

Patrimar Engenharia S.A

Informações Trimestrais - ITR

30 de setembro de 2024



Índice

Relatório sobre a revisão de informações trimestrais	1
Informações Trimestrais - ITR em 30 de setembro de 2024	
Balço patrimonial	3
Demonstrações dos resultados	4
Demonstrações dos resultados abrangentes	5
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	6
Demonstrações dos fluxos de caixa	7
Demonstrações do valor adicionado	8
Notas explicativas as informações contábeis intermediárias	9

Relatório sobre a revisão de informações trimestrais

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

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Patrimar Engenharia S.A. (“Companhia”), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referente ao trimestre findo em 30 de setembro de 2024, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente, para os períodos de três e nove meses findos naquela data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses findo naquela data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

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

Alcance da revisão

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

Conclusão sobre as informações intermediárias individuais e consolidadas

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

Ênfase

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

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024, elaboradas sob a responsabilidade da diretoria da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34 aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”). Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Belo Horizonte (MG), 11 de novembro de 2024.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC SP-015199/O



Bruno Costa Oliveira
Contador CRC BA-031359/O



Balço patrimonial

Período findo em 30 de setembro de 2024 e exercício de 31 de dezembro de 2023

Em milhares de reais

	Nota	Controladora		Consolidado	
		30/09/24	31/12/23	30/09/24	31/12/23
Ativo					
Ativo circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	6	66.310	35.735	282.641	425.150
Títulos de valores mobiliários	7	14.163	30.633	106.631	171.956
Contas a receber de clientes	8	6.441	10.905	516.773	274.411
Imóveis a comercializar	9	1.954	31	539.520	471.124
Tributos a recuperar		7.060	5.495	27.031	20.847
Despesas antecipadas	10	5.263	5.179	44.816	34.239
Outras contas a receber		208	7.303	26.250	26.290
Total do ativo circulante		101.399	95.281	1.543.662	1.424.017
Ativo não circulante					
Aplicações financeiras restritas	6	3.112	2.905	3.112	2.905
Contas a receber de clientes	8	17.267	10.899	645.037	497.867
Imóveis a comercializar	9	22.971	10.717	68.915	61.222
Depósitos judiciais	21	106	83	744	757
Partes relacionadas	11	382.245	298.920	89.639	32.332
Impostos diferidos ativos		-	-	2.136	2.247
Total do ativo realizável a longo prazo		425.701	323.524	809.583	597.330
Investimentos	12	624.489	523.273	34.562	26.506
Imobilizado	13	11.977	9.981	50.884	50.116
Intangível	14	10.150	8.248	10.150	8.319
Direito de uso de arrendamento		14.236	1.268	15.854	5.006
Total do ativo não circulante		1.086.553	866.294	921.033	687.277
Total do ativo		1.187.952	961.575	2.464.695	2.111.294
Passivo e patrimônio líquido					
Passivo Circulante					
Empréstimos, financiamentos e debêntures	15	37.956	70.255	139.054	164.443
Arrendamentos	16	3.098	1.089	3.723	3.540
Fornecedores	17	5.203	2.667	124.561	130.750
Salários e encargos sociais		11.957	10.789	23.986	19.880
Obrigações tributárias	18	934	1.194	8.517	8.222
Obrigações por compra de imóveis	19	-	-	25.911	27.650
Adiantamentos de clientes	20	12.455	12.455	268.896	247.098
Provisão para manutenção de imóveis	22	34	1.406	3.376	2.696
Tributos diferidos	18	28	28	12.560	11.965
Outras contas a pagar		88	88	2.282	1.376
Total do passivo circulante		71.753	99.971	612.866	617.620
Passivo não circulante					
Empréstimos, financiamentos e debêntures	15	558.380	407.000	934.058	638.433
Arrendamentos	16	11.179	245	12.262	1.699
Obrigações por compra de imóveis	19	-	-	75.482	27.309
Adiantamentos de clientes	20	-	-	155.273	176.875
Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários	21	1.593	2.880	3.569	8.950
Provisão para manutenção de imóveis	22	5.092	118	24.785	19.606
Tributos correntes com recolhimento diferido	18	-	-	34.939	20.472
Partes relacionadas	11	89.885	29.781	19.672	21.190
Provisão para passivo a descoberto	12	8.848	9.091	8.915	7.650
Total do passivo não circulante		674.977	449.115	1.268.955	922.184
Total do passivo		746.730	549.086	1.881.821	1.539.804
Patrimônio líquido					
Capital social	23	269.172	269.172	269.172	269.172
Reserva de capital		259	259	259	259
Reservas de lucro		126.507	143.058	126.507	143.058
Lucros/Prejuízos acumulados		45.284	-	45.284	-
Patrimônio líquido atribuível aos controladores		441.222	412.489	441.222	412.489
Participação dos não controladores		-	-	141.652	159.001
Total do patrimônio líquido		441.222	412.489	582.874	571.490
Total do passivo e patrimônio líquido		1.187.952	961.575	2.464.695	2.111.294



Demonstração do resultado
Períodos findos em 30 de setembro de 2024 e 2023
 Em milhares de reais

	Nota	Controladora				Consolidado			
		2024		2023		2024		2023	
		3º trimestre	9 meses	3º trimestre	9 meses	3º trimestre	9 meses	3º trimestre	9 meses
Receita operacional líquida	25	467	1.476	1.861	3.662	359.393	1.118.585	411.757	998.085
Custo dos imóveis vendidos	26	(16)	(302)	(387)	(342)	(265.730)	(895.501)	(323.738)	(784.534)
Lucro bruto		451	1.174	1.474	3.320	93.663	223.084	88.019	213.551
Receitas (despesas) operacionais									
Gerais e administrativas	26	(8.142)	(23.483)	(6.589)	(18.903)	(23.301)	(64.223)	(17.853)	(49.753)
Com vendas	26	(2.172)	(7.169)	(2.540)	(6.728)	(28.717)	(83.349)	(32.462)	(69.824)
Resultado da equivalência patrimonial	12	46.031	115.834	40.295	93.695	(2.029)	5.944	(104)	(1.999)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	26	(824)	5.594	3.419	1.953	(3.561)	4.497	(2.231)	(8.838)
Lucro operacional		35.344	91.950	36.059	73.337	36.055	85.953	35.369	83.137
Receitas financeiras	28	3.428	9.044	435	1.955	12.392	39.752	13.794	35.807
Despesas financeiras	28	(20.672)	(55.710)	(13.237)	(35.416)	(21.271)	(57.268)	(13.832)	(36.731)
Resultado financeiro		(17.244)	(46.666)	(12.802)	(33.461)	(8.879)	(17.516)	(38)	(924)
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		18.100	45.284	23.257	39.876	27.176	68.437	35.331	82.213
Imposto de renda e contribuição social	29	-	-	-	5	(5.215)	(23.070)	(7.891)	(19.778)
Lucro líquido do período		18.100	45.284	23.257	39.881	21.961	45.367	27.440	62.435
Atribuível a:									
Acionistas da Companhia						18.100	45.284	23.257	39.881
Participação de não controladores						3.861	83	4.183	22.554
						21.961	45.367	27.440	62.435
Lucro básico por ação (em R\$)	24	0,32306	0,80827	0,41511	0,71183				
Lucro diluído por ação (em R\$)	24	0,32306	0,80827	0,41511	0,71183				



Demonstrações do resultado abrangente
Períodos findos em 30 de setembro de 2024 e 2023
 Em milhares de reais

	Controladora			
	2024		2023	
	3º trimestre	9 meses	3º trimestre	9 meses
Lucro líquido do período	18.100	45.284	23.257	39.881
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Resultado abrangente total do período	18.100	45.284	23.257	39.881

	Consolidado			
	2024		2023	
	3º trimestre	9 meses	3º trimestre	9 meses
Lucro líquido do período	21.961	45.367	27.440	62.435
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Resultado abrangente total do período	21.961	45.367	27.440	62.435
Atribuível a:				
Acionistas da Companhia	18.100	45.284	23.257	39.881
Participação dos não controladores	3.861	83	4.183	22.554
	21.961	45.367	27.440	62.435



Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Períodos findos em 30 de setembro de 2024 e 2023

Em milhares de reais

	Atribuível aos acionistas da controladora						Participação dos não controladores	Total do patrimônio líquido
	Capital social	Reserva de Capital	Reservas de lucros		Lucros (prejuízos) acumulados	Patrimônio líquido		
			Reserva Legal	Reserva de Retenção				
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022	269.172	259	8.415	89.939	-	367.785	169.911	537.696
Aportes (retornos de capital) nas controladas	-	-	-	-	-	-	(37.380)	(37.380)
Lucro líquido do período	-	-	-	-	39.881	39.881	22.554	62.435
Dividendos pagos	-	-	-	(6.939)	-	(6.939)	-	(6.939)
SALDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2023	269.172	259	8.415	83.000	39.881	400.727	155.085	555.812
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023	269.172	259	10.997	132.061	-	412.489	159.001	571.490
Aportes (retornos de capital) nas controladas	-	-	-	-	-	-	818	818
Lucro líquido do período	-	-	-	-	45.284	45.284	83	45.367
Dividendos pagos	-	-	-	(16.551)	-	(16.551)	(18.250)	(34.801)
SALDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2024	269.172	259	10.997	115.510	45.284	441.222	141.652	582.874



Demonstrações dos fluxos de caixa
Períodos findos em 30 de setembro de 2024 e 2023
 Em milhares de reais

	Controladora		Consolidado	
	30/09/24	30/09/23	30/09/24	30/09/23
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS				
Lucro líquido do período	45.284	39.881	45.367	62.435
Ajustes para reconciliar o lucro líquido do período com o				
Depreciações e amortizações	1.882	5.839	17.123	15.840
Ajuste a valor presente sobre contas a receber	-	(8)	20.833	25.163
Resultado de equivalência patrimonial	(115.834)	(93.695)	(5.944)	1.999
Provisão para manutenção de imóveis	1.349	2.033	11.793	8.909
Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários	26	-	3.023	(22)
Provisão para distratos	-	-	(1.014)	408
Provisão devedores duvidosos	-	1.162	(2.718)	8.176
Provisão de juros sobre empréstimos e financiamentos	51.664	34.077	73.006	52.174
Imposto de renda e contribuição social diferidos	1	(67)	12.026	8.939
Baixa na venda de ativo imobilizado	353	-	5.056	4.508
Rendimentos de títulos e valores mobiliários	(3.640)	(161)	(12.766)	(8.315)
	(18.915)	(10.939)	165.785	180.214
Variação nos ativos e passivos operacionais:				
Aumento / (redução) dos ativos e passivos				
Contas a receber de clientes	(1.904)	866	(406.633)	(281.442)
Imóveis a comercializar	(14.177)	(2.062)	(76.089)	(37.801)
Tributos a recuperar	(1.565)	(1.036)	(6.073)	(4.929)
Outros ativos	6.988	(688)	(10.524)	(13.712)
Fornecedores	2.536	1.124	(6.189)	31.229
Salários e encargos sociais	1.168	5.066	4.106	10.466
Obrigações tributárias	(262)	151	14.375	13.836
Obrigações por compra de imóveis	-	(800)	46.434	30.250
Adiantamentos de clientes	-	12.142	196	(43.531)
Outros passivos	19.357	123	15.342	3.754
Valores pagos de manutenção de imóveis	(2.490)	(851)	(5.934)	(3.839)
Valores pagos por riscos cíveis, trabalhistas e tributários	(1.313)	(83)	(8.404)	(3.695)
	8.338	13.952	(439.393)	(299.414)
Juros pagos	(61.882)	(34.510)	(82.097)	(48.704)
Imposto de renda e contribuição social pagos	1	(62)	(11.044)	(10.839)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	(72.458)	(31.559)	(366.749)	(178.743)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS				
Aumento de títulos e valor mobiliários	20.110	6.423	78.091	(5.770)
Movimentação de aplicações financeiras	(207)	(163)	(207)	(163)
Adiantamentos a empresas ligadas	(23.221)	(70.174)	(58.825)	(13.546)
Aportes (retorno) de investimentos	14.375	26.549	(847)	3.433
Aquisição de ativo imobilizado e intangível	(19.101)	(2.995)	(35.626)	(33.695)
Caixa líquido utilizado pelas atividades de investimentos	(8.044)	(40.360)	(17.414)	(49.741)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO				
Valores recebidos de empréstimos e financiamentos	191.524	70.060	402.787	332.310
Amortização de principal de empréstimos, financiamentos e arrendamento	(63.896)	(27.805)	(127.150)	(151.740)
Dividendos pagos	(16.551)	(13.600)	(16.551)	(13.600)
Distribuições a sócios não controladores, líquido	-	-	(17.432)	(37.380)
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento	111.077	28.655	241.654	129.590
Aumento (redução) líquido(a) de caixa e equivalentes de caixa	30.575	(43.264)	(142.509)	(98.894)
MOVIMENTAÇÃO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA				
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	35.735	48.008	425.150	330.137
Caixa e equivalentes de caixa no fim do período	66.310	4.744	282.641	231.243
Aumento (redução) líquido(a) de caixa e equivalentes de caixa	30.575	(43.264)	(142.509)	(98.894)



