVSPE X)	165	41	571	1	(366)	2	(426)
SPE RecreioGaveas (MRVSPE V)	2.089	323	(4.034)	132	6.314	149	(1.111)
SPE Recreio Pontal (MRVSPE I)	549	85	1.449	232	(1.046)	(35)	(820)
	<u>151.328</u>	<u>944</u>	<u>11.262</u>	<u>52.945</u>	<u>88.065</u>	<u>11.201</u>	<u>10.547</u>
<b>Coligadas:</b>							
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	476	76	206	396	(50)	175	(690)
SCP Rivoli	224	103	110	57	160	11	(335)
SCP RJ o4	1.059	-	55	-	1.004	(1)	(966)
SCP Paquare	19	-	164	851	(996)	149	(422)
SCP Manchete	2.987	5.513	4.343	537	3.620	(183)	(2.790)
SCP Parque Araras	111	(2)	164	47	(102)	-	(568)
SCP Parque Bem Te Vi	126	84	184	68	(42)	-	24
SCP Parque Gaiotas	115	8	89	88	(54)	-	(258)
SCP Parque Sabia	79	(9)	46	24	-	-	(50)
SCP Park Rossete	2.364	-	158	77	2.129	61	(180)
SCP Reality e Renovare	767	61	50	449	329	161	(2.592)
SCP Recanto do Tingui	17	-	(43)	220	(160)	116	1.097
SCP Riviera da Costa e Sol	462	22	235	239	10	(5)	(1.767)
	<u>11.218</u>	<u>6.020</u>	<u>6.077</u>	<u>3.643</u>	<u>7.518</u>	<u>591</u>	<u>(11.330)</u>
	<u>162.546</u>	<u>6.964</u>	<u>17.339</u>	<u>56.588</u>	<u>95.583</u>	<u>11.792</u>	<u>(783)</u>

## Grupo Patrimar

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

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

#### 11 Imobilizado

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

	<b>Taxa de depreciação (a.a.)</b>
Estande de vendas e apartamentos decorados (*)	-
Benfeitorias em imóveis de Terceiros	20%
Máquinas e Equipamentos	10%
Veículos	20%
Móveis e Utensílios	10%
Equipamentos de Informática	20%
Obras	33,33%
Administração	20%
Licença De Uso De Software	20%
Aeronaves	3,33%

(\*) 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:

	<b>Saldo 2018</b>	<b>Adições 2019</b>	<b>Baixas 2019</b>	<b>Transferências 2019</b>	<b>Saldo 2019</b>
<b>Custo</b>					
Benfeitorias	6.781	-	-	(45)	6.736
Máquinas e Equipamentos	4.405	-	-	(115)	4.290
Veículos	5.035	-	(348)	(3.680)	1.007
Móveis e Utensílios	2.228	-	-	(270)	1.958
Stand de vendas e Apartamento Decorado	20.641	-	(1.547)	(9.469)	9.625
Equipamentos de Informática	325	143	-	(248)	220
Imobilizado em Andamento	-	3.779	-	(805)	2.974
Terrenos	-	-	-	46	46
Aeronaves	-	-	-	3.097	3.097
Equipamentos Telefônicos	302	-	-	(302)	-
Outros ativos	906	-	-	(906)	-
<b>Total do Custo</b>	<b>40.623</b>	<b>3.922</b>	<b>(1.895)</b>	<b>(12.697)</b>	<b>29.953</b>
<b>Depreciação</b>					
Depreciação – Benfeitorias	(1.268)	(1.324)	-	(74)	(2.666)
Depreciação - Máquinas e Equipamentos -Adm.	(2.573)	(467)	-	196	(2.844)
Depreciação – Veículos	(1.461)	(142)	348	652	(603)
Depreciação - Móveis e Utensílios	(454)	(206)	-	269	(391)
Depreciação - Stand de vendas e Apto Decorado	(12.087)	(2.006)	963	10.266	(2.864)
Depreciação - Equipamentos de Informática	(304)	(20)	-	248	(76)
Depreciação – Aeronaves	-	(103)	-	(69)	(172)
Depreciação - Equipamentos Telefônicos	(302)	-	(1)	303	-
Depreciação - Outros ativos	(906)	-	-	906	-
<b>Total da Depreciação</b>	<b>(19.355)</b>	<b>(4.268)</b>	<b>1.310</b>	<b>12.697</b>	<b>(9.616)</b>
<b>Total do Imobilizado Líquido</b>	<b>21.268</b>	<b>(346)</b>	<b>(585)</b>	<b>-</b>	<b>20.337</b>



