

Patrimar Engenharia Ltda.

***Demonstrações financeiras
individuais e consolidadas em
31 de dezembro de 2018
e relatório do auditor independente***



Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Aos Administradores e Quotistas
Patrimar Engenharia Ltda.

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

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Patrimar Engenharia Ltda. ("Empresa"), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2018 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Patrimar Engenharia Ltda. em 31 de dezembro de 2018, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

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

Ênfases

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

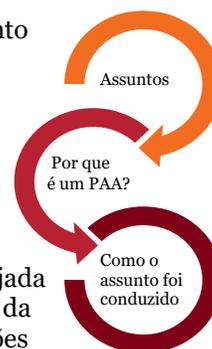
Patrimar Engenharia Ltda.

Chamamos a atenção para a Nota explicativa 2.3 às demonstrações financeiras, que descreve a atualização e reemissão das demonstrações financeiras devido as circunstâncias descritas na referida Nota explicativa. Sobre as demonstrações financeiras anteriores, em 29 de maio de 2019 emitimos relatório de auditoria com ressalva em decorrência dos assuntos ora corrigidos, atualizado por este novo relatório de auditoria.

Principais Assuntos de Auditoria

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

Nossa auditoria para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018 foi planejada e executada considerando que as operações da Patrimar Engenharia Ltda. e da Patrimar Engenharia Ltda. e suas controladas não apresentaram modificações significativas em relação ao exercício anterior. Nesse contexto, os Principais Assuntos de Auditoria, bem como nossa abordagem de auditoria, mantiveram-se substancialmente alinhados àqueles do exercício anterior.



Porque é um PAA

Reconhecimento da receita de venda das unidades imobiliárias em construção (notas explicativas 2.18 e 21)

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

O método de POC requer que a administração estime os custos a serem incorridos até o término da construção e entrega das chaves das unidades imobiliárias pertencentes a cada empreendimento

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

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

Testamos, em base amostral, as informações dos orçamentos de obras, bem como os custos incorridos através da inspeção de contratos, documentos fiscais e pagamentos efetuados, além



Patrimar Engenharia Ltda.

Porque é um PAA

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.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

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 da Empresa e suas controladas.

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

Provisões para contingências (nota explicativa 18)

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

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

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

Patrimar Engenharia Ltda.

Porque é um PAA

impactos relevantes nas demonstrações financeiras da Empresa.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

para confirmar a avaliação do prognóstico de perda, a totalidade das informações e o valor correto das provisões e das divulgações. Para as causas mais significativas, discutimos com o advogado responsável pelo processo judicial, a administração e seu departamento jurídico sobre a razoabilidade do prognóstico de perda.

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

Outros assuntos

Demonstrações do Valor Adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Empresa e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Empresa. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - "Demonstração do Valor Adicionado". Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

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

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

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Empresa continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das



Patrimar Engenharia Ltda.

demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Empresa ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

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

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



Patrimar Engenharia Ltda.

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, inclusive as divulgações e se essas demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

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

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

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

Belo Horizonte, 5 de agosto de 2020

PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes
CRC 2SP000160/O-5

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

Patrimar Engenharia Ltda.

Balço patrimonial

Em milhares de reais

	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/12/2018 (Reapresentado) (Nota 2.3)	31/12/2017	31/12/2018 (Reapresentado) (Nota 2.3)	31/12/2017
Ativo					
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	6	2.699	2.419	19.761	17.119
Contas a receber de clientes	7	22.318	36.053	70.422	129.660
Imóveis a comercializar	8	82.005	50.991	196.670	183.569
Tributos a recuperar		742	582	1.271	932
Despesas antecipadas		119	723	2.587	1.637
Outras contas a receber		1.884	1.811	2.639	2.285
Total do ativo circulante		109.767	92.579	293.350	335.202
Não circulante					
Realizável a longo prazo					
Contas a receber de clientes	7	-	-	-	24.878
Aplicações financeiras restritas	6	2.082	1.954	2.082	1.954
Depósitos judiciais	18	362	67	1.849	190
Imóveis a comercializar	8	-	36.093	-	36.093
Partes relacionadas	9	19.042	20.294	14.707	11.122
		21.486	58.408	18.638	74.237
Investimentos	10	129.098	132.695	45.410	48.903
Imobilizado	11	10.915	10.190	13.967	12.602
Intangível	12	9.283	635	9.294	635
Total do ativo não circulante		170.782	201.928	87.309	136.377
Total do ativo		280.549	294.507	380.659	471.579

Patrimar Engenharia Ltda.

Balço patrimonial

Em milhares de reais

	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/12/2018 (Reapresentado) (Nota 2.3)	31/12/2017	31/12/2018 (Reapresentado) (Nota 2.3)	31/12/2017
Passivo e patrimônio líquido					
Circulante					
Empréstimos e financiamentos	13	3.547	6.343	10.772	129.130
Fornecedores	14	1.382	4.470	2.788	8.058
Salários e encargos sociais		2.615	2.698	2.843	3.310
Obrigações tributárias	15	1.557	1.961	5.071	7.486
Obrigações por compra de imóveis	16	12.636	350	13.775	350
Lucros distribuídos a pagar		-	153	-	153
Adiantamentos de clientes	17	27.996	3.514	53.393	3.647
Provisão para distratos		917	263	1.294	2.148
Outras contas a pagar		416	680	5.077	6.296
Total do passivo circulante		51.066	20.432	95.013	160.578
Não circulante					
Empréstimos e financiamentos	13	35.488	16.512	35.488	16.512
Obrigações por compra de imóveis	16	914	11.600	1.085	11.600
Obrigações tributárias	15	-	179	-	192
Adiantamentos de clientes	17	-	43.498	-	43.498
Provisão para contingências	18	1.322	47	2.889	787
Provisão para manutenção de imóveis	19	1.578	857	5.453	6.801
Partes relacionadas	9	20.131	30.877	24.711	28.339
Provisão para passivo a descoberto	10	3.661	1.076	2.759	504
Outras contas a pagar		-	1.086	-	1.100
Total do passivo não circulante		63.094	105.732	72.385	109.333
Total do Passivo		114.160	126.164	167.398	269.911
Patrimônio líquido					
Capital social	20	179.032	179.032	179.032	179.032
Reservas de capital		259	259	259	259
Prejuízos acumulados		(12.902)	(10.948)	(12.902)	(10.948)
		166.389	168.343	166.389	168.343
Participação dos não controladores		-	-	46.872	33.325
Total do patrimônio líquido		166.389	168.343	213.261	201.668
Total do passivo e patrimônio líquido		280.549	294.507	380.659	471.579

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

Patrimar Engenharia Ltda.

Demonstração do resultado do exercício

Exercícios findos em 31 de dezembro

Em milhares de reais

		Controladora		Consolidado	
	Nota	2018	2017	2018	2017
		(Reapresentado)		(Reapresentado)	
		(Nota 2.3)		(Nota 2.3)	
Receita operacional líquida	21	45.967	34.742	181.347	139.620
Custo dos imóveis vendidos	22	(35.792)	(28.941)	(125.184)	(102.140)
Lucro bruto		10.175	5.801	56.163	37.480
Receitas (despesas) operacionais					
Gerais e administrativas	22	(16.956)	(13.225)	(17.886)	(13.739)
Com vendas	22	(4.460)	(3.014)	(15.212)	(12.753)
Outras despesas operacionais	22	(2.592)	(1.549)	(8.568)	(4.534)
Equivalência patrimonial	10	18.526	10.180	-	-
Lucro operacional		4.693	(1.807)	14.497	6.454
Receitas financeiras	24	1.783	3.363	10.444	5.984
Despesas financeiras	24	(2.080)	(586)	(8.712)	(2.262)
Receitas (despesas) financeiras, líquidas		(297)	2.777	1.732	3.722
Equivalência patrimonial	10	-	-	4.545	(797)
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		4.396	970	20.774	9.379
Imposto de renda e contribuição social	25	(506)	(32)	(3.609)	(1.835)
Lucro líquido do exercício		3.890	938	17.165	7.544
Atribuível a:					
Quotistas da Sociedade				3.890	938
Participação dos não controladores				13.275	6.606
				17.165	7.544

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

Patrimar Engenharia Ltda.

Demonstração do resultado abrangente

Exercícios findos em 31 de dezembro

Em milhares de reais

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(Reapresentado) (Nota 2.3)		(Reapresentado) (Nota 2.3)	
Lucro líquido do exercício	<u>3.890</u>	<u>938</u>	<u>17.165</u>	<u>7.544</u>
Total do resultado abrangente	<u>3.890</u>	<u>938</u>	<u>17.165</u>	<u>7.544</u>
Atribuível a:				
Quotistas da sociedade			3.890	938
Participação dos não controladores			<u>13.275</u>	<u>6.606</u>
			<u>17.165</u>	<u>7.544</u>

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

Patrimar Engenharia Ltda.

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Em milhares de reais

	Atribuíveis aos controladores					
	Capital social	Reserva de capital	Lucros (prejuízos) acumulados	Patrimônio líquido	Participação dos não controladores	Total do patrimônio líquido
Saldo em 1º de janeiro de 2017	179.032	259	(8.768)	170.523	30.744	201.267
Lucro Líquido do exercício	-	-	938	938	6.606	7.544
Aportes nas controladas por sócios não controladores	-	-	-	-	(4.025)	(4.025)
Lucros acumulados distribuídos	-	-	(3.118)	(3.118)	-	(3.118)
Saldo em 31 de dezembro de 2017	179.032	259	(10.948)	168.343	33.325	201.668
Efeito da adoção das novas normas nas investidas (nota 2.20)	-	-	(802)	(802)	-	(802)
Aportes nas controladas por sócios não controladores	-	-	-	-	680	680
Lucro líquido do exercício	-	-	3.890	3.890	13.275	17.165
Lucros distribuídos (nota 20 (c))	-	-	(5.042)	(5.042)	(408)	(5.450)
Saldo em 31 de dezembro de 2018 (Reapresentado Nota 2.3)	179.032	259	(12.902)	166.389	46.872	213.261

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

Patrimar Engenharia Ltda.