Demonstração do valor adicionado
Períodos findos em 30 de setembro de 2024 e 2023
 Em milhares de reais

	Controladora		Consolidado	
	30/09/24	30/09/23	30/09/24	30/09/23
Receitas:				
Receita das vendas e serviços	1.911	3.801	1.142.680	1.019.663
	1.911	3.801	1.142.680	1.019.663
Insumos adquiridos de terceiros:				
Custo dos imóveis vendidos	(302)	(342)	(838.675)	(735.236)
Energia, serviços de terceiros e outros	21.561	13.848	(139.571)	(131.415)
	21.259	13.506	(978.246)	(866.651)
Valor adicionado bruto	23.170	17.307	164.434	153.012
Retenções:				
Depreciação e amortização	(1.882)	(5.651)	(17.123)	(16.305)
Valor adicionado líquido produzido	21.288	11.656	147.311	136.707
Valor adicionado recebido em transferência:				
Resultado de equivalência patrimonial	115.834	93.695	5.944	(1.999)
Receitas financeiras	9.044	1.955	39.752	35.787
	124.878	95.650	45.696	33.788
Valor adicionado total a distribuir	146.166	107.306	193.007	170.495
Distribuição do valor adicionado:				
Pessoal				
Remuneração	24.727	17.863	26.604	19.286
Encargos	8.880	6.415	9.300	6.742
Benefícios	10.392	7.508	8.273	5.997
	43.999	31.786	44.177	32.025
Impostos, taxas e contribuições				
Federais	198	(11)	44.215	38.676
Municipais	975	234	1.980	648
	1.173	223	46.195	39.324
Remuneração de capitais de terceiros:				
Despesas financeiras	55.710	35.416	57.268	36.711
	55.710	35.416	57.268	36.711
Remuneração de capitais próprios:				
Lucro líquido acumulado	45.284	39.881	45.284	39.881
Participação dos não controladores nos lucros retidos	-	-	83	22.554
	45.284	39.881	45.367	62.435
Valor adicionado distribuído	146.166	107.306	193.007	170.495



**Notas explicativas da administração às informações
financeiras trimestrais de 30 de setembro de 2024**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

1 Contexto operacional

1.1. Informações gerais

A Patrimar Engenharia S.A. (“Patrimar” ou “Companhia”) é uma sociedade anônima de capital aberto com registro categoria A na Comissão de Valores Mobiliários - CVM, não listada. A Companhia está domiciliada no Brasil e sua sede está localizada na Rodovia Stael Mary Bicalho Motta Magalhães, 521, 17º andar, bairro Belvedere, Belo Horizonte, no Estado de Minas Gerais.

A Companhia, fundada em 1963, atua como incorporadora e construtora, com foco no desenvolvimento de empreendimentos residenciais com atuação primordial em Minas Gerais, Rio de Janeiro e em São Paulo. Em 2000 foi fundada a Construtora Novolar Ltda. (“Novolar”), subsidiária integral da Patrimar desde 1º de outubro de 2019, que veio para atender a classe média e programas sociais como Minha Casa Minha Vida e que hoje atua na área de incorporação, construção e comercialização de empreendimentos imobiliários em Minas Gerais, Rio de Janeiro e São Paulo.

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

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

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

2 Apresentação das Informações trimestrais - ITR

2.1. Base de preparação

As informações trimestrais consolidadas e individuais foram elaboradas de acordo com a CPC 21 (R1) – Demonstração Intermediária e a IAS 34 – *Interim Financial Reporting*, emitida pelo *International Accounting Standards Board – IASB*, identificadas como Controladora e Consolidado.

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

Estas informações contábeis intermediárias devem ser lidas em conjunto com as demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2023. As outras informações referentes à base de elaboração e bases de consolidação não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 2 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2023, emitidas em 05 de março de 2024.



**Notas explicativas da administração às informações
financeiras trimestrais de 30 de setembro de 2024**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

2.2. Autorização para emissão das Informações trimestrais - ITR

A divulgação das informações contábeis intermediárias condensadas contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITRs do Grupo, para o período de três e nove meses findo em 30 de setembro de 2024, foram aprovadas em Reunião da Diretoria realizada em 11 de novembro de 2024.

2.3. Políticas contábeis materiais

As políticas contábeis materiais aplicadas nestas informações trimestrais são as mesmas aplicadas nas demonstrações financeiras do Grupo para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

3 Adoção de novos pronunciamentos contábeis e novos pronunciamentos emitidos e ainda não adotados

3.1. Adoção de novos pronunciamentos contábeis

Não há nenhuma nova norma ou alteração, válida para períodos anuais iniciados em 1º de janeiro de 2024 ou após essa data que afete materialmente as informações trimestrais do Grupo. O Grupo decidiu não adotar antecipadamente nenhuma outra norma, interpretação ou alteração que tenha sido emitida, mas ainda não esteja vigente.

3.2. Novos pronunciamentos emitidos e ainda não adotados

Os demais pronunciamentos emitidos e que ainda não entraram em vigor são os mesmos mencionados nas demonstrações financeiras do Grupo para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

4 Gestão de risco financeiro

4.1. Fatores de risco financeiro

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

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

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



**Notas explicativas da administração às informações
financeiras trimestrais de 30 de setembro de 2024**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(a) Riscos de crédito

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

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

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

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

Qualidade dos créditos dos ativos financeiros

O Grupo possui perfil conservador de aplicação de seus recursos, fazendo uso de títulos privados emitidos por instituições financeiras de primeira linha, cotas de fundo exclusivo e cotas de fundos de investimento aberto. Nossas aplicações objetivam remunerar nossa liquidez em patamares similares ao de mercado, sem incorrer em riscos de mercado relevantes (oscilações de preço dos ativos) nem risco de crédito da contraparte. Os saldos consolidados em 30 de setembro de 2024 dos ativos financeiros que compõe as aplicações financeiras de curto prazo e longo prazo, são assim classificados por "rating":

"Rating" Fitch	Consolidado
Rating AAA	311.498
Rating AA	48.106
Rating AA+	10.964
Demais Ratings	7.054
Total	377.622



**Notas explicativas da administração às informações
financeiras trimestrais de 30 de setembro de 2024**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/24	31/12/23	30/09/24	31/12/23
Unidades concluídas (Nota 8)				
Com alienação fiduciária	3.761	3.768	33.866	65.540
Sem alienação fiduciária	-	-	49.449	35.842
	3.761	3.768	83.315	101.382
Unidades não concluídas (Nota 8)				
Com alienação fiduciária	-	-	1.132.094	700.220
Sem alienação fiduciária	-	-	6.730	10.359
	-	-	1.138.824	710.579
Serviço de Administração (Nota 8)				
Sem alienação fiduciária	19.946	18.035	19.992	18.100
Total	23.707	21.803	1.242.131	830.061

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

(b) Risco de liquidez

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

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.



Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais de 30 de setembro de 2024

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

Controladora					
	2024	2025	2026	Acima de 2026	Total
Em 30 de Setembro de 2024					
Empréstimos e financiamentos (Nota 15)	20.264	29.489	135.768	410.815	596.336
Arrendamento (Nota 16)	763	3.124	3.256	7.134	14.277
Fornecedores (Nota 17)	5.203	-	-	-	5.203

Consolidado					
	2024	2025	2026	Acima de 2026	Total
Em 30 de Setembro de 2024					
Empréstimos e financiamentos (Nota 15)	42.242	122.564	476.418	431.888	1.073.112
Arrendamento (Nota 16)	988	3.615	3.641	7.741	15.985
Fornecedores (Nota 17)	124.561	-	-	-	124.561
Obrigações por compras de imóveis (Nota 19)	8.054	69.684	9.308	14.347	101.393

Controladora					
	2024	2025	2026	Acima de 2026	Total
Em 31 de dezembro de 2023					
Empréstimos e financiamentos (Nota 15)	70.255	57.581	136.930	212.489	477.255
Arrendamento (Nota 16)	1.089	148	97	-	1.334
Fornecedores (Nota 17)	2.667	-	-	-	2.667

Consolidado					
	2024	2025	2026	Acima de 2026	Total
Em 31 de dezembro de 2023					
Empréstimos e financiamentos (Nota 15)	164.443	120.997	298.995	218.441	802.876
Arrendamento (Nota 16)	3.540	610	483	606	5.239
Fornecedores (Nota 17)	130.750	-	-	-	130.750
Obrigações por compras de imóveis (Nota 19)	27.650	27.309	-	-	54.959

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



Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais de 30 de setembro de 2024

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(c) Risco de mercado

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

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

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

O Grupo possui aplicações financeiras, fundo exclusivo e empréstimos com terceiros, incluindo taxas de rendimento atreladas ao Certificado de Depósito Interbancário (“CDI”), juros atrelados ao CDI e poupança.

Estão expostos a flutuações das taxas de juros os saldos de aplicações financeiras, nesse caso, pela variação do CDI. Em 30 de setembro de 2024, a Administração do Grupo efetuou análise de sensibilidade para um cenário de 12 meses, conforme requerido pela Instrução CVM nº 475, de 17 de dezembro de 2008, não representando necessariamente as expectativas do Grupo.