## Grupo Patrimar

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras consolidadas combinadas 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:

	<b>Saldo 2017</b>	<b>Adições 2018</b>	<b>Baixas 2018</b>	<b>Saldo 2018</b>
<b>Custo</b>				
Estande de vendas e apartamentos decorados	16.163	6.502	(2.024)	20.641
Equipamentos de informática	1.053	17	(745)	325
Móveis e utensílios	3.040	190	(1.002)	2.228
Máquinas e equipamentos	5.284	1	(880)	4.405
Aeronave e veículos (i)	1.533	3.697	(195)	5.035
Instalações diversas	111	-	(111)	-
Benfeitorias	5.201	1.580	-	6.781
Equipamentos telefônicos	365	-	(63)	302
Outros ativos - imobilizado adquirido em investida	-	906	-	906
<b>Total do custo</b>	<b>32.750</b>	<b>12.893</b>	<b>(5.020)</b>	<b>40.623</b>
<b>Depreciação</b>				
Estande de vendas e apartamentos decorados	(11.192)	(973)	78	(12.087)
Equipamentos de informática	(1.011)	(28)	735	(304)
Móveis e utensílios	(1.189)	(213)	948	(454)
Máquinas e equipamentos	(2.654)	(601)	682	(2.573)
Aeronave e veículos	(1.446)	(209)	194	(1.461)
Instalações diversas	(109)	(1)	110	-
Benfeitorias	(120)	(1.227)	79	(1.268)
Equipamentos telefônicos	(344)	(3)	45	(302)
Outros ativos - imobilizado adquirido em investida	-	(906)	-	(906)
<b>Total da depreciação</b>	<b>(18.065)</b>	<b>(4.161)</b>	<b>2.871</b>	<b>(19.355)</b>
<b>Total do imobilizado líquido</b>	<b>14.685</b>	<b>8.732</b>	<b>(2.149)</b>	<b>21.268</b>

(i) Em 2018, a Construtora Novolar adquiriu uma aeronave e quitou parte da dívida com a entrega de unidade em estoque no valor de R\$850, os quais foram apresentados com efeito "não caixa" na Demonstração de Fluxo de caixa.

## 12 Intangível

	<b>Saldo 2018</b>	<b>Adições 2019</b>	<b>Baixas 2019</b>	<b>Transferências 2019</b>	<b>Saldo 2019</b>
<b>Intangível</b>					
Licença De Uso De Software	9.948	2.363	(32)	21	12.300
Direito De Uso Arrendamento (Nota 2.20)	-	5.063	-	-	5.063
Outros ativos	30	-	-	(30)	-
<b>Total Do Custo</b>	<b>9.978</b>	<b>7.426</b>	<b>(32)</b>	<b>(9)</b>	<b>17.363</b>
Amortização Licença De Uso De Software	(48)	(857)	20	(10)	(895)
Amortização Direito De Uso Arrendamento	-	(1.039)	-	-	(1.039)
Outros ativos	(19)	-	-	19	-
<b>Total da amortização</b>	<b>(67)</b>	<b>(1.896)</b>	<b>20</b>	<b>9</b>	<b>(1.934)</b>
<b>Total Do Intangível Líquido</b>	<b>9.911</b>	<b>5.530</b>	<b>(12)</b>	<b>-</b>	<b>15.429</b>

## Grupo Patrimar

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras consolidadas combinadas 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:

	<u>Saldo 2017</u>	<u>Adições 2018</u>	<u>Baixas 2018</u>	<u>Saldo 2018</u>
<b>Custo</b>				
Licença De Uso De Software	1.157	8.818	(27)	9.948
Outros ativos - Intangível adquirido em investida	-	30	-	30
	<u>1.157</u>	<u>8.848</u>	<u>(27)</u>	<u>9.978</u>
<b>Amortização</b>				
Direito de uso software	(11)	(44)	7	(48)
Outros ativos - Intangível adquirido em investida	-	(19)	-	(19)
	<u>(11)</u>	<u>(63)</u>	<u>7</u>	<u>(67)</u>
<b>Total do Intangível líquido</b>	<u>1.146</u>	<u>8.785</u>	<u>(20)</u>	<u>9.911</u>

- (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.