Demonstração dos fluxos de caixa

Exercícios findos em 31 de dezembro

Em milhares de reais

	Controladora		Consolidado	
	2018 (Reapresentado) (Nota 2.3)	2017	2018 (Reapresentado) (Nota 2.3)	2017
Fluxo das atividades operacionais				
Lucro líquido do exercício	3.890	938	17.165	7.544
Ajustes para conciliar o lucro (prejuízo) ao caixa gerado pelas atividades operacionais				
Depreciações e amortizações	2.182	640	3.482	2.135
Provisão para contingências	1.298	8	2.102	(2.938)
Provisão para manutenção de imóveis	721	21	(1.348)	(1.330)
Ajuste a valor presente sobre contas a receber	(1.191)	1.474	2.606	(1.359)
Provisão para perda	1.105	326	1.105	326
Resultado de equivalência patrimonial	(18.526)	(10.180)	(4.545)	797
Baixa de ativos imobilizados	851	138	1.274	139
Provisão de juros sobre empréstimos e financiamentos	1.323	225	6.567	287
Imposto de renda e contribuição social	506	32	3.609	1.835
	(7.841)	(6.378)	32.017	7.436
Variações no capital circulante				
(Aumento) redução dos ativos e passivos				
Contas a receber de clientes	14.124	(2.829)	82.673	41.532
Estoques	7.484	(46.566)	26.013	(3.487)
Tributos a recuperar	(160)	(360)	(339)	(283)
Outros Ativos	(869)	1.581	(6.033)	4.114
Fornecedores	(3.088)	1.785	(5.270)	179
Salários e encargos sociais	(83)	1.705	(467)	1.694
Obrigações tributárias	(1.089)	(2.879)	(6.216)	(8.319)
Obrigações por compra de imóveis	1.600	11.087	2.910	9.212
Adiantamentos de clientes	(19.016)	10.277	6.248	4.283
Outros passivos	1.257	(1.114)	(1.197)	7.286
Valores pagos por riscos cíveis, trabalhistas e tributários	(23)	(1.025)	(23)	(3.009)
	137	(28.338)	98.299	53.202
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	(7.704)	(34.716)	130.316	60.638
Fluxos das atividades de investimentos				
Movimentação de aplicações financeiras	(128)	(344)	(128)	(344)
Adiantamentos a empresas ligadas	(11.450)	(523)	(9.169)	4.098
Aportes (retorno) de investimentos	24.708	30.118	10.293	8.082
Aquisições de ativos imobilizados e intangível	(12.406)	(8.073)	(14.780)	(10.485)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos	724	21.178	(13.784)	1.351
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
Lucros distribuídos	(5.192)	(3.272)	(5.192)	(10.657)
Valores recebidos de empréstimos e financiamentos	31.184	17.533	39.784	38.843
Amortizações de principal e juros de empréstimos e financiamentos	(18.732)	(8.511)	(148.754)	(101.448)
Aporte (distribuição) participação de não controladores, líquido	-	-	272	(4.025)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamentos	7.260	5.750	(113.890)	(77.287)
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa, líquidos	280	(7.788)	2.642	(15.298)
Variação de caixa				
Caixa equivalente de caixa no início do exercício	2.419	10.207	17.119	32.417
Caixa equivalente de caixa no final do exercício	2.699	2.419	19.761	17.119
	280	(7.788)	2.642	(15.298)

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

Patrimar Engenharia Ltda.

Demonstração do valor adicionado

Exercícios findos em 31 de dezembro

Em milhares de reais

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Receitas:				
Receita das vendas e serviços	46.978	35.041	185.329	141.707
	46.978	35.041	185.329	141.707
Insumos adquiridos de terceiros:				
Custo dos imóveis vendidos	(35.792)	(28.941)	(125.184)	(102.140)
Energia, serviços de terceiros e outros	(5.788)	(3.998)	(21.356)	(17.094)
	(41.580)	(32.939)	(146.540)	(119.234)
Valor adicionado bruto	5.398	2.102	38.789	22.473
Retenções:				
Depreciação e amortização	(2.182)	(640)	(3.482)	(2.135)
Valor adicionado líquido produzido pela Entidade	3.216	1.462	35.307	20.338
Valor adicionado recebido em transferência:				
Resultado de equivalência patrimonial	18.526	10.180	4.545	(797)
Receitas financeiras	1.783	3.363	10.444	5.984
	20.309	13.543	14.989	5.187
Valor adicionado total a distribuir	23.525	15.005	50.296	25.525
Distribuição do valor adicionado:				
Pessoal	10.295	9.275	10.525	9.497
	10.295	9.275	10.525	9.497
Impostos, taxas e contribuições	1.887	384	8.113	2.383
Remuneração de capitais de terceiros				
Despesas financeiras	2.080	586	8.712	2.262
Despesas de aluguéis	334	704	334	721
	2.414	1.290	9.046	2.983
Remuneração de capitais próprios:				
Dividendos	5.039	3.118	5.447	3.118
Lucro (Prejuízo) do período/exercício	3.890	938	3.890	938
Participação dos não controladores nos lucros retidos	-	-	13.275	6.606
	8.929	4.056	22.612	10.662
Valor adicionado distribuído	23.525	15.005	50.296	25.525

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

Patrimar Engenharia Ltda.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

1 Contexto operacional

A Patrimar Engenharia Ltda. (“Patrimar”, “Empresa” ou “Sociedade”) é uma sociedade “limitada” organizada segundo as leis societárias brasileiras. A Sociedade está domiciliada no Brasil e sua sede está localizada na Rodovia Stael Mary Bicalho Motta Magalhães, 521, 17º andar, bairro Belvedere, Belo Horizonte, no Estado de Minas Gerais.

A Sociedade atua como incorporadora e construtora, com foco no desenvolvimento de empreendimentos residenciais com atuação primordial em Belo Horizonte, Rio de Janeiro e São Paulo.

Fundada em 1968, a Sociedade desenvolve atividades de incorporação e construção por meio de Sociedades em Conta de Participação (“SCPs”) e Sociedades de Propósito Específico (“SPEs”), no curso normal dos negócios como forma de viabilizar a formação de parcerias, permitir o acompanhamento individualizado dos empreendimentos, facilitar a obtenção de financiamentos à produção e o controle financeiro-contábil dos empreendimentos. A Sociedade e suas controladas (conjuntamente, o “Grupo”) têm atuação exclusiva no setor imobiliário e sendo cada controlada vinculada a um empreendimento específico.

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

2 Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais políticas contábeis

2.1. Base de preparação

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas conforme as políticas contábeis adotadas no Brasil, incluindo os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e as normas internacionais de relatório financeiro (*International Financial Reporting Standards* (IFRS), emitidas pelo *International Accounting Standards 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 e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela administração na sua gestão.

Os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da Sociedade, 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).

As demonstrações financeiras foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor, que, no caso de determinados ativos e passivos financeiros, tem seu custo ajustado para refletir a mensuração ao valor justo.

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

Patrimar Engenharia Ltda.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(a) Demonstração do valor adicionado

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

2.2. Consolidação

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

As empresas controladas incluídas na consolidação estão descritas na Nota 10.

(a) Controladas

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

O Grupo usa o método de aquisição para contabilizar as combinações de negócios. A contraprestação transferida para a aquisição de uma controlada é o valor justo dos ativos transferidos, passivos incorridos e instrumentos patrimoniais emitidos pelo Grupo. A contraprestação transferida inclui o valor justo de ativos e passivos resultantes de um contrato de contraprestação contingente, quando aplicável. Custos relacionados com aquisição são contabilizados no resultado do exercício conforme incorridos. Os ativos identificáveis adquiridos e os passivos e passivos contingentes assumidos em uma combinação de negócios são mensurados inicialmente pelos valores justos na data da aquisição. O Grupo reconhece a participação não controladora na adquirida, tanto pelo seu valor justo como pela parcela proporcional da participação não 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 controladoras como transações com proprietários de ativos do Grupo. Para as compras de participações de não controladores, a diferença entre qualquer contraprestação paga e a parcela adquirida do valor contábil dos ativos líquidos da controlada é registrada no patrimônio líquido. Os ganhos ou perdas sobre alienações para participações de não controladores também são registrados diretamente no patrimônio líquido, na conta "Ajustes de avaliação patrimonial".

Patrimar Engenharia Ltda.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

(c) Coligadas e controladas em conjunto

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

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

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

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

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

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

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. Reapresentação das demonstrações financeiras comparativas e consequentes ajustes em relação às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018

A Empresa está divulgando nesta mesma data as demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2017 e 2016, contendo ajustes em relação às demonstrações financeiras, originalmente divulgadas em 29 de maio de 2019. As novas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2018, 2017 e de 2016 contém, além dos ajustes descritos nos parágrafos abaixo, modificações implementadas pela administração

Patrimar Engenharia Ltda.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

visando aprimoramentos requeridos pela legislação societária brasileira para sociedades abertas, incluindo os IFRS.

O CPC 47 (IFRS 15) substitui o CPC 30 (IAS 18). A nova norma estabelece nova disciplina normativa, baseada na transferência do controle do bem ou serviço prometido, seja essa transferência observada em momento específico do tempo (at a point in time), seja essa transferência observada ao longo do tempo (over time), conforme a satisfação ou não das denominadas “obrigações de performance” contratuais. Em linha com o Ofício circular/CVM/SNC/SEP/n.º 02/2018, emitido pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15), a Sociedade conclui que existe transferência de riscos e benefícios de forma contínua e, conseqüentemente, que o critério de reconhecimento de receita ao longo do tempo, também conhecido como percentual da evolução da obra (POC) (Percentage of Completion method), seria o mais adequado, não havendo alterações nessa prática.

Entretanto, o mesmo ofício considera o ajustamento preditivo quando a receita não apresenta um grau de confiabilidade quanto à entrada, para a entidade, dos fluxos de caixa gerados a partir da receita reconhecida. Com base na sua avaliação, a Sociedade efetuou ajustes no balanço de abertura referentes à “Provisão para distratos”.

Também houve ajustes realizados nas demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018, 2017 e de 2016, relativo a correção da apropriação de custos de construção do empreendimento Acqua Galleria da controlada MRV Patrimar Galleria Incorporação SPE Ltda, que até então eram apropriados de forma linear às unidades construídas e passaram a considerar as diferentes frações ideais de cada apartamento, bem como reclassificações entre ativos e passivos circulante e não circulante e na reavaliação da vida útil de seus ativos e suas perspectivas de geração de caixa futuros, foi adequada para 5 anos a vida útil de benfeitorias realizadas em bem de terceiros, anteriormente estimada em 25 anos. Saldo de terrenos da controladora, anteriormente reconhecido como operações entre investidores e investidas, controlado na rubrica de parte relacionadas, foram reclassificados para rubrica de estoque de terrenos.