Conforme orientação contida no Ofício Circular/CVM 01/2021, o Grupo considerou adequado apresentar uma oscilação de 25% e 50% sobre os saldos, considerando um decréscimo nos ativos financeiros e um acréscimo nos passivos financeiros:

Indexador	Controladora					Consolidado					
	Taxa	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)	11,00%	69.377	7.631	5.723	3.816	11,00%	270.991	29.809	22.357	14.905
Títulos e valores mobiliários	(CDI)	11,00%	14.163	1.558	1.169	779	11,00%	106.631	11.729	8.797	5.865
Passivo											
Financiamentos à construção (Em Reais – R\$)	(Poupança)	6,44%					6,44%	476.776	30.704	38.380	46.056
Debêntures	(CDI)	11,00%	596.336	65.597	81.996	98.396	11,00%	596.336	65.597	81.996	98.396

4.2. Gestão de capital

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



Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais de 30 de setembro de 2024

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/24	31/12/23	30/09/24	31/12/23
Total dos empréstimos e financiamentos (Nota 15)	596.336	477.255	1.073.112	802.876
Menos: Caixa e equivalentes de caixa (Nota 6)	(66.193)	(35.735)	(282.524)	(425.150)
Menos: Títulos e valores mobiliários (Nota 7)	(14.163)	(30.633)	(106.631)	(171.956)
Dívida líquida	515.980	410.887	683.957	205.770
Total do patrimônio líquido	441.222	412.489	582.874	571.490
Total do capital	957.202	823.376	1.266.831	777.260
Índice de alavancagem financeira - %	54%	50%	54%	26%

4.3. Estimativa do valor justo

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

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



**Notas explicativas da administração às informações
financeiras trimestrais de 30 de setembro de 2024**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

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

Impairment

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

5 Instrumentos financeiros por natureza

	Controladora		Consolidado	
	30/09/24	31/12/23	30/09/24	31/12/23
<u>Ativos financeiros</u>				
Mensurado ao custo amortizado				
Caixa e bancos conta movimento (Nota 6(a))	45	39	14.762	145.269
Aplicações financeiras - alta liquidez (Nota 6(a))	66.265	35.696	267.879	279.881
Aplicações financeiras - restritas (Nota 6(b))	3.112	2.905	3.112	2.905
Títulos de valores mobiliários (Nota 7)	14.163	30.633	106.631	171.956
Contas a receber de clientes (Nota 8)	23.708	21.804	1.161.810	772.278
Depósitos judiciais (Nota 21.2)	106	83	744	757
Partes relacionadas (Nota 11(b))	382.245	298.920	89.639	32.332
	489.644	390.080	1.644.577	1.405.378
<u>Passivos financeiros</u>				
Mensurado ao custo amortizado				
Empréstimos, financiamentos e debêntures (Nota 15)	596.336	477.255	1.073.112	802.876
Arrendamento (Nota 16)	14.277	1.334	15.985	5.239
Fornecedores a pagar (Nota 17)	5.203	2.667	124.561	130.750
Obrigações por compra de imóveis (Nota 19)	-	-	101.393	54.959
Partes relacionadas (Nota 11(b))	89.885	29.781	19.672	21.190
	705.701	511.037	1.334.723	1.015.014



**Notas explicativas da administração às informações
financeiras trimestrais de 30 de setembro de 2024**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

6 Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras

(a) Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	30/09/24	31/12/23	30/09/24	31/12/23
Caixa	18	18	41	32
Bancos	27	21	14.721	145.237
Aplicações financeiras - alta liquidez	66.265	35.696	267.879	279.881
	66.310	35.735	282.641	425.150

No período findo em 30 de setembro de 2024, as aplicações financeiras têm rendimentos atrelados aos depósitos bancários e outros investimentos de curto prazo de alta liquidez e com risco insignificante de mudança de valor e possuem rendimentos entre 100% e 108% do CDI, (entre 99% e 108% do CDI em 31 de dezembro de 2023).

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

(b) Aplicações financeiras restritas

	Controladora		Consolidado	
	30/09/24	31/12/23	30/09/24	31/12/23
Aplicações financeiras restritas - não circulante	3.112	2.905	3.112	2.905
	3.112	2.905	3.112	2.905

As aplicações financeiras restritas do Grupo correspondem à garantia de financiamento para compra de terreno e estão aplicadas em Certificados de Depósito Bancário (CDB) com resgate superior a um ano. Os saldos têm rendimento atrelado ao CDI com remuneração de 103% do CDI em 30 de setembro de 2024 (105% do CDI em 31 de dezembro de 2023), conforme natureza e prazo do instrumento.

7 Títulos de valores mobiliários

	Controladora		Consolidado	
	30/09/24	31/12/23	30/09/24	31/12/23
Letra financeira do tesouro	6.184	11.407	46.559	64.034
CDB	1.969	1.635	14.821	9.178
Debêntures	196	327	1.479	1.838
Letra financeira - privado	5.814	17.042	43.772	95.660
Depósito a Prazo com Garantia Especial - DPGE	-	222	-	1.246
	14.163	30.633	106.631	171.956



**Notas explicativas da administração às informações
financeiras trimestrais de 30 de setembro de 2024**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

A composição da carteira dos fundos de investimentos exclusivos do Grupo, com rendimentos atrelados ao CDI com remuneração de 101 % a.a. do CDI em 30 de setembro de 2024 (105% a.a. do CDI em 31 de dezembro de 2023), está demonstrada conforme quadro acima.

8 Contas a receber de clientes

	Controladora		Consolidado	
	30/09/24	31/12/23	30/09/24	31/12/23
Cientes por incorporação de imóveis				
Unidades concluídas	3.761	3.768	83.315	101.382
Unidades não concluídas	-	-	1.138.824	710.579
Serviço de administração	19.946	18.035	19.992	18.100
	23.707	21.803	1.242.131	830.061
Provisão para Distrato	-	-	(963)	(1.977)
Provisão para perdas	-	-	(7.700)	(4.981)
Ajustes a valor presente	1	1	(71.658)	(50.825)
	1	1	(80.321)	(57.783)
	23.708	21.804	1.161.810	772.278
Ativo circulante	6.441	10.905	516.773	274.411
Não circulante	17.267	10.899	645.037	497.867

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 pela evolução das obras, líquida das parcelas já recebidas.

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

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



**Notas explicativas da administração às informações
financeiras trimestrais de 30 de setembro de 2024**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Abertura de vencimento das contas a receber de clientes por incorporação

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/24	31/12/23	30/09/24	31/12/23
A vencer até 1 ano	5.849	5.138	644.043	460.399
A vencer de 1 a 2 anos	7.421	4.030	817.149	395.191
A vencer de 2 a 3 anos	6.981	6.095	768.666	652.032
A vencer de 3 a 4 anos	2.823	3.295	310.798	352.517
A vencer acima de 4 anos	42	65	4.637	6.887
	23.116	18.623	2.545.293	1.867.026
Vencido até 1 ano	347	1.255	38.205	48.026
Vencido entre 1 e 2 anos	107	906	11.796	10.684
Vencido entre 2 e 3 anos	71	999	7.792	8.228
Vencido entre 3 e 4 anos	49	9	5.346	974
Vencido acima de 4 anos	18	11	2.004	1.189
	592	3.180	65.143	69.101
	23.708	21.803	2.610.436	1.936.127
Contas a receber contábil	23.708	21.804	1.161.810	772.278
Receitas a apropriar (nota 30)	-	-	1.771.210	1.505.593
Adiantamento de clientes (nota 20)	-	-	(402.905)	(399.527)
Atualização a valor presente	-	(1)	71.658	50.825
Provisão para distrato	-	-	963	1.977
Provisão para perda	-	-	7.700	4.981
	23.708	21.803	2.610.436	1.936.127



**Notas explicativas da administração às informações
financeiras trimestrais de 30 de setembro de 2024**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

9 Imóveis a comercializar

Esta rubrica inclui apartamentos a serem vendidos, concluídos e em construção, além de terrenos para futuras incorporações. O terreno de um empreendimento é transferido para a conta de “Imóveis em construção” quando as vendas do empreendimento são iniciadas.

	Controladora		Consolidado	
	30/09/24	31/12/23	30/09/24	31/12/23
Estoque de terrenos	24.918	10.739	181.650	179.320
Imóveis em construção	-	-	420.462	339.557
Imóveis concluídos	7	9	5.787	12.316
Provisão para distrato	-	-	536	1.153
	24.925	10.748	608.435	532.346
Ativo circulante	1.954	31	539.520	471.124
Ativo não circulante	22.971	10.717	68.915	61.222

Juros capitalizados

Os juros incorridos referentes aos financiamentos à produção estão contabilizados nas rubricas de imóveis em construção e eles são apropriados ao resultado no momento das vendas. A taxa utilizada para a capitalização dos juros é específica de cada um dos empreendimentos imobiliários, que varia entre 8,37% e 11,70% a.a. (8,39% e 12,49% a.a. em 31 de dezembro de 2023).

O montante de juros capitalizados na rubrica de imóveis em estoques é de R\$ 5.173 em 30 de setembro de 2024 no Consolidado (não há saldo de juros capitalizados na controladora). Em 31 de dezembro de 2023 este montante era de R\$ 3.067 no Consolidado (não havia saldo de juros capitalizados na controladora).

**Notas explicativas da administração às informações
financeiras trimestrais de 30 de setembro de 2024**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

10 Despesas antecipadas

	Controladora		Consolidado	
	30/09/24	31/12/23	30/09/24	31/12/23
Seguros	45	38	5.345	4.753
Comissões e corretagens	-	-	31.193	24.345
Projeto Jump	4.746	4.210	4.746	4.210
Manutenção software	319	611	319	611
Stand de Vendas	-	-	188	-
Outros	153	320	3.025	320
	5.263	5.179	44.816	34.239

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



**Notas explicativas da administração às informações
financeiras trimestrais de 30 de setembro de 2024**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

11 Partes relacionadas

	Controladora		Consolidado	
	30/09/24	31/12/23	30/09/24	31/12/23
Casatua Engenharia (i)	5.000	5.000	5.000	5.000
(a) Mútuos	5.000	5.000	5.000	5.000
Bento Rubião	8	8	-	-
Bernardo Vasconcelos Empr Imob Spe	1.092	1.070	-	-
Colina Engefor	629	625	-	-
Construtora Novolar	142.376	88.986	-	-
Jambreiro	160	67	-	-
Jardinaves Empreendimentos Imobiliarios Spe	2.879	2.398	-	-
Maura Valadares Gontijo Empreendimentos Imobiliar	2.040	786	-	-
Mia Felicidade	971	954	-	-
MRV Patrimar Galleria Incorp Spe	3.721	3.403	-	-
Patrimar Engenharia	9	13	-	-
Residencial Estoril	433	425	-	-
Residencial Villagio Ventura	2	2	-	-
Safira	100	100	-	-
SCP Novolar-Riviera Da Costa	1	1	-	1.573
Somattos Engenharia Comercio	-	-	31.762	9.813
SPE Mirataia Incorporadora E Construtora	1.606	1.276	-	-
Vila Carioca (Ambev)	32	29	-	-
York Vargem Grande I	1.018	378	-	-
Alta Vila	-	47.485	-	-
Monte-Mor Empreendimentos	-	-	1.773	1.158
Penta Empreendimentos	-	-	1.773	1.158
SCP Novolar Renovare	-	-	-	1.819
Hb Engenharia	-	-	19.200	-
Minas Brisa Empr Imob	-	-	9.600	-
Madison	1.221	758	-	-
Rua Campo	30.667	20.048	-	-
Alta Vista	91	86	-	-
Bela Vista	151	152	-	1
São José C	155	14	-	57
Jardinaves 3 Empreendimentos	2.931	1.253	-	-
Jardinaves 4 Empreendimentos	1.905	854	-	-
Rio 2 - Condomínio 1	43.767	27.571	-	-
Rio 2 - Condomínio 2	5.503	8.514	-	-
Av. Ligação 3 Empreendimentos	6.439	4.979	-	-
Av. Ligação 2 Empreendimentos	1.335	802	-	-
Vale Dos Cristais	2.203	2.018	-	-
Jardinaves II	8.054	7.771	-	-
Le Terrace	11.144	9.957	-	-
MRV MRL Novolar I Inc.Spe	-	-	2.586	2.443
Americas	15.269	10.239	-	-
Golf II	3.414	2.820	-	-



Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais de 30 de setembro de 2024

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Epic - Antônio De Albuquerque	-	1.585	-	1.585
Fernandes Tourinho	21.276	16.038	-	-
Jardim Mangabeiras Quadra 25	1.626	877	-	-
Luxemburgo (Guacui)	12.089	7.368	-	-
Espírito Santo	15.135	9.343	-	1
Jardinaves 3 Empreendimentos (A056)	2.007	991	-	-
Jardim Mangabeiras Quadra 25 T2	2.288	916	-	-
Viv In Multifamily Ltda	1.204	1.204	-	1.507
Marques De Marica Empreendimento Imobil	1.766	1	-	1
Golf III	6.877	-	-	-
Grand Quartier 2	3.483	-	-	-
Outro empreendimentos	18.168	9.755	17.945	6.216
(b) Crédito com empreendimentos	377.245	293.920	84.639	27.332
	382.245	298.920	89.639	32.332

	Controladora		Consolidado	
	30/09/24	31/12/23	30/09/24	31/12/23
Holiday Inn	2.051	2.027	-	-
Jardim Das Mangabeiras	33.974	13.656	-	-
Manhattan Square	4.418	4.815	-	-
MRV Engenharia E Participações	-	-	3.255	3.220
Quintas Do Morro	2.509	1.660	-	-
Alta Vila	18.915	-	-	-
Ed Duo - Alameda Do Morro	19.517	-	-	-
Golf I	2.655	6.782	-	4
Epic - Antônio De Albuquerque	2.135	-	-	-
Indaiatuba 1 (Giuseppe)	-	-	-	2.333
Raimundo Barbosa Sjc2	-	-	-	1.017
Locare Participações Ltda	-	-	3.382	3.314
Construtora Caparaó S.A	-	-	10.149	9.431
Outros empreendimentos	3.711	841	2.886	1.871
(b) Débito com empreendimentos	89.885	29.781	19.672	21.190
	89.885	29.781	19.672	21.190

Vendas de apartamentos (i)	-	-	6.352	32.557
Atualização monetária das vendas realizadas (i)	-	-	219	2.474
Aluguel da sede e Almoxarifado Central (ii)	-	1.527	-	2.149
(C) Transações com resultado	-	1.527	-	32.882

Receita a apropriar (i)	-	-	3.358	5.760
--------------------------------	----------	----------	--------------	--------------



**Notas explicativas da administração às informações
financeiras trimestrais de 30 de setembro de 2024**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(a) Mútuos

Referem-se a:

Casatua Engenharia – A empresa pertence ao grupo de nossa parceira Engefor Engenharia e Construções, sendo que esta detém participações em empreendimentos do grupo. O montante correspondente a receber diz respeito ao empréstimo concedido, com incidência de correção monetária e recolhimento dos devidos impostos incidentes.

(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 capitalizados após complemento de saldos para adequação das respectivas participações.

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

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

(c) Contas a receber e transações com resultado

(i) Venda de apartamento

Todas as transações foram realizadas a valores de mercado verificado através das tabelas de vendas dos empreendimentos adotada pela Companhia.



Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais de 30 de setembro de 2024

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Descrição	Valor da venda (Original)	Valor da venda (Atualizado)	Receita reconhecida (acumulada)	Receita reconhecida (no período)	Saldo contas a receber 2023	Saldo contas a receber 2024
Em maio de 2021 foi efetuada uma venda de apartamento na SPE Jardinares Empreendimentos Imobiliários, edifício Unique, para a Patrícia Veiga	4.568	4.832	4.591	1.118	-	62
Em Novembro de 2021 foi efetuada uma venda de apartamento na SPE Golf 2 Empreendimentos Imobiliários, para a Construtora Real	3.951	3.951	3.281	530	-	-
Em Novembro de 2022 foi efetuada uma de venda de apartamento da SPE Recreio dos Bandeirantes Empreendimentos, para Farley Rafael Capuchinho de Ornelas	264	264	255	48	64	24
Em Dezembro de 2022 foi efetuada uma venda de apartamento da SPE Vale do Sereno Empreendimento Imobiliários, para Felipe Enck Gonçalves	4.430	4.703	2.761	958	3.918	4.249
Em Julho de 2022 foi efetuada uma venda de apartamento da SPE Golf 1 Empreendimentos Imobiliários, para a empresa IDL Instituto Duarte Loureiro e Graduação e Educação Superior Ltda, cujo sócio é um de nossos conselheiros, senhor Milton Loureiro	1.580	1.736	1.300	339	1.434	1.412
Em Dezembro de 2023 foi efetuada uma venda de apartamento da SPE Nisge Estoril Empreendimentos Ltda, para Farley Rafael Capuchinho de Ornelas	369	-	-	(115)	357	-
Em Junho de 2024 foram efetuadas vendas de 10 unidades da SCP Holiday Inn para a Construtora Real Ltda	3.694	3.694	3.694	3.694	-	3.694

(ii) Aluguel da sede e Almoxarifado Central

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

Os contratos de locação da sede e do almoxarifado central atendem aos requisitos do CPC 06 (R2)/IFRS16, sendo assim, foi contabilizado o valor da dívida líquida descontada a taxa incremental dos empréstimos do Grupo no imobilizado de direito de uso em contrapartida ao passivo a pagar de arrendamentos.



Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais de 30 de setembro de 2024

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

12 Investimentos e provisão para passivo a descoberto

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/24	31/12/23	30/09/24	31/12/23
Investimentos	624.489	523.273	34.562	26.506
Provisão para passivo a descoberto	(8.848)	(9.091)	(8.915)	(7.650)
	615.641	514.182	25.647	18.856

(a) A composição dos investimentos da Controladora em 30 de setembro de 2024 está assim apresentada:

Empresas	Participação	Lucro Líquido (Prejuízo) do exercício	Patrimônio Líquido	Equivalência no resultado do exercício	Investimento e passivo a descoberto	Participação	Investimento e passivo a descoberto
	%	30/09/24	30/09/24	30/09/24	30/09/24	%	31/12/23
Construtora Novolar	100%	14.580	199.456	14.580	199.509	100%	184.929
SPE Patrimar Engefor Imóveis Ltda.	50%	(94)	(1.215)	(47)	(608)	50%	(561)
SPE Maura Valadares	50%	(70)	(3.977)	(35)	(1.989)	50%	(1.954)
SPE Engefor Patrimar V.S. E. Imob Ltda.	50%	(354)	(848)	(176)	(424)	50%	(247)
SCP Professor Danilo Ambrósio	95%	(1)	(58)	(1)	(55)	95%	(56)
SCP Jornalista Oswaldo Nobre	90%	(1)	(23)	(1)	(21)	90%	(20)
SCP Gioia dell Colle	90%	(14)	(380)	(13)	(342)	90%	(329)
SCP Manhattan Square	90%	297	4.703	267	4.233	90%	3.966
SCP Priorato Residences	90%	367	1.210	331	1.089	90%	760
SCP Holiday Inn	80%	4	20.844	3	16.675	80%	16.673
SCP Mayfair Offices	90%	-	30	-	27	90%	27
SCP Quintas do Morro	69%	(511)	4.045	(351)	2.783	69%	3.134
SCP Neuchatel	90%	(1)	304	(1)	273	90%	274
SPE MRV Galleria	50%	(59)	(7.649)	(29)	(3.824)	50%	(3.795)
SPE Jardinaves	50%	16.014	69.237	8.007	34.618	50%	26.611
SPE Jota Patrimar Engefor	50%	(8)	(1.169)	(4)	(584)	50%	(580)
SPE Colina Engefor Patrimar E. Imob Ltda.	50%	(4)	(808)	(2)	(404)	50%	(402)
SPE Patrimar Somattos Jardim das Mangabeiras	50%	1.316	70.534	658	35.267	50%	49.608
Antônio de Albuquerque SPE LTDA (EPIC)	50%	2.529	7.497	1.264	3.725	50%	2.884



Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais de 30 de setembro de 2024

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

SPE DUO - Alameda do Morro	40%	(21.770)	65.297	(8.708)	26.119	40%	34.827
SPE Vale dos Cristais	50%	(1)	186	(1)	186	50%	187
SPE High Line	100%	(14.605)	16.253	(14.605)	16.252	100%	30.859
SPE 2300 Rio de Janeiro	50%	(6.211)	20.314	(3.106)	10.157	50%	13.263
SPE Le Terrace	43%	2	34	1	39	43%	38
SPE Golf I	100%	31.924	65.386	31.924	65.386	100%	33.461
SPE Golf II	100%	26.180	95.999	26.180	95.999	100%	69.818
SPE Das Americas 1	100%	20.817	20.494	20.817	20.494	100%	(323)
SPE Vila Castela (Madson Square)	100%	(1)	48	(1)	48	100%	49
SPE Jardinares II	50%	14.004	38.263	7.002	19.132	50%	12.130
SPE Rua do Campo (Vale so Sereno)	100%	5.267	5.196	5.267	5.196	100%	(72)
SPE Avenida De Ligacao 2	100%	-	25	-	25	100%	25
SPE Av Ligacao 3 - Lt 1A (Buffet)	100%	5.899	5.769	5.899	5.769	100%	(131)
SPE Jardinares III	100%	(1)	97	(1)	97	100%	98
SPE Jardinares IV	100%	-	49	-	49	100%	49
SPE Rio 2 Ltda	100%	8.839	15.384	8.839	15.384	100%	6.545
SPE Fernandes Tourinho	100%	1.014	3.650	1.014	3.650	100%	2.637
SPE Q25 Jardim Mangabeiras	100%	(1)	48	(1)	48	100%	49
SPE Guacui (luxemburgo)	100%	(1.241)	3.973	(1.241)	3.973	100%	5.214
SPE Rua Espírito Santo (MG)	100%	4.340	4.222	4.340	4.222	100%	(119)
Patrimar Participações Ltda	100%	20	15	20	15	100%	(5)
SPE Tomaz Gonzaga Empr. Imob Ltda	45%	1	4	-	4	45%	4
SPE Américas 2 - Lote 2-Quadra B	100%	(1)	49	(1)	49	100%	49
SPE Marquês de Maricá (MG 020)	100%	(1)	49	(1)	49	100%	50
SPE Acaba Mundo E. Imob Ltda.	50%	-	1.630	-	813	50%	814
		108.464	724.167	108.087	583.103		490.438

Controladas em conjunto	Participação	Lucro Líquido (Prejuízo) do exercício	Patrimônio Líquido	Equivalência no resultado do exercício	Investimento e passivo a descoberto	Participação	Investimento e passivo a descoberto
	%	30/09/24	30/09/24	30/09/24	30/09/24	%	31/12/23
ALBA	9%	5.917	1.660	563	141	9%	1.632
SCP RJ 04	50%	37	368	18	184	50%	165
SPE Mirante do Ibituruna Ltda.	34%	(2)	8.011	(1)	2.704	34%	2.705
SCP Portal do Bosque	50%	(36)	91	(18)	45	50%	63



Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais de 30 de setembro de 2024