## 13 Empréstimos e financiamentos

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Financiamento à construção – SFH	29.806	50.315
Financiamento de Equipamentos	-	216
Empréstimos para Capital de Giro	36.081	24.567
Instrumento Financeiro SWAP (i)	496	-
	<u>66.383</u>	<u>75.098</u>
Arrendamento (Nota 2.20)	4.346	-
	<u>4.346</u>	<u>-</u>
	<u>70.729</u>	<u>75.098</u>
Passivo circulante	38.715	41.169
Passivo não circulante	32.014	33.929

- (i) Em dezembro de 2019, a Patrimar contratou empréstimo para 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.

## Grupo Patrimar

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

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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>

O montante de empréstimos e financiamentos foi assim movimentado:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Saldo Inicial	75.098	195.521
Liberações	50.119	71.466
Arrendamento mercantil	5.063	-
Swap	496	-
Juros	5.153	13.132
Varição Cambial	(532)	-
Amortizações	(64.338)	(205.021)
Amortização arrendamento	(717)	-
Encargos Financeiros – Arrendamento Mercantil	<u>387</u>	<u>-</u>
Saldo Final	<u>70.729</u>	<u>75.098</u>

Os empréstimos e financiamentos do Grupo são divididos em duas modalidades:

**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 7,0% e 10,8 % ao ano (8,3% e 10,8% em 31 de dezembro de 2018), com correção pela TR. Esses empréstimos possuem como garantia real o próprio empreendimento cujo financiamento 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% a 3,50% ao ano (entre 2,95% a 4,78% em 31 de dezembro de 2018), tendo como garantia o aval dos acionistas.

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

<b>Empréstimos e Financiamentos</b>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
2019	-	41.169
2020	38.715	14.082
2021	12.997	11.126
2022	12.188	8.721
Após 2023	<u>6.829</u>	<u>-</u>

## Grupo Patrimar

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

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

14	Fornecedores	70.729	75.098
		<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Fornecedores	26.908	2.533
	Retenções técnicas	2.715	3.022
		<u>29.623</u>	<u>5.555</u>

O saldo de fornecedores representa compromissos do Grupo por aquisição de insumos necessários à execução dos serviços contratados ou a aquisição de equipamentos com recursos próprios. 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 uma espécie de acordo contratual, que visa assegurar que todas as particularidades técnicas existentes em um contrato de obra por exemplo, sejam plenamente executadas.

Nesse sentido, é retido antecipadamente um valor específico (previsto em contrato) para que, em caso de alguma desconformidade ao contrato, o Grupo esteja “preservado”.

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:

<b>Tributos Correntes</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Impostos Retidos	1.463	777
RET	814	1.288
PIS	88	74
COFINS	339	284
IRPJ	303	163
CSLL	226	-
ISS	109	12
	<u>3.342</u>	<u>2.598</u>

## Grupo Patrimar

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

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b><u>Tributos Diferidos</u></b>		
IRPJ + RET	4.594	1.586
CSLL	43	830
PIS	23	464
COFINS	164	2.201
	<u>4.824</u>	<u>5.081</u>
Passivo circulante	<u>8.166</u>	<u>7.679</u>

#### 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.

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
SPE Axis	1.956	4.000
SPE Mirataia	6.580	-
Porto Venere	43	43
Villagio Novita	144	144
Jardinaves	1.756	800
Avignon	113	387
Jardim das Mangabeiras	2.451	1.084
Manhattan	171	227
Tratex	-	315
Jambreiro (Ouro Velho Country Club)	2.118	2.139
Alameda do Morro	34.901	10.800
Outros (i)	3.146	2.843
	<u>53.379</u>	<u>22.782</u>
Passivo circulante	46.799	15.558
Passivo não circulante	6.580	7.224

(i) Se referem a obrigações por compra de imóveis em valores pulverizados.

## Grupo Patrimar

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras consolidadas combinadas 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.