Como consequência, a rerepresentação das demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018, 2017 e de 2016, gerou os seguintes impactos nas demonstrações financeiras de 2018 ora reemitidas, originalmente preparadas e divulgadas pela administração da Empresa em 29 de maio de 2019:

	Controladora			Consolidado		
	31 de dezembro de 2018			31 de dezembro de 2018		
	Original	Ajuste	Reapresentado	Original	Ajuste	Reapresentado
Ativo						
Circulante						
Contas a receber de clientes	11.349	10.969	22.318	34.641	35.781	70.422
Estoques	72.392	9.613	82.005	203.726	(7.056)	196.670
Partes relacionadas	25.651	(25.651)	-	35.283	(35.283)	-
	<u>114.836</u>	<u>(5.069)</u>	<u>109.767</u>	<u>299.908</u>	<u>(6.558)</u>	<u>293.350</u>
Não circulante						
Contas a receber de clientes	14.802	(14.802)	-	42.246	(42.246)	-
Partes relacionadas	-	19.042	19.042	-	14.707	14.707
Investimentos	141.075	(10.533)	130.542	47.483	(629)	46.854
Imobilizado	11.850	(935)	10.915	14.903	(936)	13.967
	<u>179.454</u>	<u>(7.228)</u>	<u>172.226</u>	<u>117.857</u>	<u>(29.104)</u>	<u>88.753</u>
Total do ativo	<u>294.290</u>	<u>(12.297)</u>	<u>281.993</u>	<u>417.765</u>	<u>(35.662)</u>	<u>382.103</u>

Patrimar Engenharia Ltda.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Controladora			Consolidado		
	31 de dezembro de 2018			31 de dezembro de 2018		
	Original	Ajuste	Reapresentado	Original	Ajuste	Reapresentado
Passivo						
Circulante						
Adiantamento de clientes	4.442	23.554	27.996	16.854	36.539	53.393
Obrigações por compra de imóveis	1.836	10.800	12.636	2.975	10.800	13.775
Partes relacionadas	1.994	(1.994)	-	20.539	(20.539)	-
Provisão para distratos	-	917	917	-	1.294	1.294
Outras contas a pagar	154	262	416	4.850	227	5.077
	17.527	33.539	51.066	66.692	28.321	95.013
Não circulante						
Adiantamento de clientes	23.554	(23.554)	-	36.539	(36.539)	-
Obrigações por compra de imóveis	11.714	(10.800)	914	11.885	(10.800)	1.085
Provisão para contingências	1.194	128	1.322	2.762	127	2.889
Provisão para passivo a descoberto	2.672	2.433	5.105	1.770	2.433	4.203
Partes relacionadas	18.069	2.062	20.131	18.070	6.641	24.711
	94.269	(29.731)	64.538	111.967	(38.138)	73.829
Patrimônio líquido						
Capital Social e reservas	179.291	-	179.291	179.291	-	179.291
Lucro (Prejuízos) acumulados	3.203	(16.105)	(12.902)	3.203	(16.105)	(12.902)
Participação dos quotistas não controladores	-	-	-	56.611	(9.739)	46.872
	182.494	(16.105)	166.389	239.105	(25.844)	213.261
Total do patrimônio líquido	182.494	(16.105)	166.389	239.105	(25.844)	213.261
Total do passivo e patrimônio líquido	294.290	(12.297)	281.993	417.765	(35.662)	382.103

	Controladora			Consolidado		
	31 de dezembro de 2018			31 de dezembro de 2018		
	Original	Ajuste	Reapresentado	Original	Ajuste	Reapresentado
Receita operacional líquida	45.655	312	45.967	182.003	(656)	181.347
Custo dos imóveis vendidos	(35.792)	-	(35.792)	(122.729)	(2.455)	(125.184)
Lucro bruto	9.863	312	10.175	59.274	(3.111)	56.163
Receitas (despesas) operacionais						
Despesa gerais e administrativas	(15.267)	(1.689)	(16.956)	(16.197)	(1.689)	(17.886)
Despesas de vendas	(4.460)	-	(4.460)	(15.212)	-	(15.212)
Equivalência patrimonial	23.036	(4.510)	18.526	-	-	-
Outras receitas e despesas	(2.263)	(329)	(2.592)	(6.515)	(2.053)	(8.568)
Lucro operacional	10.909	(6.216)	4.693	21.350	(6.853)	14.497
Receitas (despesas) financeiras, líquidas	894	(1.191)	(297)	(874)	2.606	1.732
Equivalência patrimonial	-	-	-	8.655	(4.110)	4.545
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social	11.803	(7.407)	4.396	29.131	(8.357)	22.774
Imposto de renda e contribuição social	(506)	-	(506)	(3.609)	-	(3.609)
Lucro (prejuízo) líquido do exercício	11.297	(7.407)	3.890	25.522	(8.357)	17.165
Atribuível a:						
Quotistas da Empresa				11.297	(7.407)	3.890
Participação dos quotistas não controladores				14.225	(950)	13.275
				25.522	(8.357)	17.165

Patrimar Engenharia Ltda.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

2.4. Conversão de moeda estrangeira

(a) Moeda funcional e moeda de apresentação

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

(b) Transações e saldos

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

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

2.5. Ativos financeiros

2.5.1. Classificação

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

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

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

- . Investimentos em títulos de dívida que não se qualificam para mensuração ao custo amortizado
- . Investimentos patrimoniais mantidos para negociação; e investimentos patrimoniais para os quais a entidade 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.

2.5.2. 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.

Patrimar Engenharia Ltda.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

2.5.3. 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.

2.6. 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.

2.7. Contas a receber de clientes

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

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

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

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

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

2.8. Provisão para distrato

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

Patrimar Engenharia Ltda.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

2.9. Estoques (Imóveis a comercializar)

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.

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.

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).

Patrimar Engenharia Ltda.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

2.10. Imobilizado

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

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

Os gastos diretamente relacionados com a construção dos estandes de vendas e dos apartamentos-modelo (móveis e decoração) são tratados como ativo imobilizado e são depreciados de acordo com os respectivos prazos de vida útil estimadas desses itens. A vida útil destes itens compreende normalmente o período de lançamento até o início da construção da obra, sendo que quando a vida útil estimada for inferior a 12 meses, os gastos são reconhecidos diretamente ao resultado como despesa de vendas. Os ganhos e as perdas de alienações são determinados pela comparação dos valores de venda com seu valor contábil e são reconhecidos em “outros ganhos (perdas), líquidos” na demonstração do resultado.

2.11. Intangível

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

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

2.12. Impairment de ativos não financeiros

Os bens do imobilizado e intangível e, quando aplicável, outros ativos não financeiros, são avaliados anualmente pela Administração para identificar evidências de perdas não recuperáveis, primariamente utilizando o contexto de indícios internos e externos que interfiram na recuperação desses ativos, com base sempre em eventos ou alterações significativas, que indiquem que o valor contábil pode não ser recuperável. Nessa linha, caso o valor contábil de um ativo ultrapasse seu valor recuperável, definido 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 2018 e 2017.

Patrimar Engenharia Ltda.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

2.13. Empréstimos e financiamentos

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

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

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

2.14. Contas a pagar aos fornecedores

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

2.15. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro

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

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

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

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

Patrimar Engenharia Ltda.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

forma, impostos diferidos ativos e passivos em diferentes entidades ou em diferentes países, em geral são apresentados em separado e não pelo líquido.

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

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

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

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

2.16. Provisões

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

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

2.17. Capital social

Está representado por quotas com o valor nominal em R\$0,01, as quais estão todas totalmente subscritas e integralizadas.

Patrimar Engenharia Ltda.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

2.18. Reconhecimento de receita

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

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

(a) Receita de venda de imóveis

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

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

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

Patrimar Engenharia Ltda.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

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

(b) Receita de serviços

A Controladora presta serviços de administração de obra para controladas.

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

(c) Receita financeira

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

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

2.19. Despesas com vendas

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

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

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

2.20. Adoção de novos pronunciamentos contábeis

As seguintes alterações de normas e interpretações em vigor para o exercício iniciado em 1º de janeiro de 2018 não tiveram impacto significativo nas demonstrações financeiras do Grupo:

Patrimar Engenharia Ltda.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

- (i) IFRS 9/CPC 48 - "Instrumentos Financeiros" aborda a classificação, a mensuração e o reconhecimento de ativos e passivos financeiros. A versão completa do IFRS 9 foi publicada em julho de 2014, com vigência para 1º de janeiro de 2018, e substituiu a orientação no IAS 39, que diz respeito à classificação e à mensuração de instrumentos financeiros. As principais alterações que o IFRS 9 trouxe são: (i) novos critérios de classificação de ativos financeiros; (ii) novo modelo de *impairment* para ativos financeiros, híbrido de perdas esperadas e incorridas, em substituição ao modelo atual de perdas incorridas; e (iii) flexibilização das exigências para adoção da contabilidade de hedge.

Os impactos dos novos critérios de classificação de ativos financeiros são demonstrados a seguir:

<u>Ativo/Passivo Financeiro</u>	<u>Classificação pelo CPC 38</u>	<u>Classificação pelo CPC 48</u>
Caixa e equivalentes de caixa	Empréstimos e recebíveis	Custo amortizado
Aplicações financeiras - liquidez imediata	Empréstimos e recebíveis	Custo amortizado
Aplicações financeiras - restrito	Valor justo por meio do resultado	Custo amortizado
Contas a receber de clientes	Empréstimos e recebíveis	Custo amortizado
Outras contas a receber	Empréstimos e recebíveis	Custo amortizado
Partes relacionadas	Empréstimos e recebíveis	Custo amortizado
Fornecedores	Outros passivos financeiros	Custo amortizado
Obrigações por compra de imóveis	Outros passivos financeiros	Custo amortizado
Partes relacionadas	Outros passivos financeiros	Custo amortizado

A Sociedade reconheceu os efeitos da adoção do IFRS 9/ CPC 48 na controlada em conjunto SPE Barbacena Empreendimentos Imobiliários S.A, no valor de R\$802, conforme contemplado no item 7.2.15 do pronunciamento CPC 48 (IFRS 9), a qual optou por não rerepresentar períodos anteriores, reconhecendo, desta forma, o impacto da adoção inicial no Patrimônio Líquido em 1º de janeiro de 2018.

- (ii) IFRS 15 /CPC 47- "Receita de Contratos com Clientes" - Essa nova norma traz os princípios que uma entidade aplica para determinar a mensuração da receita e quando ela é reconhecida. Essa norma baseia-se no princípio de que a receita é reconhecida quando o controle de um bem ou serviço é transferido a um cliente, assim, o princípio de controle substituirá o princípio de riscos e benefícios. Ela substituiu a CPC17/IAS 11 - "Contratos de Construção", CPC 30/IAS 18 - "Receitas" e correspondentes interpretações. Em linha com o CPC 47/IFRS 15, a CVM (Comissão de Valores Mobiliários) emitiu um Ofício-Circular no qual ratifica que o POC (*over time*) está aderente ao CPC 47/IFRS 15 e estabelece que a administração da Sociedade é a responsável pelo julgamento do critério de reconhecimento da receita. Com base nesse entendimento e no modelo de negócio da Sociedade, a Sociedade mantém a metodologia do POC para o reconhecimento da receita.