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

SCP Park Ritz	48%	(18)	868	(9)	416	48%	425
SCP Recanto das Águas	51%	1	84	1	43	51%	42
SCP MRV Belo Campo	50%	(91)	231	(47)	116	50%	77
SCP MRV Rec. Pássaros (Rouxinol)	40%	(329)	867	(141)	343	40%	357
SCP MRV Res. Beija Flor	40%	(232)	180	(90)	70	40%	164
SPE Padre Marinho	50%	141	4.597	77	2.299	50%	2.217
SCP Rívoli 1 e 2	40%	(202)	453	(83)	182	40%	157
SPE MRV Patrimar RJ Lx Ltda. (Andorinhas) 1 e 2	40%	(16)	390	(5)	156	40%	158
SPE Barbacena Empr Imobiliários S/A	50%	289	4.620	145	2.309	50%	2.447
SPE Patrimar Somattos Gasparini Ltda.	50%	(5.957)	6.167	(2.987)	3.084	50%	6.026
SPE Direcional Patrimar Maragogi Ltda.	45%	(68)	31	(28)	14	45%	42
SPE Avenida de Ligação empreendimentos	50%	1	7.251	-	3.622	50%	3.397
SPE Somattos Patrimar Quadra 40	50%	20.276	33.394	10.404	16.697	50%	3.503
		19.711	69.263	7.799	32.425		23.577

Coligadas	Participação	Lucro Líquido (Prejuízo) do exercício	Patrimônio Líquido	Equivalência no resultado do exercício	Investimento e passivo a descoberto	Participação	Investimento e passivo a descoberto
	%	30/09/24	30/09/24	30/09/24	30/09/24	%	31/12/23
SCP Safira (Decaminada 10)	24%	(359)	(1.588)	(86)	(381)	24%	(295)
SCP João XXIII	24%	(34)	(537)	(8)	(129)	24%	(121)
SCP Palo Alto	10%	(2)	3.983	-	398	10%	399
SCP Park Residences	10%	(7)	1.401	(1)	140	10%	141
SPE Novo Lar Greenport	20%	-	(435)	-	(87)	20%	(87)
SPE Axis Porto Fino	10%	425	1.725	43	172	10%	130
		23	4.549	(52)	113		167
		128.198	797.979	115.834	615.641		514.182



Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais de 30 de setembro de 2024

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(b) Abaixo a movimentação dos saldos de 31 de dezembro de 2023 para 30 de setembro de 2024:

Empresas	31/12/23	Aportes	Distribuição de dividendos	Equivalência no resultado	Reversões	Baixa Investimentos	30/09/24
Construtora Novolar	184.929	-	-	14.580	-	-	199.509
SPE Patrimar Engefor Imóveis Ltda.	(561)	-	-	(47)	-	-	(608)
SPE Maura Valadares	(1.954)	-	-	(35)	-	-	(1.989)
SPE Engefor Patrimar V.S. E.Imob Ltda.	(247)	-	-	(177)	-	-	(424)
SCP Professor Danilo Ambrósio	(56)	-	-	(1)	-	-	(57)
SCP Jornalista Oswaldo Nobre	(20)	-	-	(1)	-	-	(21)
SCP Gioia dell Colle	(329)	-	-	(13)	-	-	(342)
SCP Manhattan Square	3.966	-	-	267	-	-	4.233
SCP Priorato Residences	760	-	-	331	-	-	1.091
SCP Holiday Inn	16.673	-	-	3	-	-	16.676
SCP Mayfair Offices	27	-	-	-	-	-	27
SCP Quintas do Morro	3.134	-	-	(352)	-	-	2.782
SCP Neuchatel	274	-	-	(1)	-	-	273
SPE MRV Galleria	(3.795)	-	-	(30)	-	-	(3.825)
SPE Jardinaves	26.611	-	-	8.007	-	-	34.618
SPE Jota Patrimar Engefor	(580)	-	-	(5)	-	-	(585)
SPE Colina Engefor Patrimar E. Imob Ltda.	(402)	-	-	(2)	-	-	(404)
SPE Patrimar Somattos Jardim das Mangabeiras	49.608	-	(15.000)	658	-	-	35.266
Antônio de Albuquerque SPE LTDA (EPIC)	2.884	-	(423)	1.268	-	-	3.729
SPE DUO - Alameda do Morro	34.827	-	-	(8.708)	-	-	26.119
SPE Vale dos Cristais	187	-	-	(1)	-	-	186
SPE High Line	30.859	-	-	(14.606)	-	-	16.253
SPE 2300 Rio de Janeiro	13.263	-	-	(3.106)	-	-	10.157
SPE Le Terrace	38	-	-	1	-	-	39
SPE Golf I	33.461	-	-	31.924	-	-	65.385
SPE Golf II	69.818	-	-	26.180	-	-	95.998
SPE Das Americas 1	(323)	-	-	20.817	-	-	20.494
SPE Vila Castela (Madson Square)	49	-	-	(1)	-	-	48
SPE Jardinaves II	12.130	-	-	7.002	-	-	19.132
SPE Rua do Campo (Vale so Sereno)	(72)	-	-	5.267	-	-	5.195
SPE Avenida De Ligacao 2	25	-	-	(0)	-	-	25
SPE Av Ligacao 3 - Lt 1A (Buffet)	(131)	-	-	5.899	-	-	5.768
SPE Jardinaves III	98	-	-	(1)	-	-	97
SPE Jardinaves IV	49	-	-	(0)	-	-	49
SPE Rio 2 Ltda	6.545	-	-	8.839	-	-	15.384



Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais de 30 de setembro de 2024

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

SPE Fernandes Tourinho	2.637	-	-	1.014	-	-	3.651
SPE Q25 Jardim Mangabeiras	49	-	-	(1)	-	-	48
SPE Guacui (luxemburgo)	5.214	-	-	(1.241)	-	-	3.973
SPE Rua Espírito Santo (MG)	(119)	-	-	4.340	-	-	4.221
Patrimar Participações Ltda	(5)	-	-	20	-	-	15
SPE Tomaz Gonzaga Empr. Imob Ltda	4	-	-	0	-	-	4
SPE Américas 2 - Lote 2- Quadra B	49	-	-	(1)	-	-	48
SPE Marquês de Maricá (MG 020)	50	-	-	(1)	-	-	49
SPE Acaba Mundo E. Imob Ltda.	814	-	-	(0)	-	-	814
	490.438	0	(15.423)	108.086	0	0	583.101

Controladas em conjunto	31/12/23	Aportes	Distribuição de dividendos	Equivalência no resultado	Reversões	Baixa Investimentos	30/09/24
ALBA	1.632	-	(2.162)	563	108	-	141
SCP RJ 04	165	-	-	18	-	-	183
SPE Mirante do Ibituruna Ltda.	2.705	-	-	(1)	-	-	2.704
SCP Portal do Bosque	63	-	-	(18)	-	-	45
SCP Park Ritz	425	-	-	(9)	-	-	416
SCP Recanto das Águas	42	-	-	1	-	-	43
SCP MRV Belo Campo	77	85	-	(47)	-	-	115
SCP MRV Rec. Pássaros (Rouxinol)	357	141	(14)	(141)	-	-	343
SCP MRV Res. Beija Flor	164	11	(15)	(89)	-	-	71
SPE Padre Marinho	2.217	5	-	77	-	-	2.299
SCP Rívoli 1 e 2	157	109	-	(83)	-	-	183
SPE MRV Patrimar RJ Ix Ltda. (Andorinhas) 1 e 2	158	10	(8)	(5)	-	-	155
SPE Barbacena Empr Imobiliários S/A	2.447	-	(282)	145	-	-	2.310
SPE Patrimar Somattos Gasparini Ltda.	6.026	45	-	(2.987)	-	-	3.084
SPE Direcional Patrimar Maragogi Ltda.	42	-	-	(28)	-	-	14
SPE Avenida de Ligação empreendimentos	3.397	225	-	0	-	-	3.622
SPE Somattos Patrimar Quadra 40	3.503	2.790	-	10.404	-	-	16.697
	23.577	3.421	(2.481)	7.800	108	-	32.425



Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais de 30 de setembro de 2024

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Controladas coligadas	31/12/23	Aportes	Distribuição de dividendos	Equivalência no resultado	Reversões	Baixa Investimentos	30/09/24
SCP Safira (Decaminada 10)	(295)	-	-	(86)	-	-	(381)
SCP João XXIII	(121)	-	-	(8)	-	-	(129)
SCP Palo Alto	399	-	-	(0)	-	-	399
SCP Park Residences	141	-	-	(1)	-	-	140
SPE Novo Lar Greenport	(87)	-	-	(0)	-	-	(87)
SPE Axis Porto Fino	130	-	-	43	-	-	173
	167	-	-	(52)	-	-	115
	514.182	3.421	(17.904)	115.834	108	-	615.641

- (c) A composição dos investimentos do Consolidado (empresas não consolidadas) em 30 de setembro de 2024 está assim apresentada:

Empresas	Participação - %		Lucro Líquido (Prejuízo) do exercício	Patrimônio Líquido	Equivalência no resultado do exercício	Investimento e passivo a descoberto
	30/09/24	30/09/23	30/09/24	30/09/24	30/09/24	30/09/24
Alba	9%	9%	5.917	1.660	575	141
SCP Manchete	40%	40%	(795)	2.438	(382)	939
SCP MRV Belo Campo	50%	50%	(91)	231	(47)	116
SCP MRV Rec. Passaros (Rouxinol)	40%	40%	(329)	867	(141)	343
SCP MRV Res. Beija Flor	40%	40%	(232)	180	(90)	70
SCP Pacuare	50%	50%	8	(667)	4	(334)
SCP Park Ritz	48%	48%	(18)	868	(9)	416
SCP Park Rossete	51%	51%	(34)	2.181	(18)	1.112
SCP Parque Araras	50%	50%	(263)	(223)	(137)	(117)
SCP Parque Bem Te Vi	50%	50%	(45)	(18)	(26)	(9)
SCP Parque Gaivotas	50%	50%	(307)	(794)	(413)	(404)
SCP Parque Sabia	50%	50%	(64)	(6)	(38)	(3)
SCP Portal do Bosque	50%	50%	(36)	91	(18)	45
SCP Reality e Renovare	51%	51%	(343)	(3.650)	(175)	(1.862)
SCP Recanto das Águas	51%	51%	1	84	1	43
SCP Recanto do Tingui	35%	35%	(86)	(384)	(30)	(134)
SCP Riviera da Costa e Sol	48%	48%	(302)	(3.195)	(145)	(1.533)
SCP Rívoli 1 e 2	40%	40%	(202)	453	(83)	182
SCP RJ 04	50%	50%	37	368	18	184
SCP Andorinhas	40%	40%	(16)	390	(5)	156



Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais de 30 de setembro de 2024

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

SPE Barbacena Empr Imobiliários S.A.	50%	50%	289	4.620	145	2.309
SPE Direcional Patrimar Maragogi Ltda.	45%	45%	(68)	31	(28)	14
SPE Mirante do Ibituruna Ltda.	34%	34%	(2)	8.011	(1)	2.704
SPE Padre Marinho	50%	50%	141	4.597	77	2.299
SPE Park Riversul	35%	35%	(184)	(5)	(67)	(2)
SPE Patrimar Somattos Gasparini Ltda.	50%	50%	(5.957)	6.167	(2.987)	3.084
SPE Recreio Bandeirantes	35%	35%	(128)	(1.895)	(45)	(664)
SPE Recreio Gaveas	35%	35%	(59)	(943)	(17)	(375)
SPE Recreio Pontal	35%	35%	(1.086)	(9.778)	(397)	(3.423)
SPE Avenida de Ligação empreendimentos	50%	50%	1	7.251	-	3.622
SPE Somattos Patrimar Quadra 40	50%	50%	20.276	33.394	10.404	16.697
Patrimar Participações Ltda	100%	100%	20	15	-	-
Livizi Property Management Ltda	50%	0%	-	5	-	5
Viv In Multifamily Ltda	50%	50%	38	(61)	19	(30)
Outros			-	-	-	56
			16.081	52.283	5.944	25.647