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Manhattan Square	-	450
Jardim das Mangabeiras	31.203	24.174
Jardinaves	1.130	773
Alta Vila	20.722	20.650
Avignon	4.314	4.055
Saint Tropez	134	3.220
Apia (SPE Novo Apia - Jaraguá)	8.044	7.670
Antônio de Alburqueque (EPIC)	7.907	-
Solar Da Penha	4.000	4.000
Reserva Do Mirataia II	3.944	-
Inovato	2.432	3.091
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	-	83
	<u>85.397</u>	<u>68.166</u>
Adiantamento de clientes	23.342	34.990
Permuta de terrenos	<u>62.055</u>	<u>33.176</u>
	<u>85.397</u>	<u>68.166</u>
Obras em andamento	50.078	35.846
Adiantamento de unidades customizadas	4.731	-
Empreendimentos não lançados	<u>30.588</u>	<u>32.320</u>
	<u>85.397</u>	<u>68.166</u>
Passivo circulante	85.397	68.166
Passivo não circulante	-	-

## Grupo Patrimar

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

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

#### 18 Provisões para contingências e depósitos judiciais

	<b>Depósitos Judiciais</b>		<b>Provisão para Contingências</b>	
	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Cíveis	1.789	1.774	1.001	2.454
Tributários	-	15	4.443	315
Trabalhistas	803	732	1.548	1.728
	<u>2.592</u>	<u>2.521</u>	<u>6.992</u>	<u>4.497</u>
<b>Contingência</b>			<b>2019</b>	<b>2018</b>
Saldo Inicial			3.199	1.959
Adição			6.328	6.665
Baixa			(2.535)	(4.127)
Saldo Final			<u>6.992</u>	<u>4.497</u>
<b>Depósito judicial</b>			<b>2019</b>	<b>2018</b>
Saldo Inicial			2.521	225
Adição			71	4.581
Baixa			-	(2.285)
Saldo Final			<u>2.592</u>	<u>2.521</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\$ 46.142 em 31 de dezembro de 2018). Consequentemente, nenhuma provisão foi constituída para eventualmente fazer face ao eventual desfecho desfavorável dos mesmos.

## Grupo Patrimar

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

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

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

Como parte do processo de compra e venda de imóveis, o Grupo adquire terrenos a serem incorporados por meio da modalidade de "permuta física". Em 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 (R\$ 31.508 em 31 de dezembro de 2018).

#### 19 Provisão para manutenção de imóveis

O Grupo Patrimar oferece 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 do Grupo, revisadas anualmente. A provisão é registrada à medida da evolução física da obra aplicando se os percentuais supracitados sobre os custos reais incorridos.

A movimentação das provisões para manutenção é como segue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Saldo inicial	9.296	12.325
Adição	1.452	5.271
Baixa	<u>(3.047)</u>	<u>(8.300)</u>
Saldo final	<u>7.701</u>	<u>9.296</u>



## Grupo Patrimar

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

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

#### 20 Patrimônio líquido

##### (a) Capital Social

###### (i) Patrimar Engenharia S.A.

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

###### Composição societária

Em 11 de dezembro de 2019, a controladora 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 subseqüentemente, 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.

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 e dividendos declarados pela RPMV. 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.

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

<b>Acionistas</b>	<b>Ações ordinárias</b>
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
	<hr/>
	27.972.479.422

###### (ii) Construtora Novolar Ltda.

Em 31 de dezembro de 2019, o capital social é de R\$ 104.560 (R\$104.560 em 31 de dezembro de 2018), representado por 10.455.961.464 quotas.

## Grupo Patrimar

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

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

#### Composição societária

Em outubro de 2019, com base em laudo de avaliação de posição patrimonial de 30 de setembro de 2019 e ata de assembleia, a sócia da Construtora Novolar Ltda., RPMV Participações S.A., foi incorporada pela empresa Patrimar S.A., em decorrência da operação a RPMV Participações S.A. cede onerosamente a totalidade de quotas de sua titularidade. No mesmo ato societária a outra sócia da Construtora Novolar Ltda, denominada PRMV Participações S.A. cedeu onerosamente a quota pertencente à Patrimar S.A.