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

As seguintes alterações de normas foram emitidas pelo IASB, mas não estão em vigor para o exercício de 2018. A adoção antecipada de normas, embora encorajada pelo IASB, não é permitida, no Brasil, pelo Comitê de Pronunciamento Contábeis (CPC).

(a) CPC 06 (R2)/IFRS 16 - "Operações de Arrendamento Mercantil"

Com essa nova norma, os arrendatários passam a ter que reconhecer o passivo dos pagamentos futuros e o direito de uso do ativo arrendado para praticamente todos os contratos de arrendamento mercantil, incluindo os operacionais, podendo ficar fora do escopo dessa nova norma determinados contratos de

Patrimar Engenharia Ltda.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

curto prazo ou de pequenos montantes. Os critérios de reconhecimento e mensuração dos arrendamentos nas demonstrações financeiras dos arrendadores ficam substancialmente mantidos. O IFRS 16 entra em vigor para exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2019 e substitui o IAS 17 - "Operações de Arrendamento Mercantil" e correspondentes interpretações.

Os contratos nos quais a Sociedade é arrendatária de bens estão sendo analisados e a expectativa até o momento, que o principal efeito, está relacionado à operação de arrendamento do prédio onde a Sociedade estabelece sua sede. Sendo que, a aplicação dos novos critérios impacte a posição financeira da Sociedade a partir de 1º de janeiro de 2019 com aumento de aproximadamente R\$ 2.025 em ativos não circulantes, bem como R\$2.025 em passivos circulantes e não circulantes, referente ao valor presente dos direitos de uso dos ativos arrendados e dos respectivos passivos de arrendamento.

(b) ICPC 22 – “Incerteza sobre o Tratamento do Imposto de Renda”

A norma descreve como determinar a posição fiscal e contábil quando houver incerteza sobre o tratamento do Imposto de Renda. A interpretação requer que o Grupo:

- Determine se posições fiscais incertas são avaliadas separadamente ou como um grupo; e
- Avalie se é provável que a autoridade fiscal aceite a utilização de tratamento fiscal incerto, ou proposta de utilização, por uma sociedade nas suas declarações de imposto de renda:

Em caso positivo, o Grupo deve determinar sua posição fiscal e contábil em linha com o tratamento fiscal utilizado ou a ser utilizado nas suas declarações de Imposto de Renda.

Em caso negativo, o Grupo deve refletir o efeito da incerteza na determinação da sua posição fiscal e contábil.

A interpretação é aplicável para períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2019. O Grupo pode aplicar a interpretação com base na aplicação retrospectiva integral ou na aplicação retrospectiva modificada sem reapresentação de informações comparativas retrospectiva ou prospectivamente.

3 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

(i) Custos orçados

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

(ii) Reconhecimento de receita de unidades imobiliárias em construção

A Sociedade e suas controladas usam o método de Porcentagem de Conclusão (POC) para contabilizar seus contratos de venda de unidades nos empreendimentos de incorporação imobiliária e na prestação de serviços. O uso do método POC requer que o Grupo estime os custos a serem incorridos até o término da construção e entrega das chaves das unidades imobiliárias pertencentes a cada empreendimento de

Patrimar Engenharia Ltda.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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 distrato

A provisão para distrato é baseado 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.

(v) Ajuste a valor presente

Os ativos e passivos monetários de longo prazo são ajustados pelo seu valor presente, levando em consideração os fluxos de caixa contratuais, a taxa de juros explícita dos respectivos ativos e passivos e as taxas praticadas no mercado para transações semelhantes.

(vi) Provisão para manutenção de imóveis

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

4 Gestão de risco financeiro

4.1 Fatores de risco financeiro

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

A gestão de risco é realizada pela tesouraria central do Grupo, segundo as políticas aprovadas pela alta gestão. Políticas estas que são estabelecidas para identificar e analisar os riscos aos quais o Grupo está

Patrimar Engenharia Ltda.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

(a) Riscos de crédito

Risco de crédito é o risco de a Sociedade 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 escala avaliada.

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

Qualidade dos créditos dos ativos financeiros

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

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

Contas a receber de clientes

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Unidades entregues:	844	1.988	45.090	97.534
Com alienação fiduciária	844	1.988	45.090	97.534
Unidades em construção:	27.470	36.731	35.863	63.598
Com alienação fiduciária	27.470	36.731	35.863	63.598
	<u>28.314</u>	<u>38.719</u>	<u>80.953</u>	<u>161.132</u>

Patrimar Engenharia Ltda.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

(b) Risco de liquidez

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

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

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

	Controladora				
	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Entre dois e três anos	Acima de três anos	Total
Em 31 de dezembro de 2018					
Empréstimos e financiamentos (Nota 13)	3.547	5.470	4.233	25.785	39.035
Fornecedores (Nota 14)	1.382				1.382
Obrigações por compras de imóveis (Nota 16)	12.636	914	-	-	13.550
Consolidado					
	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Entre dois e três anos	Acima de três anos	Total
Em 31 de dezembro de 2018					
Empréstimos e financiamentos (Nota 13)	10.772	5.470	4.233	25.785	46.260
Fornecedores (Nota 14)	2.788				2.788
Obrigações por compras de imóveis (Nota 16)	13.775	1.085	-	-	14.860
Controladora					
	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Entre dois e três anos	Acima de três anos	Total
Em 31 de dezembro de 2017					
Empréstimos e financiamentos (Nota 13)	6.343	16.512			22.855
Fornecedores (Nota 14)	4.470				4.470
Obrigações por compras de imóveis (Nota 16)	350	11.600			11.950

Patrimar Engenharia Ltda.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Consolidado				Total
	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Entre dois e três anos	Acima de três anos	
Em 31 de dezembro de 2017					
Empréstimos e financiamentos (Nota 13)	129.130	16.512			145.642
Fornecedores (Nota 14)	8.058				8.058
Obrigações por compras de imóveis (Nota 16)	350	11.600			11.950

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

(c) Risco de mercado

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

(i) Exposição a risco de taxas de juros

O Grupo analisa sua exposição à taxa de juros de forma dinâmica. São simulados diversos cenários levando em consideração refinanciamento, renovação de posições existentes e financiamentos alternativos. Com base nesses cenários, a Sociedade 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.

Os empréstimos vinculados ao TR, não foram considerados no teste de sensibilidade, em razão do índice estar em 0,00% desde setembro de 2017, e sem perspectivas de alteração.

Em 31 de dezembro de 2018, a administração efetuou análise de sensibilidade para um cenário de 12 meses, considerado um decréscimo de 25% e de 50% nas taxas de CDI (cenário provável de 6% a.a.):

Indicadores	Indexador	Taxa	Controladora				Consolidado				
			Cenário Base	Cenário I Provável	Cenário II (25%)	Cenário III (50%)	Taxa	Cenário Base	Cenário I Provável	Cenário II (25%)	Cenário III (50%)
Ativo											
Aplicações financeiras	CDI	6,04%	2.238	135	101	68	6%	16.659	1.006	755	503
Passivo											
Empréstimos para Capital de Giro (Em Reais - R\$)	CDI	6,04%	16.150	976	732	488	6%	16.150	976	732	488

Patrimar Engenharia Ltda.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

4.2 Gestão de capital

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

Para manter ou ajustar a estrutura de capital da Sociedade, a administração pode, ou propõe, nos casos em que os quotistas têm de aprovar, rever a política de distribuição de lucros, devolver capital aos quotistas ou, ainda, integralizar novas quotas ou vender ativos para reduzir, por exemplo, o nível de endividamento.

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

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Total dos empréstimos e financiamentos (Nota 13)	39.035	22.855	46.260	145.642
Menos: caixa e equivalentes de caixa (Nota 6)	(2.699)	(2.419)	(19.761)	(17.119)
Dívida líquida	<u>36.336</u>	<u>20.436</u>	<u>26.499</u>	<u>128.523</u>
Total do patrimônio líquido	<u>166.389</u>	<u>168.343</u>	<u>213.261</u>	<u>201.668</u>
Total do capital	<u>202.725</u>	<u>188.779</u>	<u>239.760</u>	<u>330.191</u>
Índice de alavancagem financeira - %	18%	11%	11%	39%

4.3 Estimativa do valor justo

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

- **Nível 1. Mercado Ativo:** Preço Cotado - Um instrumento financeiro é considerado como cotado em mercado ativo se os preços cotados forem pronta e regularmente disponibilizados por bolsa ou mercado de balcão organizado, por operadores, por corretores, ou por associação de mercado, por entidades que tenham como objetivo divulgar preços por agências reguladoras, e se esses preços representarem transações de mercado que ocorrem regularmente entre partes independentes, sem favorecimento.

Patrimar Engenharia Ltda.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

- **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.

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 valor justo.

5 Instrumentos financeiros por natureza

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(Reapresentado)		(Reapresentado)	
	(Nota 2.3)		(Nota 2.3)	
Ativos financeiros				
Mensurado ao custo amortizado				
Caixa e bancos	2.543	328	5.184	6.769
Aplicações financeiras - alta liquidez	156	2.091	14.577	10.350
Aplicações financeiras – restritas	2.082	1.954	2.082	1.954
Contas a receber de clientes	22.318	36.053	70.422	154.538
Partes Relacionadas	19.042	20.294	14.707	11.122
Depósitos Judiciais	362	67	1.849	190
	<u>46.503</u>	<u>60.787</u>	<u>108.821</u>	<u>184.923</u>
Passivos financeiros				
Mensurado ao custo amortizado				
Empréstimos e financiamentos	39.035	22.855	46.260	145.642
Fornecedores a pagar	1.382	4.470	2.788	8.058
Obrigações por compra de imóveis	13.550	11.950	14.860	11.950
Partes Relacionadas	20.131	30.877	24.711	28.339
	<u>74.098</u>	<u>70.152</u>	<u>88.619</u>	<u>193.989</u>

Patrimar Engenharia Ltda.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

6 Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras restritas

Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Caixa	44	64	47	106
Bancos	2.499	264	5.137	6.663
Aplicações financeiras - alta liquidez	156	2.091	14.577	10.350
	<u>2.699</u>	<u>2.419</u>	<u>19.761</u>	<u>17.119</u>

As aplicações financeiras têm rendimentos atrelados aos depósitos bancários e outros investimentos de curto prazo de alta liquidez e com risco insignificante de mudança de valor, os quais variam entre 95% a 106% do CDI (95% a 108% do CDI em 31 de dezembro de 2017).