(d) Os saldos totais em 30 de setembro de 2024 das contas patrimoniais, receita líquida e lucro (Prejuízo) líquido das empresas não consolidadas está assim apresentada:

Empresas	Ativo Circulante	Ativo não circulante	Passivo circulante	Passivo não circulante	Patrimônio Líquido	Lucro (Prejuízo)	Receita Líquida
	30/09/24	30/09/24	30/09/24	30/09/24	30/09/24	30/09/24	30/09/24
Alba	1.813	-	153	-	1.660	5.917	6.543
SCP Manchete	581	2.587	103	627	2.438	(795)	139
SCP MRV Belo Campo	112	152	2	31	231	(91)	(10)
SCP MRV Rec. Passaros (Rouxinol)	419	522	50	24	867	(329)	68
SCP MRV Res. Beija Flor	183	49	32	20	180	(232)	165
SCP Pacuare	3	-	5	665	(667)	8	-
SCP Park Ritz	1.134	-	213	53	868	(18)	(1)
SCP Park Rossete	2.480	-	156	143	2.181	(34)	(9)
SCP Parque Araras	113	77	94	319	(223)	(263)	-
SCP Parque Bem Te Vi	129	-	26	121	(18)	(45)	-
SCP Parque Gaivotas	108	31	53	880	(794)	(307)	-
SCP Parque Sabia	74	4	22	62	(6)	(64)	-
SCP Portal do Bosque	17	104	1	29	91	(36)	-
SCP Reality e Renovare	349	262	28	4.233	(3.650)	(343)	(5)



Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais de 30 de setembro de 2024

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

SCP Recanto das Águas	98	1	4	11	84	1	7
SCP Recanto do Tingui	84	1	219	250	(384)	(86)	(27)
SCP Riviera da Costa e Sol	500	194	3	3.886	(3.195)	(302)	(14)
SCP Rívoli 1 e 2	162	322	4	27	453	(202)	5
SCP RJ 04	794	-	47	379	368	37	(3)
SCP Andorinhas	399	16	25	-	390	(16)	4
SPE Barbacena Empr Imobiliários S.A.	5.405	350	1.135	-	4.620	289	(2)
SPE Direcional Patrimar Maragogi Ltda.	64	56	89	-	31	(68)	2
SPE Mirante do Ibituruna Ltda.	8.023	-	2	10	8.011	(2)	-
SPE Padre Marinho	5.241	-	644	-	4.597	141	198
SPE Park Riversul	28	72	36	69	(5)	(184)	40
SPE Patrimar Somattos Gasparini Ltda.	6.169	-	2	-	6.167	(5.957)	-
SPE Recreio Bandeirantes	19	73	1.960	27	(1.895)	(128)	56
SPE Recreio Gaveas	866	180	1.957	32	(943)	(59)	24
SPE Recreio Pontal	393	462	9.915	718	(9.778)	(1.086)	1
SPE Avenida de Ligação empreendimentos	7.344	-	17	76	7.251	1	3
SPE Somattos Patrimar Quadra 40	95.529	-	62.050	85	33.394	20.276	86.436
Patrimar Participações Ltda	-	15	-	-	15	20	-
Livizi Property Management Ltda	12	-	-	7	5	-	-
Viv In Multifamily Ltda	174	-	3	232	(61)	38	-
	138.819	5.530	79.050	13.016	52.283	16.081	93.620

13 Imobilizado

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

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

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



Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais de 30 de setembro de 2024

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

A composição do imobilizado em 30 de setembro de 2024 está assim apresentada:

	Controladora					Consolidado				
	Saldo				Saldo	Saldo				Saldo
	31/12/23	Adições	Baixas	Transferências	30/09/24	31/12/23	Adições	Baixa	Transferências	30/09/24
Custo										
Benefitorias em imóveis de terceiros	8.733	2.106	-	-	10.839	8.733	2.104	-	-	10.837
Máquinas e equipamentos	10.351	1.522	(863)	-	11.010	12.552	5.122	(863)	-	16.811
Veículos	661	-	-	-	661	661	-	-	-	661
Móveis e utensílios	2.661	-	-	-	2.661	4.058	-	-	1.458	5.516
Standes de vendas e apartamentos decorados	-	-	-	-	-	44.295	1.922	(2.560)	13.577	57.234
Equipamentos de informática	2.376	152	-	-	2.528	2.713	152	-	-	2.865
Imobilizado em andamento	774	-	-	-	774	16.317	11.328	(3.668)	(15.035)	8.942
Total do custo	25.556	3.780	863	-	28.473	89.329	20.628	(7.091)	-	102.866
Depreciação										
Benefitorias em imóveis de terceiros	(6.758)	(91)	-	-	(6.849)	(6.758)	(91)	-	-	(6.849)
Máquinas e equipamentos	(6.031)	(720)	510	-	(6.241)	(7.264)	(1.041)	510	-	(7.795)
Veículos	(442)	(51)	-	-	(493)	(442)	(51)	-	-	(493)
Móveis e utensílios	(1.355)	(210)	-	-	(1.565)	(1.562)	(945)	-	-	(2.507)
Standes de vendas e apartamentos decorados	-	-	-	-	-	(22.120)	(12.198)	1.525	-	(32.793)
Equipamentos de informática	(989)	(359)	-	-	(1.348)	(1.067)	(478)	-	-	(1.545)
Total da depreciação	(15.575)	(1.431)	510	-	(16.496)	(39.213)	(14.804)	2.035	-	(51.982)
Total do Imobilizado líquido	9.981	2.349	(353)	-	11.977	50.116	5.824	(5.056)	-	50.884

14 Intangível

A composição do intangível em 30 de setembro de 2024 está assim apresentada:

	Controladora					Consolidado				
	Saldo				Saldo	Saldo				Saldo
	31/12/23	Adições	Baixas	Transferências	30/09/24	31/12/23	Adições	Baixas	Transferências	30/09/24
Custo										
Licença de uso de software	17.149	23	-	2.228	19.400	17.794	23	-	2.228	20.045
Software em desenvolvimento	3.027	4.575	-	(2.228)	5.374	3.027	4.575	-	(2.228)	5.374
Total do custo	20.176	4.598	-	-	24.774	20.821	4.598	-	-	25.419
Amortização										
Licença de uso de software	(11.928)	(2.696)	-	-	(14.624)	(12.502)	(2.767)	-	-	(15.269)
Total da amortização	(11.928)	(2.696)	-	-	(14.624)	(12.502)	(2.767)	-	-	(15.269)
Total do intangível líquido	8.248	1.902	-	-	10.150	8.319	1.831	-	-	10.150

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



Notas explicativas da administração às informações
financeiras trimestrais de 30 de setembro de 2024

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

15 Empréstimos, financiamentos e debêntures

Modalidade	Vencimento do principal	Taxa a.a	30/09/24	31/12/23
Controladora				
Debênture - 1ª emissão (CRI)	03/25	CDI +2,99%	-	50.145
Debênture - 2ª emissão	05/25	CDI +2,39%	-	37.991
Debênture - 3ª emissão (CRI)	07/27	CDI +2,00%	150.359	150.387
Debênture - 4ª emissão (CRI)	10/28	CDI + 2,00%	210.974	204.420
Debênture - 5ª emissão (CRI)	04/29	CDI + 1,42%	209.170	-
Nota Comercial	01/27	CDI + 3,00%	40.289	40.292
(-) Custo de captação			(14.456)	(5.980)
Total Controladora			596.336	477.255

Circulante	37.956	70.255
Não Circulante	558.380	407.000

Modalidade	Vencimento do principal	Taxa efetiva a.a	30/09/24	31/12/23
Controladas				
Financiamento à construção	07/24 a 02/28	TR + 7,5% a 9,91%	444.068	267.016
Financiamento à construção	07/24 a 05/27	Poupança + 3,55% a 5,00%	32.708	58.605
Total Controladas			476.776	325.621

Circulante	101.098	94.188
Não Circulante	375.678	231.433

Circulante	139.054	164.443
Não Circulante	934.058	638.433
Total Consolidado	1.073.112	802.876



Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais de 30 de setembro de 2024

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(a) Covenants

As escrituras de debêntures possuem Cláusulas Restritivas (“Covenants”) atreladas ao seguinte índice financeiro:

$$\frac{\text{Dívida líquida + Obrig. Aquisição de imóveis – Permutas}}{\text{Patrimônio Líquido}} < 0,5$$

A apuração do covenants ocorre nas demonstrações financeiras nas datas base de 31 de dezembro de cada ano.

(b) Movimentação

O montante de empréstimos foi assim movimentado no período:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/24	31/12/23	30/09/24	31/12/23
Saldo inicial	477.255	276.666	802.876	453.669
Liberações	200.000	270.060	411.263	620.335
Provisão de Juros	51.664	48.805	73.006	74.699
Amortizações – Juros	(61.882)	(46.589)	(82.097)	(67.396)
Amortizações – Principal	(62.225)	(70.753)	(123.460)	(277.497)
Custo de Captação	(8.476)	(934)	(8.476)	(934)
Saldo Final	596.336	477.255	1.073.112	802.876

(c) Operações

- (i) Financiamento à construção:** Esta modalidade de empréstimo tem por objetivo financiar os empreendimentos durante seu período de construção e possuem como garantia real o empreendimento/ fração ideal das futuras unidades ao qual está atrelado. A liberação de recursos, bem como os pagamentos de parcelas desta modalidade evoluem conforme o andamento da obra após mensuração realizada pelos credores. As taxas de juros praticadas neste segmento são normalmente podem ser fixas ou variáveis. Quando variáveis são compostas por um indexador referência de mercado, como poupança ou TR.