Os sócios da Construtora Novolar Ltda, outorgam entre si a irrevogável e irretroatável aquiescência quanto às transferências das quotas representativas do capital social da Sociedade conforme descrito acima, com a renúncia destes quanto a eventual direito de preferência a que teriam direito na aquisição das quotas transferidas.

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

#### (b) Política de distribuição de lucros

Mínimo obrigatório:

Aos acionistas é assegurado o direito ao recebimento de um dividendo obrigatório anual não inferior a 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido do exercício.

Cabe ressaltar que a Novolar é uma empresa limitada, enquanto a a Patrimar é uma sociedade anônima, que do seu respectivo lucro líquido poderá ser diminuído ou acrescido dos seguintes valores: (i) importância destinada à constituição de reserva legal; (ii) importância destinada à formação de reserva para contingências e reversão da mesma reserva formada em exercícios anteriores; e (iii) importância decorrente da reversão da reserva de lucros a realizar formadas em exercícios anteriores, nos termos do artigo 202, inciso II da Lei das Sociedade por Ações.

Em 31 de dezembro de 2018, foram aprovadas distribuições de lucros, com base nas demonstrações financeiras originalmente apresentadas pelo Grupo, com base nas demonstrações financeiras originalmente apresentadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018, o Grupo apresentava saldo de lucros acumulados.

#### 21 Receita operacional líquida

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Receita bruta de venda de imóveis	317.684	327.467
Receita de serviços	9.062	2.743
Vendas Canceladas (Distrato)	(36.007)	(23.991)
Provisão / reversão distrato	1	1.815
AVP – Ajuste a valor presente (i)	(6.568)	(83)
Tributos sobre o faturamento	(5.530)	(6.503)
<b>Receita operacional líquida</b>	<u>278.642</u>	<u>301.448</u>

## Grupo Patrimar

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

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

- (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.

#### 22 Custos e despesas por natureza

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Custo dos imóveis vendidos</b>		
Materiais	(38.818)	(35.450)
Terrenos	(51.829)	(48.600)
Imóveis concluídos	(42.763)	(48.833)
Gastos com pessoal	(5.672)	(10.087)
Subempreiteiros	(31.489)	(40.465)
Aluguéis	(386)	(546)
Custos dos financiamentos imobiliários	(2.517)	(1.695)
Outros	(8.841)	(14.531)
	<u>(182.315)</u>	<u>(200.207)</u>
<b>Despesas administrativas e gerais</b>		
Gastos com pessoal	(13.901)	(12.300)
Despesas de viagens, hospedagens e outros	(4.397)	(4.282)
Depreciação e amortização	(3.905)	(2.492)
Serviços de terceiros	(6.528)	(4.425)
	<u>(28.731)</u>	<u>(23.499)</u>
<b>Com vendas</b>		
Gastos com pessoal	(3.335)	(2.637)
Comissões e corretagens	(5.847)	(4.941)
Stand de Vendas/Apartamento decorado	(2.718)	(6.961)
Propaganda e publicidade	(11.359)	(9.827)
Outras	(7.893)	(3.694)
	<u>(31.152)</u>	<u>(28.060)</u>
<b>Outras receitas (despesas) operacionais líquidas</b>		
Despesas com crédito imobiliário	(2.097)	(922)
Despesas tributárias	(343)	(974)
Provisão contingências	(6.022)	(4.807)
Outras	(3.624)	(833)
	<u>(12.086)</u>	<u>(7.536)</u>
	<u>(71.969)</u>	<u>(59.095)</u>

#### 23 Honorários da administração

Durante o exercício de 2019, o montante de despesas a título de remuneração dos administradores foi de R\$ 2.429 nos saldos consolidados combinados (R\$ 2.968 em 31 de dezembro de 2018).