Aplicações financeiras restritas

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Aplicações financeiras - restritas não circulante	2.082	1.954	2.082	1.954
	<u>2.082</u>	<u>1.954</u>	<u>2.082</u>	<u>1.954</u>

As aplicações financeiras restritas da Sociedade 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 que varia entre 108% do CDI (108% do CDI em 31 de dezembro de 2017), conforme natureza e prazo do instrumento.

7 Contas a receber de clientes

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
<u>Cientes por incorporação de imóveis</u>				
Unidades Concluídas	844	1.988	45.090	97.534
Unidades Não concluídas	27.470	36.731	35.863	63.598
	<u>28.314</u>	<u>38.719</u>	<u>80.953</u>	<u>161.132</u>
Provisão para Distrato	(3.593)	(177)	(4.259)	(4.033)
Provisão para perda esperada	(1.431)	(326)	(1.431)	(326)
Ajustes a valor presente	(972)	(2.163)	(4.841)	(2.235)
	<u>(5.996)</u>	<u>(2.666)</u>	<u>(10.531)</u>	<u>(6.594)</u>
	<u>22.318</u>	<u>36.053</u>	<u>70.422</u>	<u>154.538</u>
Ativo Circulante	22.318	36.053	70.422	129.660
Não Circulante	-	-	-	24.878

Patrimar Engenharia Ltda.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Em decorrência dos critérios de reconhecimento de receita mencionados na Nota 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.

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

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

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
A vencer até 1 ano	23.093	43.895	77.909	113.646
A vencer de 1 a 2 anos	9.336	-	47.634	6.641
A vencer de 2 a 3 anos	8.415	-	58.918	9.214
A vencer de 3 a 4 anos	8	-	453	8.470
A vencer acima de 4 anos	60	-	68	2.159
	<u>40.912</u>	<u>43.895</u>	<u>184.982</u>	<u>140.130</u>
Vencido até 1 ano	2.826	2.125	18.232	27.553
Vencido entre 1 e 2 anos	-	-	978	268
Vencido entre 2 e 3 anos	-	-	84	646
Vencido entre 3 e 4 anos	-	-	366	1.815
Vencido acima de 4 anos	-	-	2.498	960
	<u>1.431</u>	<u>326</u>		
	<u>4.257</u>	<u>2.451</u>	<u>22.158</u>	<u>31.242</u>
	<u>45.169</u>	<u>46.346</u>	<u>207.140</u>	<u>171.372</u>
Contas a receber contábil	22.318	36.053	70.422	154.538
Receitas a apropriar (nota 26)	24.130	11.212	157.615	13.958
Adiantamento de cliente (nota 17)	(7.275)	(3.585)	(31.428)	(3.718)
Provisão para perda/distrato	5.024	503	5.690	4.359
Atualização a valor presente	972	2.163	4.841	2.235
	<u>45.169</u>	<u>46.346</u>	<u>207.140</u>	<u>171.372</u>

Patrimar Engenharia Ltda.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

8 Imóveis a comercializar

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

	Controladora		Consolidado	
	2018 (Reapresentado) (Nota 2.3)	2017	2018 (Reapresentado) (Nota 2.3)	2017
Estoque de terrenos a incorporar	42.326	39.487	42.326	39.487
Imóveis em construção	25.945	39.876	78.713	79.509
The Plaza	-	4.599	-	4.599
Villagio Gutierrez	3.601	3.987	3.601	3.987
Saint Tropez	13.797	21.890	13.797	21.890
Union Square	122	211	122	211
Avignon	8.231	-	8.231	-
Olga Chiari	-	-	959	1.658
Manhattan Square	-	-	571	10.960
Quintas Do Morro	-	-	3.637	3.637
Jota Patrimar	-	-	-	2
Jardim Das Mangabeiras	-	-	33.931	5.217
Acqua Galleria	-	-	10.369	16.648
Jardinaves	-	-	3.301	1.500
Outros	194	9.189	194	9.200
Imóveis concluídos	10.351	7.458	71.250	97.366
Imóveis avulsos	693	693	693	693
The Plaza	3.702	-	3.701	-
Villagio Gutierrez	2.553	861	2.553	861
Union Square	3.403	5.904	3.403	5.904
Neuchâtel	-	-	-	173
Mayffair Offices	-	-	160	160
Priorato Residences	-	-	-	88
Holliday Inn	-	-	6.658	6.656
Olga Chiari	-	-	10.375	18.667
Manhattan Square	-	-	11.677	-
Quintas Do Morro	-	-	-	111
Engefor Patrimar	-	-	-	37
Maura Valadares	-	-	60	60
Jota Patrimar	-	-	-	28
Acqua Galleria	-	-	31.970	63.928
Provisão para distrato	3.383	263	4.381	3.300
	82.005	87.084	196.670	219.662
Ativo Circulante	82.005	50.991	196.670	183.569
Ativo Não Circulante	-	36.093	-	36.093

Patrimar Engenharia Ltda.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(a) Juros capitalizados

Os juros incorridos referentes aos financiamentos vinculados à produção estão contabilizados nas rubricas de imóveis em construção e os mesmos são apropriados ao resultado em decorrência das vendas. A taxa utilizada para a capitalização dos juros é específica de cada um dos empreendimentos imobiliários, que varia entre 6,17% + CDI e 10,8% a.a (8,8% e 10,8% em 31 de dezembro de 2017).

Em 31 de dezembro de 2018, o montante de juros capitalizados nos estoques na controladora e consolidado é de R\$ 599 e R\$ 11.612, respectivamente (R\$ 310 e R\$ 17.731 em 31 de dezembro de 2017).

9 Partes relacionadas

	Controladora		Consolidado	
	2018 (Reapresentado) (Nota 2.3)	2017	2018 (Reapresentado) (Nota 2.3)	2017
(a) Mútuos a receber	10.348	10.417	10.422	10.417
Construtora Real	8.506	10.417	8.506	10.417
PRMV S.A.	1.842	-	1.842	-
Somattos Engenharia e Comercio LTDA	-	-	74	-
(b) Crédito com empreendimentos	8.694	9.877	4.285	705
Mrv Patrimar Galleria Incorp Spe Ltda	1.982	2.541	3	-
Bernardo Vasconcelos Empr Imob Spe Ltda	168	-	168	-
Spe Barbacena Empr Imobiliários S/A	119	22	119	22
Scp Patrimar-Olga Chiari	-	5.843	-	-
Patrimar Somattos Gasp Empr Spe Ltda	89	90	89	90
Direcional Patrimar Maragogi Empr Imob	1.731	2	1.734	5
SCP Novolar Ruth Silveira	104	-	104	-
Jardinaves Emp Imobiliários Spe	1.522	949	-	-
Patrimar Somattos Jardim Das Mangabeiras	-	430	-	-
Mrl Mrv Novolar Vii Incorp. Spe Ltda	436	-	436	-
Jardins das Mangabeiras	2.127	-	1.217	-
Ed Duo - Alameda Do Morro	415	-	415	-
Outros	1	-	-	588
	<u>19.042</u>	<u>20.294</u>	<u>14.707</u>	<u>11.122</u>

Patrimar Engenharia Ltda.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Controladora		Consolidado	
	2018 (Reapresentado) (Nota 2.3)	2017	2018 (Reapresentado) (Nota 2.3)	2017
(a) Mútuos a pagar	18.069	21.856	20.753	22.302
Construtora Novolar S.A.	18.069	19.535	18.069	19.535
Somattos Engenharia Comercio Ltda	-	2.321	2.684	2.767
(b) Débito com empreendimentos	2.062	9.021	3.958	6.037
Scp Patrimar-Danilo Ambrosio	-	1.911	-	-
Scp Patrimar-Jornalista Oswaldo Nobre	-	601	-	-
Scp Patrimar-Gioia Del Colle	-	524	-	-
Scp Patrimar-Holiday Inn	-	329	-	-
Scp Patrimar-Mayfair Offices	-	2.945	-	-
Scp Patrimar-Neuchatel	-	1.800	-	-
Scp Patrimar-Manhattan Square	1.900	6	-	-
Scp Patrimar-Quintas Do Morro	-	83	-	-
Scp Novolar-Decaminada (Safira)	-	275	-	275
Construtora Real	-	-	572	2.685
Mrv Engenharia E Participações S/A	-	-	1.981	2.541
Colina Engefor Patrimar	96	-	96	-
Obra Edificio Apogée	-	-	1.217	-
Outros	66	547	92	536
	<u>20.131</u>	<u>30.877</u>	<u>24.711</u>	<u>28.339</u>
(c) Transações com resultado	50	-	50	-
Construtora Real	50	-	50	-

(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:

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

(c) Transações com resultado

Pagamento de aluguel da sede à proprietária do imóvel, Construtora Real Ltda.

Patrimar Engenharia Ltda.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

10 Investimentos

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

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2018</u> <u>(Reapresentado)</u> <u>(Nota 2.3)</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u> <u>(Reapresentado)</u> <u>(Nota 2.3)</u>	<u>2017</u>
Investimentos	129.098	132.695	45.410	48.903
Provisão para passivo a descoberto	(3.661)	(1.076)	(2.759)	(504)
	<u>125.437</u>	<u>131.619</u>	<u>42.651</u>	<u>48.399</u>

A movimentação do saldo de investimentos está assim apresentada:

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2017	<u>131.619</u>	<u>48.399</u>
Movimentação patrimonial em investimento (i)	(24.708)	(10.293)
Equivalência patrimonial	<u>18.526</u>	<u>4.545</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2018	<u>125.437</u>	<u>42.651</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) e Sociedade de Propósito Específico (SPE).

Patrimar Engenharia Ltda.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

A composição dos investimentos em 31 de dezembro de 2018 está assim apresentada:

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

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

Patrimar Engenharia Ltda.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

A composição dos investimentos em 31 de dezembro de 2017 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
	2017	2016	2017	2017	2017	2017	2016
Controladas							
Álamo PatrimarIncorp. Imob. Ltda.	98%	98%	1.428	6	1.392	6	148
SPE PatrimarEngefor Imóveis Ltda.	50%	50%	99	754	49	377	133
SPE Maura Valadares	50%	50%	211	(76)	106	(38)	(159)
SPE Engefor Patrimar V.S. E.Imob Ltda.	50%	50%	1.077	(93)	538	(48)	(624)
SCP Professor Danilo Ambrósio	95%	95%	-	1.665	-	1.581	1.633
SCP Jornalista Oswaldo Nobre	90%	90%	(130)	435	(117)	392	1.052
SCP GioiadellColle	90%	90%	(4)	276	(4)	248	255
SCP Olga Chiari	85%	85%	4.148	23.529	3.526	20.000	13.901
SCP Manhattan Square	90%	90%	(217)	10.353	(195)	9.318	12.377
SCP Priorato Residences	90%	90%	(314)	2.153	(283)	1.938	4.426
SCP Holiday Inn	80%	80%	2.318	26.188	1.854	20.951	21.032
SCP Mayfair Offices	90%	90%	2	3.034	2	2.731	2.739
SCP Quintas do Morro	69%	69%	(2.200)	3.386	(1.512)	2.336	4.047
SCP MG 02 Chopin	50%	50%	9	(3)	4	(2)	(4)
SCP Neuchatel	90%	90%	510	2.547	459	2.292	4.704
SPE MRV Galleria	50%	50%	8.578	35.741	3.219	17.814	23.382
SCP Jardinaves	50%	50%	(3)	561	(1)	280	158
SPE Jota Patrimar Engefor	50%	50%	3.901	(971)	1.951	(485)	3.526
SPE Patrimar Somattos Jardim das angabeiras	50%	50%	(23)	7.058	(11)	3.529	1.553
			19.390	116.543	10.977	83.220	94.279
Controladas em conjunto							
SCP RJ 04	50%	50%	(267)	904	(133)	452	268
SPE Mirante do Ibituruna Ltda.	34%	34%	21	8.043	7	2.714	2.692
SCP Portal do Bosque	50%	50%	(126)	(48)	(62)	(24)	(42)
SCP Park Ritz	48%	48%	63	1.162	30	558	523
SCP Recanto das Águas	51%	51%	(423)	(98)	(220)	(51)	10
SCP MRV Belo Campo	50%	50%	(2.784)	(180)	(1.393)	(90)	998
SCP MRV Rec. Pássaros (Rouxinol)	40%	40%	(2.523)	553	(1.009)	221	1.113
SCP MRV Res. Beija Flor	40%	40%	527	221	211	88	29
SPE Padre Marinho	50%	0%	220	5.870	110	2.935	1.125
SCP Rívoli	40%	40%	(748)	176	(299)	71	176
SPE Acaba Mundo E. Imob Ltda.	50%	50%	(15)	1.601	(7)	800	792
SPE Colina EngeforPatrimar E. Imob Ltda.	50%	50%	(2.324)	3.055	(1.162)	1.527	7.513
SPE MRV Patrimar RJ IX Ltda. (Andorinhas)	40%	40%	554	840	222	336	(89)
SPE Barbacena Empr Imobiliários S/A	50%	50%	4.524	47.592	2.262	23.796	21.655
SPE PatrimarSomattos Gasparini Ltda.	50%	50%	(2.096)	22.056	(1.048)	11.028	13.086
SPE Direcional Patrimar Maragogi Ltda.	45%	45%	331	952	174	428	1.426
			(5.066)	92.699	(2.317)	44.789	51.275
Coligadas							
SCP Safira (Decaminada 10)	24%	24%	5.611	4.507	1.347	1.082	(467)
SCP João XXIII	24%	24%	(99)	(783)	(24)	(188)	(298)
SCP Naples	20%	20%	211	367	42	73	139
SCP Palo Alto	10%	10%	(826)	4.208	(83)	421	592
SCP Park Residences	10%	10%	1.499	14.820	150	1.482	2.448
SCP Silva Lobo	15%	15%	(2)	623	-	93	100
SCP Tavares Bastos	25%	25%	658	1.715	165	429	1.051
SPE Novo Lar Greenport	20%	20%	(210)	(713)	(42)	(143)	104
SPE Campo Grande	40%	40%	(78)	(20)	(31)	(8)	56
Outros investimentos	-	-	(1.553)	746	(4)	369	(349)
			5.211	25.470	1.520	3.610	3.376
			19.535	234.712	10.180	131.619	148.930

Patrimar Engenharia Ltda.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

Patrimar Engenharia Ltda.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Os saldos em 31 de dezembro de 2017 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 Líquido (prejuízo) do Exercício
	2017	2017	2017	2017	2017	2017	2017
Empresas							
Controladas							
Álamo PatrimarIncorp. Imob. Ltda.	117	14	125	-	6	2.015	1.428
SPE PatrimarEngefor Imóveis Ltda.	1.188	13	443	4	754	181	99
SPE Maura Valadares	92	-	20	148	(76)	1	211
SPE Engefor Patrimar V.S. E.Imob Ltda.	282	-	144	231	(93)	92	1.077
SCP Professor Danilo Ambrósio	2.012	-	41	306	1.665	-	-
SCP Jornalista Oswaldo Nobre	719	25	34	275	435	2.388	(130)
SCP GioiadellColle	531	7	37	225	276	-	(4)
SCP Olga Chiari	26.256	4.090	6.438	379	23.529	18.838	4.148
SCP Manhattan Square	43.148	15	32.061	749	10.353	15.523	(217)
SCP Priorato Residences	655	1.752	166	88	2.153	3.937	(314)
SCP Holiday Inn	9.927	18.184	1.330	593	26.188	1.414	2.318
SCP Mayfair Offices	3.443	38	196	251	3.034	1	2
SCP Quintas do Morro	6.219	-	2.833	-	3.386	61	(2.200)
SCP MG 02 Chopin	1	-	4	-	(3)	-	9
SCP Neuchatel	2.728	-	56	125	2.547	3.586	510
SPE MRV Galleria	147.333	859	106.992	5.459	35.741	49.791	8.578
SPE Jardinaves	1.520	3	962	-	561	-	(3)
SPE Jota Patrimar Engefor	743	9	1.151	572	(971)	9.893	3.901
SPE Patrimar Somattos Jardim das angabeiras	5.852	2.404	1.198	-	7.058	-	(23)
	252.766	27.413	154.231	9.405	116.543	107.721	19.390
Controladas em conjunto							
SCP RJ 04	967	-	63	-	904	(76)	(267)
SPE Mirante do Ibituruna Ltda.	8.042	6	5	-	8.043	35	21
SCP Portal do Bosque	24	-	72	-	(48)	-	(126)
SCP Park Ritz	1.395	6	97	142	1.162	131	63
SCP Recanto das Águas	238	-	120	216	(98)	-	(423)
SCP MRV Belo Campo	232	40	253	199	(180)	(2.128)	(2.784)
SCP MRV Rec. Pássaros (Rouxinol)	711	157	52	263	553	(2.191)	(2.523)
SCP MRV Res. Beija Flor	483	216	321	157	221	508	527
SPE Padre Marinho	24.736	-	182	18.684	5.870	3.246	220
SCP Rívoli	276	69	107	62	176	(305)	(748)
SPE Acaba Mundo E. Imob Ltda.	1.601	-	-	-	1.601	-	(15)
SPE Colina EngeforPatrimar E. Imob Ltda.	3.755	14	714	-	3.055	2	(2.324)
SPE MRV Patrimar RJ IX Ltda. (Andorinhas)	952	275	116	271	840	222	554
SPE Barbacena Empr Imobiliários S/A	55.722	13.391	2.653	18.868	47.592	26.959	4.524
SPE PatrimarSomattos Gasparini Ltda.	25.238	19	593	2.608	22.056	12.335	(2.096)
SPE Direcional Patrimar Maragogi Ltda.	1.504	23	573	2	952	2.192	331
	125.876	14.216	5.921	41.472	92.699	40.930	(5.066)
Coligadas							
SCP Safira (Decaminada 10)	5.533	-	621	405	4.507	9	5.611
SCP João XXIII	46	-	720	109	(783)	-	(99)
SCP Naples	396	-	29	-	367	754	211
SCP Palo Alto	7.152	1	2.851	94	4.208	3.687	(826)
SCP Park Residences	16.700	-	1.431	449	14.820	12.679	1.499
SCP Silva Lobo	112	577	66	-	623	9	(2)
SCP Tavares Bastos	2.198	(5)	477	1	1.715	4.559	658
SPE Novo Lar Greenport	60	-	355	418	(713)	386	(210)
SPE Campo Grande	14	-	34	-	(20)	7	(78)
Outros investimentos	19	781	54	-	746	-	(1.553)
	32.230	1.354	6.638	1.476	25.470	22.090	5.211
	410.872	42.983	166.790	52.353	234.712	170.741	19.535

Patrimar Engenharia Ltda.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

11 Imobilizado

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

	Taxa de depreciação (a.a.)
Estande de vendas e apartamentos decorados (i)	-
Computadores	
Obras	33,33%
Administração	20,00%
Móveis e utensílios	
Obras	33,33%
Administração	10,00%
Máquinas e equipamentos	
Obras	33,33%
Administração	10,00%
Máquinas e equipamentos pesados	10,00%
Veículos	20,00%
Instalações diversas	10,00%
Construções e imóveis de uso	
Benfeitorias	20,00%
Equipamentos telefônicos	
Obras	33,33%
Administração	10,00%

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

A composição do imobilizado em 31 de dezembro de 2018 está assim apresentada:

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

Patrimar Engenharia Ltda.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

- (i) No decorrer do exercício de 2018, a Sociedade passou a controlar a SPE Colina Engefor Patrimar Empreendimentos Imobiliários Ltda., antes controlada em conjunto, e reconheceu o saldo de imobilizado desta investida com a depreciação já calculada.

A composição do imobilizado em 31 de dezembro de 2017 está assim apresentada:

	Controladora			Consolidado				
	Saldo 2016	Adições	Baixas	Saldo 2017	Saldo 2016	Adições	Baixas	Saldo 2017
Custo								
Estande de vendas e apartamentos decorados	1.350	638	(285)	1.703	8.405	3.044	(285)	11.164
Equipamentos de informática	677	-	(1)	676	848	-	(2)	846
Móveis e utensílios	767	1.765	(2)	2.530	932	1.765	(2)	2.695
Máquinas e equipamentos	4.122	58	(197)	3.983	4.548	58	(202)	4.404
Veículos	1.308	-	(104)	1.204	1.633	-	(104)	1.529
Instalações Diversas	111	-	-	111	111	-	-	111
Benfeitorias	206	4.997	-	5.203	206	4.996	-	5.202
Equipamentos telefônicos	51	-	-	51	212	-	-	212
Total do Custo	8.592	7.458	(589)	15.461	16.895	9.863	(595)	26.163
Depreciação								
Estande de vendas e apartamentos decorados	(977)	(10)	199	(788)	(6.759)	(1.283)	199	(7.843)
Equipamentos de informática	(605)	(37)	-	(642)	(751)	(59)	1	(809)
Móveis e utensílios	(639)	(60)	1	(698)	(783)	(80)	1	(862)
Máquinas e equipamentos	(1.532)	(391)	168	(1.755)	(1.925)	(424)	173	(2.176)
Veículos	(1.094)	(128)	104	(1.118)	(1.297)	(249)	104	(1.442)
Instalações Diversas	(104)	(5)	-	(109)	(104)	(5)	-	(109)
Benfeitorias	(115)	(5)	-	(120)	(115)	(5)	-	(120)
Equipamentos telefônicos	(37)	(4)	-	(41)	(177)	(23)	-	(200)
Total da Depreciação	(5.103)	(640)	472	(5.271)	(11.911)	(2.128)	478	(13.561)
Total do Imobilizado Líquido	3.489	6.818	(117)	10.190	4.984	7.735	(117)	12.602

12 Intangível

	Controladora			Consolidado				
	Saldo 2017	Adições	Baixas	Saldo 2018	Saldo 2017	Adições	Baixas	Saldo 2018
Custo								
Direito de uso	20	163	(20)	163	27	163	(27)	163
Software em desenvolvimento (ii)	615	8.517	-	9.132	615	8.517	-	9.132
Intangível adquirido em investida (i)	-	-	-	-	-	30	-	30
Total do Custo	635	8.680	(20)	9.295	642	8.710	(27)	9.325
Amortização								
Direito de uso	-	(12)	-	(12)	(7)	(12)	7	(12)
Intangível adquirido em investida (i)	-	-	-	-	-	(19)	-	(19)
	-	(12)	-	(12)	(7)	(31)	7	(31)
Total do Intangível Líquido	635	8.668	(20)	9.283	635	8.679	(20)	9.294

- (i) No decorrer do exercício de 2018, a Sociedade passou a controlar a SPE Colina Engefor Patrimar Empreendimentos Imobiliários Ltda., antes controlada em conjunto, e reconheceu o saldo de intangível desta investida com a amortização já calculada.