## Grupo Patrimar

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

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

#### 24 Receitas (despesas) financeiras líquidas

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Receitas financeiras</b>		
Atualização monetária e juros contratuais	4.326	8.647
Juros sobre aplicações financeiras	1.804	1.630
Outras receitas financeiras	1.049	2.765
	<u>7.179</u>	<u>13.042</u>
<b>Despesas financeiras</b>		
Juros sobre empréstimos	(3.857)	(7.140)
Débitos de encargos e tarifas bancárias	(788)	(2.338)
Despesas com financiamentos	(204)	(581)
Despesa com Derivativos	(496)	-
Outras despesas financeiras	(1.823)	(1.157)
	<u>(7.168)</u>	<u>(11.216)</u>
<b>Receitas (despesas) financeiras, líquidas</b>	<u>11</u>	<u>1.826</u>

#### 25 Despesas de imposto de renda e contribuição social

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Lucro antes do IRPJ e CSLL	24.115	45.046
<b>Alíquota 34%</b>	<u>(8.199)</u>	<u>(15.316)</u>
Efeito sobre exclusões (Equivalência Patrimonial)	357	(365)
Créditos fiscais não reconhecidos por diferença temporária RET	2.332	8.968
<b>Despesas com IR e CSLL</b>	<u>(5.510)</u>	<u>(5.983)</u>
<b>Taxa Efetiva</b>	24%	13%

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 do Gru e de suas controladas.

## Grupo Patrimar

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

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

#### 26 Receitas a apropriar e custos a incorrer

Em observância ao Ofício Circular N° 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.

<b>Empreendimentos em construção</b>	<b>2019</b>
<b>(i) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas</b>	
Empreendimentos em construção:	
(a) Receita de vendas contratadas	645.755
Receita de vendas apropriadas:	
Receita de vendas apropriadas	(336.053)
Distratos - receitas estornadas	16.328
	<u>                    </u>
(b) Receita de vendas apropriadas líquidas	(319.725)
	<u>                    </u>
Receita de vendas a apropriar (a+b)	<u>326.030</u>
	<u>                    </u>
<b>(ii) Custo orçado a apropriar das unidades vendidas (**)</b>	
Empreendimentos em construção:	
(a) Custo orçado	381.392
Custo incorrido:	
Custos de construção	(182.532)
Distratos - custos de construção	-
	<u>                    </u>
(b) Custo incorrido líquido	(182.532)
	<u>                    </u>
Custo a incorrer das unidades vendidas (a+b)	<u>198.860</u>
	<u>                    </u>
<b>(iii) Custo orçado a apropriar das unidades em estoque (**)</b>	
Empreendimentos em construção:	
(a) Custo orçado	342.420
(b) Custo incorrido	(131.397)
	<u>                    </u>
Custo a incorrer das unidades em estoque (a+b)	<u>211.023</u>
	<u>                    </u>

#### 27 Compromissos

##### Compromissos com a aquisição de terrenos

Compromissos foram assumidos pelo Grupo para a compra de terrenos, cujo registro contábil ainda não foi efetuado em virtude de pendências a serem solucionadas pelos vendedores para que a escritura definitiva e a correspondente transferência da propriedade para o Grupo Patrimar sejam efetivadas. Referidos compromissos totalizam R\$ 1.266.777 (R\$ 669.140 - 2018), dos quais: R\$ 931.438 (R\$580.233 - 2018) se referem a permutas por unidades imobiliárias a serem construídas, R\$ 254.824 (R\$63.475 - 2018) se referem à participação no recebimento da comercialização dos respectivos empreendimentos e R\$ 80.515 (R\$ 25.432 - 2018) se referem ao pagamento de tornas.

## **Grupo Patrimar**

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras consolidadas combinadas em 31 de dezembro de 2019**

**Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

---

#### **28 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.

#### **29 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.

## Grupo Patrimar

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras consolidadas combinadas 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	-	10.000	10.000
Risco Engenharia e Risco Civil	2017	2020	21.512	-	21.512
Risco Engenharia e Risco Civil	2017	2021	-	28.000	28.000
Risco Engenharia e Risco Civil	2018	2020	16.412	-	16.412
Risco Engenharia e Risco Civil	2018	2021	28.784	-	28.784
Risco Engenharia e Risco Civil	2018	2023	-	169.625	169.625
Risco Engenharia e Risco Civil	2019	2020	-	-	-
Risco Engenharia e Risco Civil	2019	2023	13.112	-	13.112
Término obra - Manutenção corretiva - SGPE	2018	2023	539	-	539
Término obra - Manutenção corretiva - SGPE	2019	2024	591	-	591
Seguro Permuta	2017	2021	-	18.751	18.751

## 30 Eventos Subsequentes

### Efeitos da Pandemia do COVID-19 nos negócios do grupo.

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.

O Grupo 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 combinadas 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 combinadas 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