Patrimar Engenharia Ltda.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

- (ii) Aquisição de Sistema Integrado de Gestão Empresarial (software SAP S4 for hana), com expectativa que gerar benefícios futuros, com vida útil de 10 anos, devendo tal avaliação ser revisada pelo menos ao final de cada exercício social.

	Controladora				Consolidado			
	Saldo 2016	Adições 2017	Baixas 2017	Saldo 2017	Saldo 2016	Adições 2017	Baixas 2017	Saldo 2017
Custo								
Direito de uso	166	-	(146)	20	174	7	(154)	27
Software em desenvolvimento	-	615	-	615	-	615	-	615
Total do Custo	166	615	(146)	635	174	622	(154)	642
Amortização								
Direito de uso	(125)	-	125	-	(132)	(7)	132	(7)
	(125)	-	125	-	(132)	(7)	132	(7)
Total do Intangível líquido	41	615	(21)	635	42	615	(22)	635

13 Empréstimos e financiamentos

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Financiamento à construção - SFH	22.669	18.768	29.894	141.807
Financiamento de Equipamentos	216	-	216	-
Empréstimos para Capital De Giro	16.150	4.087	16.150	3.835
	39.035	22.855	46.260	145.642
Passivo circulante	3.547	6.343	10.772	129.130
Passivo não circulante	35.488	16.512	35.488	16.512

O montante de empréstimo da controladora foi assim movimentado.

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Saldo Inicial	22.855	12.808	145.642	200.372
Liberações	31.184	17.533	39.784	38.843
Juros	3.728	1.025	9.588	7.875
Amortizações	(18.732)	(8.511)	(148.754)	(101.448)
Saldo Final	39.035	22.855	46.260	145.642

Patrimar Engenharia Ltda.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
2018	-	6.343	-	129.130
2019	3.547	16.512	10.772	16.512
2020	5.470	-	5.470	-
2021	4.233	-	4.233	-
2022	17.056	-	17.056	-
2023	8.729	-	8.729	-
	<u>39.035</u>	<u>22.855</u>	<u>46.260</u>	<u>145.642</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 8,3% e 10,8 % ao ano, com correção pela TR (8,8% e 10,8% a.a com correção pela TR em 31 de dezembro de 2017). Estes financiamentos possuem como garantia real o próprio empreendimento ao qual está atrelado.

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

14 Fornecedores

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Fornecedores	610	3.680	1.276	5.695
Retenções técnicas	772	790	1.512	2.363
	<u>1.382</u>	<u>4.470</u>	<u>2.788</u>	<u>8.058</u>

O saldo de fornecedores representa compromissos da Sociedade e suas controladas por aquisição de insumos necessários à execução dos serviços contratados ou a aquisição de equipamentos com recursos próprios.

As retenções técnicas correspondem a acordo contratual, que visa assegurar que todas as particularidades técnicas existentes nos contratos de obra sejam plenamente executadas.

Nesse sentido, é retido dos valores a pagar ao contratado um percentual específico (previsto em contrato) para que, em caso de alguma desconformidade ao contrato, a empresa contratante esteja preservada.

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

Patrimar Engenharia Ltda.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

15 Obrigações tributárias

Os saldos abaixo são compostos pela provisão dos impostos correntes cujo fato gerador é a realização do contas a receber e também pela provisão dos impostos diferidos que ocorre pelo reconhecimento da receita pelo método POC, no qual o recebimento do contas a receber está diferido ao longo do fluxo de cada contrato:

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Tributos correntes				
Impostos Retidos	293	361	575	478
RET	38	43	661	734
PIS	43	2	61	7
COFINS	201	8	283	32
IRPJ	1	1	162	18
CSLL	-	-	5	13
	<u>576</u>	<u>415</u>	<u>1.747</u>	<u>1.282</u>
Tributos diferidos				
IRPJ	306	550	1.047	2.026
CSLL	161	292	548	1.064
PIS	90	155	306	586
COFINS	424	728	1.423	2.720
	<u>981</u>	<u>1.725</u>	<u>3.324</u>	<u>6.396</u>
Circulante	1.557	1.961	5.071	7.486
Não circulante	-	179	-	192

16 Obrigações por compra de imóveis

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

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Alameda do Morro	10.800	10.800	10.800	10.800
Ed. Saint Tropez	-	287	-	287
Jardinaves	800	-	800	-
Avignon	387	-	387	-
Jardim das Mangabeiras	-	-	1.084	-
Manhattan Square	-	-	227	-
Outros (i)	1.563	863	1.562	863
	<u>13.550</u>	<u>11.950</u>	<u>14.860</u>	<u>11.950</u>
Circulante	12.636	350	13.775	350
Não circulante	914	11.600	1.085	11.600

(i) Valores menores e bastante pulverizados.

Patrimar Engenharia Ltda.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

17 Adiantamento de clientes

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

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Manhattan Square	-	-	450	133
The Plaza	-	131	-	131
Jardim das Mangabeiras	-	-	24.174	-
Jardinaves	-	-	773	-
Villagio Gutierrez	-	3.382	-	3.382
Alta Vila	20.650	20.650	20.650	20.650
Avignon	4.055	2.790	4.055	2.790
Saint Tropez	3.220	19.987	3.220	19.987
Outros	71	72	71	72
	<u>27.996</u>	<u>47.012</u>	<u>53.393</u>	<u>47.145</u>
Adiantamento de clientes e permuta de obras em andamento	7.275	3.585	31.428	3.718
Permuta de terrenos – empreendimentos não lançados	20.721	43.427	21.965	43.427
Circulante	27.996	3.514	53.393	3.647
Não circulante	-	43.498	-	43.498

18 Provisões para contingências e depósitos judiciais

	Controladora				Consolidado			
	Depósitos Judiciais		Provisão para Contingências		Depósitos Judiciais		Provisão para Contingências	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
			(Reapresentado Nota 2.3)			(Reapresentado Nota 2.3)		
Tributárias	15	36	1.298	-	15	36	1.298	-
Cíveis	-	-	-	-	1.372	-	925	434
Trabalhistas	347	31	24	47	462	154	666	353
	<u>362</u>	<u>67</u>	<u>1.322</u>	<u>47</u>	<u>1.849</u>	<u>190</u>	<u>2.889</u>	<u>787</u>

Patrimar Engenharia Ltda.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

Depósitos judiciais	Controladora	Consolidado
Saldo Inicial	67	190
Adição	295	1.659
Saldo Final	362	1.849

Contingências Jurídicas	Controladora	Consolidado
Saldo Inicial	47	787
Adição	1.298	2.526
Baixa	(23)	(424)
Saldo Final	1.322	2.889

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, bem como os levantamentos históricos e dados estatísticos.

A Administração avaliou que a solução dessas questões não produzirá efeito significativamente diferente do montante provisionado.

Não houve a compensação entre os saldos de depósitos judiciais e provisão para contingências em decorrência dos objetos dos saldos ativos e passivos não serem os mesmos, não obedecendo assim às regras para as respectivas compensações dos saldos.

Contingências Possíveis

Em 31 de dezembro de 2018, o Grupo apresenta riscos de perdas possíveis de natureza tributária, cível e trabalhista estimados em R\$41.516 (R\$13.187 em 31 de dezembro de 2017), para os quais não foram constituídas provisões. A Administração baseia-se na probabilidade de perda informada por assessores jurídicos do Grupo para reconhecimento das provisões na data do balanço.

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

Como parte do processo de compra e venda de imóveis, o Grupo adquire terrenos a serem incorporados por meio da modalidade de "permuta física". Em 04 de setembro de 2014, a Secretaria da Receita Federal editou o Parecer Normativo Cosit N°9, que altera o entendimento da legislação do imposto de renda sobre o Lucro Presumido (Decreto 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

Patrimar Engenharia Ltda.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

para a o IRPJ, Contribuição Social, bem como ao PIS e a COFINS. Com base nesse entendimento, entre 2018 e 2017 foram lavrados Autos de Infração contra o Grupo no montante de R\$25.960.

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 2018 é de R\$28.561. Devido a esta probabilidade, não há registro de contingências nas Demonstrações Financeiras.

19 Provisão para manutenção de imóveis

A Empresa e controladas oferecem garantia limitada de cinco anos contra problemas na construção, em cumprimento à legislação brasileira. De forma a suportar este compromisso, sem impacto nos exercícios futuros e propiciar a adequada contraposição entre receitas e custos, para cada empreendimento em construção, foram provisionados, em bases estimadas, valor correspondente de 1,5% do custo de construção em 31 de dezembro de 2018 e de 2017. Esta estimativa é baseada em médias históricas e expectativas de desembolsos futuros, de acordo com análises do departamento de engenharia da Empresa, 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 da provisão para manutenção de imóveis é como segue:

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Saldo inicial	857	836	6.801	8.131
Adição	2.898	635	1.929	2.043
Baixa	(2.177)	(614)	(3.277)	(3.373)
Saldo final	<u>1.578</u>	<u>857</u>	<u>5.453</u>	<u>6.801</u>

20 Patrimônio líquido (Reapresentado (Nota 2.3))

(a) Capital Social

Em 31 de dezembro de 2018, o capital social é de R\$179.032 (R\$179.032, 31 de dezembro 2017).

(b) Composição societária

A composição societária da Sociedade é como segue:

PRMV Participações S.A.: 99,99%
RPMV Participações S.A.: 00,01%

Patrimar Engenharia Ltda.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

As empresas PRMV Participações S.A. e RPMV Participações S.A. têm na sua composição acionária os seguintes sócios:

Alexandre Araújo Elias Veiga - 5%
Heloisa Magalhães Martins Veiga - 5%
Renata Martins Veiga Couto - 45%
Patrícia Martins Veiga - 45%

(c) Política de distribuição de lucros

O contrato social da Sociedade prevê que os lucros poderão ser distribuídos ou mantidos conforme deliberação em Reunião de Sócios.

Em 31 de dezembro de 2018, foram aprovadas distribuições de lucros com base nas demonstrações financeiras originalmente apresentadas pela Sociedade, antes dos ajustes contábeis e do refazimento mencionado na nota explicativa 2.3. Com base nas demonstrações financeiras originalmente apresentadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017, a Sociedade apresentava saldo de lucros acumulados.

21 Receita operacional

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

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Receita bruta de venda de imóveis	44.197	33.654	203.828	141.383
Receita de serviços	2.531	2.951	2.718	3.091
Vendas Canceladas (Distratos)	-	-	(20.319)	(3.816)
Provisão/Reversão para distratos	(941)	(90)	1.708	(310)
AVP – Ajustes a valor presente	1.191	(1.474)	(2.606)	1.359
Tributos sobre o faturamento	(1.011)	(299)	(3.982)	(2.087)
	<u>45.967</u>	<u>34.742</u>	<u>181.347</u>	<u>139.620</u>

Patrimar Engenharia Ltda.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

22 Custos e despesas por natureza

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Custo dos imóveis vendidos				
Materiais	(5.067)	(3.505)	(12.152)	(11.922)
Terrenos	(10.722)	-	(39.993)	(1.696)
Imóveis concluídos	(12.236)	(18.646)	(46.692)	(61.726)
Gastos com pessoal	(1.408)	(872)	(2.501)	(2.966)
Subempreiteiros	(5.256)	(3.949)	(12.287)	(13.430)
Aluguéis	(18)	(121)	(33)	(413)
Depreciação e amortização	(67)	(115)	(439)	(1.378)
Outros	(1.018)	(1.733)	(11.087)	(8.609)
	<u>(35.792)</u>	<u>(28.941)</u>	<u>(125.184)</u>	<u>(102.140)</u>
	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Despesas operacionais				
Despesas administrativas e gerais				
Gastos com pessoal	(9.038)	(8.367)	(9.112)	(8.375)
Despesas gerais	(3.416)	(2.330)	(3.554)	(2.403)
Depreciação e amortização	(2.115)	(525)	(2.118)	(750)
Serviços de terceiros	(2.387)	(2.003)	(3.102)	(2.211)
	<u>(16.956)</u>	<u>(13.225)</u>	<u>(17.886)</u>	<u>(13.739)</u>
Com vendas				
Gastos com pessoal	(1.258)	(903)	(1.415)	(1.121)
Comissões e corretagens	(609)	(712)	(2.033)	(2.456)
Propaganda e publicidade	(1.711)	(731)	(4.651)	(3.096)
Gastos com imóveis em estoques	(495)	(214)	(5.306)	(3.121)
Outras	(387)	(454)	(1.807)	(2.959)
	<u>(4.460)</u>	<u>(3.014)</u>	<u>(15.212)</u>	<u>(12.753)</u>
Outras receitas (despesas) operacionais				
	<u>(2.592)</u>	<u>(1.549)</u>	<u>(8.568)</u>	<u>(4.534)</u>
	<u>(24.008)</u>	<u>(17.788)</u>	<u>(41.666)</u>	<u>(31.026)</u>

- (i) Inclui constituição de provisão para perdas em créditos de clientes;
- (ii) Baixas de ativos da Companhia, baseado em levantamento por inventário e gastos adicionais para cobrir compromissos de empreiteiros.

Patrimar Engenharia Ltda.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

23 Honorários da administração

Durante o exercício de 2018, o montante de despesas a título de remuneração dos administradores na controladora é de R\$ 2.128 e no consolidado é de R\$ 2.968 (R\$ 1.600 em 31 de dezembro de 2017).

24 Receitas (despesas) financeiras, líquidas

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Receitas financeiras				
Atualização monetária, juros contratuais	1.040	2.503	6.549	4.405
Juros sobre aplicações financeiras	362	860	1.238	1.577
Outras receitas financeiras	381	-	2.657	2
	<u>1.783</u>	<u>3.363</u>	<u>10.444</u>	<u>5.984</u>
Despesas financeiras				
Juros sobre empréstimos	(1.323)	(225)	(6.567)	(287)
Débitos de encargos e tarifas bancárias	(652)	(98)	(1.489)	(354)
Despesas com financiamentos	(93)	(143)	(531)	(988)
Outras despesas financeiras	(12)	(120)	(125)	(633)
	<u>(2.080)</u>	<u>(586)</u>	<u>(8.712)</u>	<u>(2.262)</u>
Receitas (despesas) financeiras, líquidas	<u>(297)</u>	<u>2.777</u>	<u>1.732</u>	<u>3.722</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:

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Lucro (prejuízo) antes do IRPJ e CSLL	4.396	970	20.774	9.379
Alíquota 34%	<u>(1.495)</u>	<u>(330)</u>	<u>(7.063)</u>	<u>(3.189)</u>
Equivalência Patrimonial	(6.299)	(3.461)	(1.545)	271
Efeito do resultado pelos empreendimentos/controladas tributados pelo lucro presumido/Regime Especial de Tributação	7.288	3.759	4.999	1.083
Despesas com IR e CSLL	<u>(506)</u>	<u>(32)</u>	<u>(3.609)</u>	<u>(1.835)</u>
Taxa Efetiva	<u>12%</u>	<u>3%</u>	<u>17%</u>	<u>20%</u>

Patrimar Engenharia Ltda.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

A Companhia tem saldo de prejuízos fiscais e base negativa acumulados de R\$ 6.984 (R\$ 8.536 em 31 de dezembro de 2017).

A administração julgou que ativos diferidos não deveriam ser reconhecidos considerando a ausência de expectativa de resultado tributável futuro, que se deve ao fato de que parte substancial das operações do Grupo são desenvolvidas por meio de SPEs e SCPs, além do regime especial de tributação (RET), adotado para determinados empreendimentos da Companhia e de suas controladas.

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 sociedades brasileiras, apresentamos as informações abaixo, relacionadas principalmente com receitas a apropriar e custos a incorrer de unidades em construção.

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
Empreendimentos em construção		
(i) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas		
Empreendimentos em construção:		
(a) Receita de vendas contratadas	46.091	234.585
Receita de vendas apropriadas:		
Receita de vendas apropriadas	<u>(21.961)</u>	<u>(76.970)</u>
(b) Receita de vendas apropriadas líquidas	<u>(21.961)</u>	<u>(76.970)</u>
Receita de vendas a apropriar (a+b)	<u>24.130</u>	<u>157.615</u>
(ii) Custo orçado a apropriar das unidades vendidas		
Empreendimentos em construção:		
(a) Custo orçado	32.759	145.269
Custo incorrido:		
Custos de construção	<u>(16.621)</u>	<u>(52.659)</u>
(b) Custo incorrido líquido	<u>(16.621)</u>	<u>(52.659)</u>
Custo a incorrer das unidades vendidas (a+b)	<u>16.138</u>	<u>92.610</u>
(iii) Custo orçado a apropriar das unidades em estoque		
Empreendimentos em construção:		
(a) Custo orçado	47.850	151.444
(b) Custo incorrido	<u>(21.580)</u>	<u>(55.359)</u>
Custo a incorrer das unidades em estoque (a+b)	<u>26.270</u>	<u>96.085</u>

27 Compromissos

Compromissos com a aquisição de terrenos

Compromissos foram assumidos pela Sociedade para a compra de terrenos, cujo registro contábil ainda não foi efetuado em virtude de pendências a serem solucionadas pelos vendedores para que a escritura definitiva e a correspondente transferência da propriedade para a Sociedade, suas controladas ou seus parceiros sejam efetivadas. Referidos compromissos totalizam R\$ 651.979 (R\$ 577.400 em 31 de

Patrimar Engenharia Ltda.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

dezembro de 2017), dos quais R\$ 634.700 (R\$ 558.233 em 31 de dezembro de 2017) se referem a permutas por unidades imobiliárias a serem construídas e R\$ 17.279 (R\$ 19.167, em 31 de dezembro de 2017) se referem à participação no recebimento da comercialização dos respectivos empreendimentos.

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

A Empresa e suas controladas mantêm, em 31 de dezembro de 2018, 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 para garantia de entrega de unidades imobiliárias por contrato de permuta.

Itens	Patrimar
Risco Engenharia e Risco Cível	197.625
Seguro Garantia (Permuta)	18.751

30 Eventos Subsequentes

(a) Restruturações societárias ocorridas

Em 11 de dezembro de 2019, a sócia PRMV decide aprovar a transformação do tipo societário da Patrimar, de uma sociedade empresária limitada em uma sociedade por ações. Para tanto, uma Reunião de Sócios, e subsequentemente, uma Assembleia Geral Extraordinária, foram instaladas.

Adicionalmente a Empresa incorporou a sociedade RPMV Participações S.A., que detinha participação de 99,99% das quotas da 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.

Patrimar Engenharia Ltda.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(b) Efeitos da Pandemia do Covid-19 nos negócios da Empresa

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

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

* * *

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Em observância às disposições constantes no artigo 25, parágrafo 1º, incisos V e VI, a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 480/09, de 7 de dezembro de 2009, a Diretoria declara que revisou, discutiu e concordou com as demonstrações financeiras (Controladora e Consolidado) relativas ao exercício findo encerrado em 31 de dezembro de 2018.

Belo Horizonte, 5 de agosto de 2020.

Diretor Presidente – ALEXANDRE ARAÚJO ELIAS VEIGA

Diretor Administrativo e Financeiro – MARCOS ROGÉRIO ALMEIDA DUTRA

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

Declaração dos Diretores sobre o Relatório dos Auditores Independentes

Em observância às disposições constantes no artigo 25 parágrafo 1º, incisos V e VI, da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 480/09, de 7 de dezembro de 2009, a Diretoria declara que revisou, discutiu e concordou com a opinião expressa no relatório dos Auditores Independentes, datado em 5 de agosto de 2020, relativo às demonstrações financeiras (Controladora e Consolidado) referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018.

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