**Notas explicativas da administração às informações
financeiras trimestrais de 30 de setembro de 2024**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

- (ii) Debêntures: Esta modalidade de endividamento tem por objetivo financiar as necessidades de recursos de mais longo prazo da companhia. Envolve assim operações estruturadas que podem ser abertas ao público ou para colocação privada. Dado seu objetivo, a companhia visa estruturas maiores, com prazo mais alongado de pagamento.
- Em 18 março de 2021, o conselho de administração da Companhia aprovou a primeira emissão de debentures simples, sem garantia, não conversíveis em ações, em série única, da espécie quirografária, para colação privada pela Companhia, no valor total de até R\$ 100 milhões as quais foram integralmente subscritas de forma privada pela ISEC Securitizadora S.A (“ISEC”), para lastro da 239ª série da 4ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI, distribuídos por meio de oferta pública com esforços restritos de distribuição nos termos da Instrução da CVM 476/2009. Em 31 de março de 2021 ocorreu a liquidação da primeira parte valor captado no total de R\$50 milhões e em 11 de maio de 2021 a liquidação da segunda parte no valor total de R\$30,1 milhões, totalizando uma captação da primeira emissão de R\$80,1 milhões. A totalidade das Debêntures da Série Única da 1ª Emissão foram resgatadas em 27 de junho de 2024, conforme comunicado disponibilizado no site do Agente Fiduciário, não restando obrigações pecuniárias em aberto perante os investidores.
 - Em 24 maio de 2021, o conselho de administração da Companhia aprovou a segunda emissão de debentures simples, sem garantia, não conversíveis em ações, em série única, da espécie quirografária, para colação privada pela Companhia no valor total de até R\$ 50 milhões, distribuídas por meio de oferta pública com esforços restritos de distribuição nos termos da Instrução da CVM 476/2009. Em 31 de maio de 2021 ocorreu a liquidação total do valor captado no montante de R\$50 milhões. A totalidade das Debêntures da Série Única da 2ª Emissão foram resgatadas em 26 de agosto de 2024, conforme comunicado disponibilizado no site do Agente Fiduciário, não restando obrigações pecuniárias em aberto perante os investidores.
 - Em 20 junho de 2022, o conselho de administração da Companhia aprovou a terceira emissão de debentures simples, não conversíveis em ações, em Série Única, da espécie quirografária, para colação privada pela Companhia no valor total de R\$ 150 milhões, sendo certo que as Debêntures estão vinculadas à emissão de 150.000 certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”) da série única da 38ª emissão da VIRGO Companhia de securitização (“Securitizadora”), a serem distribuídos por meio de oferta pública com esforços restritos de distribuição, sob o regime de garantia firme de colocação, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada. A efetiva liquidação dessa emissão se deu em 29 de julho de 2022, no valor total de R\$ 150 milhões.
 - Em 29 de setembro de 2023, o conselho de administração da Companhia aprovou a quarta emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie quirografária, para colocação privada (“Debêntures”), pela Companhia, no valor total de R\$ 200 milhões as quais serão integralmente subscritas de forma privada pela VIRGO (“Securitizadora”). Foram emitidas até 200.000 (duzentas mil)



**Notas explicativas da administração às informações
financeiras trimestrais de 30 de setembro de 2024**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Debêntures com valor unitário de R\$ 1 mil. Os CRIs foram objeto da série única da 121ª emissão da Securitizadora, distribuídos por meio de oferta pública, sob o regime misto de colocação, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022.

- Em 08 de abril de 2024 o Conselho de Administração da Companhia aprovou a 5ª (quinta) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, em até duas séries, da espécie quirografária, para colocação privada no valor total de R\$ 200 milhões (duzentos milhões de reais). Foram emitidas 200.000 (duzentas e cinquenta mil) Debêntures, com valor unitário de R\$ 1 mil, e integralmente subscritas de forma privada pela VIRGO (“Securitizadora”) com a emissão de 200.000 certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”), no valor unitário de R\$ 1 mil, na mesma base da remuneração das Debêntures.
- (iii) Notas Comerciais: Esta modalidade de captação de recursos tem como finalidade atender às necessidades de financiamento de curto a médio prazo. As notas comerciais envolvem transações estruturadas que podem ser emitidas tanto para o público ou colocação privada. Devido à sua natureza de curto prazo a companhia busca estruturas menores e prazos de pagamento mais curtos para atender às necessidades de capital de giro.
- Em 29 de junho de 2023, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a 1ª (primeira) emissão de notas comerciais escriturais da Companhia, em série única, com garantia real, para distribuição pública pelo rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”), de 40.000 (quarenta mil) notas comerciais escriturais, com valor nominal unitário de R\$1 mil, perfazendo o montante total de R\$ 40 milhões (“Notas Comerciais Escriturais”). A Remuneração é paga mensalmente, sem carência, a partir da Data de Emissão e o Valor Nominal Unitário será pago em uma única parcela, na Data de Vencimento. As Notas Comerciais Escriturais não contarão com atualização ou correção monetária. A data de emissão das Notas Comerciais Escriturais foi 10 de julho de 2023. A Emissão foi realizada em série única, sendo que o vencimento das Notas Comerciais Escriturais ocorrerá ao término do prazo de 1.280 (mil duzentos e oitenta) dias contados da Data de Emissão, ocorrendo, portanto, em 10 de janeiro de 2027 (“Data de Vencimento”). A Emissão foi liquidada no dia 11 de julho de 2023

(d) Vencimentos

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



Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais de 30 de setembro de 2024

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Controladora		Consolidado	
	30/09/24	31/12/23	30/09/24	31/12/23
2024	-	-	21.978	94.188
2025	-	-	93.075	63.416
2026	-	-	340.650	162.065
2027	-	-	17.525	4.082
2028	-	-	3.548	1.870
	-	-	476.776	325.621

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/24	31/12/23	30/09/24	31/12/23
2024	19.956	70.255	19.956	70.255
2025	35.169	57.581	35.169	57.581
2026	135.465	136.930	135.465	136.930
2027	145.235	146.031	145.235	146.031
2028	162.820	66.458	162.820	66.458
2029	97.691	-	97.691	-
	596.336	477.255	596.336	477.255

16 Arrendamentos

	Controladora		Consolidado	
	30/09/24	31/12/23	30/09/24	31/12/23
Arrendamentos	14.277	1.334	15.985	5.239
Passivo circulante	3.098	1.089	3.723	3.540
Passivo não circulante	11.179	245	12.262	1.699



Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais de 30 de setembro de 2024

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

O montante de arrendamentos foi assim movimentado no período:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/24	31/12/23	30/09/24	31/12/23
Saldo inicial	1.334	3.272	5.239	6.652
Arrendamentos	16.959	123	17.005	4.407
Encerramento de contrato arrendamentos	(2.345)	-	(2.569)	(5.820)
Amortizações Arrendamentos - Principal	(1.671)	(2.061)	(3.690)	-
Amortizações Arrendamentos - Juros	201	(76)	369	(306)
Encargos financeiros – Arrendamentos	(201)	76	(369)	306
Saldo Final	14.277	1.334	15.985	5.239

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/24	31/12/23	30/09/24	31/12/23
2024	763	1.088	988	3.540
2025	3.124	149	3.615	610
2026	3.256	97	3.641	483
2027	2.854	-	3.274	420
2028	2.808	-	2.995	186
2029	1.472	-	1.472	-
	14.277	1.334	15.985	5.239

Arrendamentos:

A companhia repactuou o contrato de arrendamento de sua sede, com vigência de 60 meses, iniciado em 01/07/2024 e com término previsto para 01/07/2029. As parcelas mensais serão reajustadas anualmente com base no IPCA e descontadas a uma taxa de valor presente de 6,58%.

Contrato de aluguel de instalações administrativas (Depósitos, Sede, Escritórios), que detém de tempo remanescente de 57 meses descontado a valor presente a taxa de 7,39% à 9,33% ao ano.

Contrato de aluguel de veículos, que detém de tempo remanescente de 10 meses descontado a valor presente a taxas de 13,12% ao ano.

Contratos de equipamentos administrativos (Notebooks), que detém o tempo remanescente de 32 meses descontado a valor presente a taxa de 8,41% ao ano.



Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais de 30 de setembro de 2024

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Contrato de aluguéis comerciais (lojas e stand de vendas), que detém de tempo remanescente de 3 a 44 meses descontado a valor presente a taxa de 4,42% a 8,91% ao ano.

Contrato de aluguéis de equipamentos pesados, que detém de tempo remanescente de 8 meses descontado a valor presente a taxas de 7,26% ao ano.

17 Fornecedores

	Controladora		Consolidado	
	30/09/24	31/12/23	30/09/24	31/12/23
Fornecedores	4.975	2.499	106.580	117.304
Retenções técnicas	228	168	17.981	13.446
	5.203	2.667	124.561	130.750

O saldo de fornecedores representa compromissos do Grupo por aquisição de insumos necessários à execução dos serviços contratados ou a aquisição de equipamentos com recursos próprios.

As retenções técnicas correspondem a acordo contratual, que visa assegurar que todas as particularidades técnicas existentes nos contratos de obra sejam plenamente executadas. Nesse sentido, é retido dos valores a pagar ao contratado um percentual específico (previsto em contrato) para que, em caso de alguma desconformidade ao contrato, a empresa contratante esteja preservada. Ao término do contrato, cumprindo-se todas as exigências o valor é restituído ao fornecedor.

18 Obrigações tributárias

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

Obrigações tributárias	Controladora		Consolidado	
	30/09/24	31/12/23	30/09/24	31/12/23
INSS	27	17	2.019	1.229
ISS	159	156	1.133	1.071
COFINS	265	220	477	430
PIS	11	57	57	240
Outros impostos retidos	472	744	4.831	5.252
	934	1.194	8.517	8.222



Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais de 30 de setembro de 2024

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Tributos diferidos	Controladora		Consolidado	
	30/09/24	31/12/23	30/09/24	31/12/23
Regime Especial de Tributação – RET	28	28	47.499	32.437
	28	28	47.499	32.437
Total passivo circulante	28	28	12.560	11.965
Total passivo não circulante	-	-	34.939	20.472

19 Obrigações por compra de imóveis

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/24	31/12/23	30/09/24	31/12/23
Terrenos incorporados	-	-	52.498	28.376
Torna	-	-	18.852	46
Permuta Financeira	-	-	33.646	28.330
Terrenos não incorporados	-	-	48.895	26.583
Torna	-	-	-	26.583
Permuta Financeira	-	-	48.895	-
	-	-	101.393	54.959
Passivo circulante	-	-	25.911	27.650
Passivo não circulante	-	-	75.482	27.309

Os montantes registrados no período findo em 30 de setembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023 no passivo circulante e não circulante da aquisição de terrenos possuem as seguintes composições, por ano de vencimento:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Saldo inicial	-	800	54.959	46.691
Adições	-	-	82.909	98.928
Pagamentos	-	-	(36.703)	(70.281)
Outras Baixas	-	(800)	228	(20.379)
Saldo Final	-	-	101.393	54.959



**Notas explicativas da administração às informações
financeiras trimestrais de 30 de setembro de 2024**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Torna	
	Controladora	Consolidado
2024	-	2.954
2025	-	11.200
2026	-	4.698
	-	18.852

	Permuta Financeira	
	Controladora	Consolidado
2024	-	5.615
2025	-	11.554
2026	-	7.837
2027	-	11.209
2028	-	22.169
2029	-	24.112
2030	-	45
	-	82.541

Há fornecedores que cederam seus recebíveis a instituições financeiras, o que, em alguns casos, resultou na alteração das condições originais do passivo, incluindo ajustes na forma de remuneração e nos prazos de pagamento. O saldo total de contas a pagar por aquisição de terrenos relacionado a essas operações é de R\$ 48.895 em 30 de setembro de 2024 (não havendo saldo em 31 de dezembro de 2023), sendo mantidos os referidos saldos na rubrica original de “obrigações por compra de imóveis”, por entender que estas contas a pagar já possuem natureza de passivo oneroso e são considerados para fins de cálculo dos índices financeiros requeridos nos contratos de financiamento (vide nota 15 (a)).

Esse montante está indexado à taxa de 10,75% + IPCA e configura-se como obrigação a pagar de terrenos - permuta financeira, uma vez que os credores têm direito a uma parcela do Valor Geral de Vendas (VGV) do empreendimento futuro caso o VGV supere os valores calculados com base na remuneração mínima acordada.



Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais de 30 de setembro de 2024

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

20 Adiantamentos de clientes

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/24	31/12/23	30/09/24	31/12/23
Adiantamentos de clientes e permuta de obras em andamento	-	-	402.905	399.527
Adiantamentos de clientes outras operações	12.400	12.400	12.400	12.400
Permuta de terrenos – empreendimentos não lançados	55	55	8.864	12.046
	12.455	12.455	424.169	423.973
Passivo circulante	12.455	12.455	268.896	247.098
Passivo não circulante	-	-	155.273	176.875

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

21.1. Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários

Abaixo apresentamos as contingências cíveis, tributárias e trabalhistas do grupo por período:

Provisão para contingências	Controladora		Consolidado	
	30/09/24	31/12/23	30/09/24	31/12/23
Cíveis	166	157	708	3.513
Tributárias	1.427	2.500	1.427	3.357
Trabalhistas	-	223	1.434	2.080
	1.593	2.880	3.569	8.950



**Notas explicativas da administração às informações
financeiras trimestrais de 30 de setembro de 2024**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Movimentação do período findo em 30 de setembro de 2024 e 31 de dezembro 2023:

Provisão para contingências	Controladora	Consolidado
Saldo inicial	2.879	8.950
Adição	26	3.023
Baixa	(1.349)	(8.195)
Reversão	(32)	(1.395)
Atualização	69	1.186
Saldo final	1.593	3.569

Contingências possíveis:

O Grupo está envolvido em outros processos tributários, cíveis e trabalhistas surgidos no curso normal dos seus negócios, os quais, na opinião da Administração e de seus assessores legais, possuem expectativa de perda classificada como possível nos montantes aproximados de trabalhista R\$ 3.527, Tributário R\$ 10.449 e Cível R\$ 22.487, totalizando R\$ 36.463 (R\$ 32.676 em 31 de dezembro de 2023).

Consequentemente, nenhuma provisão foi constituída para eventualmente fazer face ao eventual desfecho desfavorável dos mesmos, tendo em vista a possibilidade de reversão das decisões judiciais proferidas que são objeto de recursos nas Instâncias competentes.

21.2. Depósitos judiciais

Depósitos judiciais	Controladora		Consolidado	
	30/09/24	31/12/23	30/09/24	31/12/23
Cíveis	2	-	232	138
Tributárias	-	-	-	170
Trabalhistas	104	83	512	449
	106	83	744	757



**Notas explicativas da administração às informações
financeiras trimestrais de 30 de setembro de 2024**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Movimentação dos depósitos judiciais

Depósitos judiciais	Controladora	Consolidado
Saldo inicial	83	757
Adição	36	465
Baixa	(13)	(478)
Saldo final	106	744

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.

22 Provisão para manutenção de imóveis

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

De forma a suportar este compromisso, sem impacto nos exercícios futuros e propiciar a adequada contraposição entre receitas e custos, para cada empreendimento em construção, foram provisionados, em bases estimadas, valor correspondente de 1,5% do custo de construção em 30 de setembro de 2024 e 31 de dezembro 2023.

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

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

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



Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais de 30 de setembro de 2024

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Controladora		Consolidado	
	30/09/24	31/12/23	30/09/24	31/12/23
Provisão de Manutenção	5.126	1.524	28.161	22.302
	5.126	1.524	28.161	22.302
Passivo circulante	34	1.406	3.376	2.696
Passivo não circulante	5.092	118	24.785	19.606

	Controladora		Consolidado	
	30/09/24	31/12/23	30/09/24	31/12/23
Saldo inicial	1.524	656	22.302	15.926
Adições	1.549	2.239	15.037	17.208
Transferência de Prov. manutenção entre holding e SPE's (Obras concluídas)	4.743	-	-	-
Baixas	(200)	(51)	(3.244)	(3.865)
Pagamentos de garantia	(2.490)	(1.320)	(5.934)	(6.967)
Saldo final	5.126	1.524	28.161	22.302

23 Patrimônio líquido

(a) Capital Social

Em 30 de setembro de 2024, o capital social é de R\$ 269.172 (R\$ 269.172 em 31 de dezembro 2023) e está representado por 56.025.501 (cinquenta e seis milhões, vinte e cinco mil, quinhentos e uma) ações ordinárias.

Em 30 de setembro de 2024 a composição acionária da Patrimar é conforme segue:

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



**Notas explicativas da administração às informações
financeiras trimestrais de 30 de setembro de 2024**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(b) Reserva legal

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

(c) Política de distribuição de lucros

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

Em 29 de abril de 2024 foram aprovados em Assembleia Geral Ordinária as contas de 2023 dos administradores e deliberado a destinação de R\$16.551, referente a dividendos aos acionistas titulares de ações de emissão da Companhia. Sendo R\$12.265 a título de dividendos mínimos obrigatórios e R\$4.285 a serem distribuídos como dividendos extraordinário, ambos valores foram pagos no dia 10 de maio 2024.

24 Lucro por ação

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

	Controladora			
	2024		2023	
	3° trimestre	9 meses	3° trimestre	9 meses
Lucro básico e diluído por ação:				
Lucro líquido do período	18.100	45.284	23.257	39.881
Média ponderada das ações (milhares)	56.026	56.026	56.026	56.026
Lucro por ação básico e diluído - em R\$	0,32306	0,80827	0,41511	0,71183



Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais de 30 de setembro de 2024

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

25 Receita operacional líquida

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

	Controladora			
	2024		2023	
	3° trimestre	9 meses	3° trimestre	9 meses
Receita bruta de venda de imóveis	-	-	650	2.559
Receita de serviços	486	1.911	1.297	2.876
Vendas canceladas (distratos)	-	-	-	(1.641)
AVP - Ajuste a valor presente (i)	-	-	-	7
Tributos sobre o faturamento	(19)	(435)	(86)	(139)
Receita operacional líquida	467	1.476	1.861	3.662

	Consolidado			
	2024		2023	
	3° trimestre	9 meses	3° trimestre	9 meses
Receita bruta de venda de imóveis	384.037	1.241.549	421.360	1.044.734
Receita de serviços	487	1.893	1.260	1.988
Vendas canceladas (distratos)	(19.614)	(80.864)	(10.833)	(41.010)
Provisão para risco de crédito	(1.057)	(2.719)	(1.217)	(2.503)
Provisão (reversão) para distratos	(183)	935	3.140	39
AVP - Ajuste a valor presente (i)	2.720	(20.832)	5.781	13.913
Tributos sobre o faturamento	(6.997)	(21.377)	(7.734)	(19.076)
Receita operacional líquida	359.393	1.118.585	411.757	998.085

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



Notas explicativas da administração às informações
financeiras trimestrais de 30 de setembro de 2024

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

26 Custos e despesas por natureza

	Controladora			
	2024		2023	
	3º trimestre	9 meses	3º trimestre	9 meses
Custos dos imóveis vendidos	(16)	(302)	(387)	(342)
	(16)	(302)	(387)	(342)

	Consolidado			
	2024		2023	
	3º trimestre	9 meses	3º trimestre	9 meses
Custos dos imóveis vendidos	(259.363)	(876.021)	(316.242)	(766.117)
Custos de financiamentos imobiliários	(6.367)	(19.480)	(7.496)	(18.417)
	(265.730)	(895.501)	(323.738)	(784.534)

	Controladora			
	2024		2023	
	3º trimestre	9 meses	3º trimestre	9 meses
Despesas Gerais e Administrativas				
Gastos com pessoal	(13.572)	(38.765)	(9.455)	(27.532)
Despesas administrativas gerais	(4.116)	(7.755)	(2.179)	(6.318)
Depreciação e amortização	(1.650)	(4.798)	(1.621)	(4.951)
Serviços de terceiros / Reembolso de despesas	11.196	27.835	6.666	19.898
	(8.142)	(23.483)	(6.589)	(18.903)

	Consolidado			
	2024		2023	
	3º trimestre	9 meses	3º trimestre	9 meses
Despesas Gerais e Administrativas				
Gastos com pessoal	(13.495)	(38.709)	(9.521)	(27.597)
Despesas administrativas gerais	(4.400)	(8.887)	(2.755)	(7.675)
Depreciação e amortização	(1.704)	(4.906)	(1.652)	(4.793)
Serviços de terceiros / Reembolso de despesas	(3.702)	(11.721)	(3.925)	(9.688)
	(23.301)	(64.223)	(17.853)	(49.753)



Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais de 30 de setembro de 2024

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Controladora			
	2024		2023	
	3º trimestre	9 meses	3º trimestre	9 meses
Com vendas				
Gastos com pessoal	(1.799)	(5.234)	(1.479)	(4.254)
Comissões e corretagens	-	-	-	(2)
Stand de vendas/Apartamento decorado	(12)	(37)	(15)	(76)
Propaganda e publicidade	(177)	(492)	(440)	(787)
Outras despesas comerciais	(184)	(1.406)	(606)	(1.609)
	(2.172)	(7.169)	(2.540)	(6.728)

	Consolidado			
	2024		2023	
	3º trimestre	9 meses	3º trimestre	9 meses
Com vendas				
Gastos com pessoal	(1.851)	(5.467)	(1.652)	(4.427)
Comissões e corretagens	(8.216)	(25.231)	(9.169)	(22.053)
Stand de vendas/Apartamento decorado	(5.117)	(14.874)	(4.789)	(12.098)
Propaganda e publicidade	(8.581)	(23.034)	(11.265)	(20.494)
Outras despesas comerciais	(4.952)	(14.743)	(5.587)	(10.752)
	(28.717)	(83.349)	(32.462)	(69.824)

	Controladora			
	2024		2023	
	3º trimestre	9 meses	3º trimestre	9 meses
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas				
Despesas com crédito imobiliário	(14)	(16)	(5)	(5)
Despesas tributárias	(28)	(609)	(8)	(216)
Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários	(611)	656	(585)	(2.162)
Ganho e perdas eventuais	-	-	(308)	(345)
Ganho com investimento	-	-	2.041	2.040
Ganho e Perda com imobilizado	48	(700)	-	-
Outras despesas e receitas operacionais (i)	(219)	6.263	2.284	2.641
	(824)	5.594	3.419	1.953



Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais de 30 de setembro de 2024

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Consolidado			
	2024		2023	
	3º trimestre	9 meses	3º trimestre	9 meses
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas				
Despesas com crédito imobiliário	(14)	(16)	(9)	(17)
Despesas tributárias	(76)	(757)	(48)	(339)
Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários	(1.985)	(94)	(5.601)	(10.299)
Ganho e perdas eventuais	-	-	1.907	319
Ganho com investimento	-	-	2.041	2.040
Ganho com distrato	1.276	4.235	409	1.285
Ganho e Perda com imobilizado	(987)	(1.724)	-	-
Outras despesas e receitas operacionais (i)	(1.775)	2.853	(930)	(1.827)
	(3.561)	4.497	(2.231)	(8.838)

(i) Trata-se outras receitas relativas à corretagem de unidades imobiliárias vendidas.

27 Honorários da administração

Os valores pagos com o pessoal-chave da administração para os períodos de três e nove meses findos em 30 de setembro de 2024 e 2023 podem ser assim demonstrados:

	Controladora			
	2024		2023	
	3º trimestre	9 meses	3º trimestre	9 meses
Honorários da administração	1.786	5.398	1.432	4.296
Benefícios assistenciais	203	568	153	425
Encargos	357	1.080	286	859

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



Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais de 30 de setembro de 2024

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

28 Receitas (despesas) financeiras líquidas

	Controladora			
	2024		2023	
	3º trimestre	9 meses	3º trimestre	9 meses
Receitas financeiras				
Atualização monetária e juros contratuais	-	-	-	(480)
Juros sobre aplicações financeiras	3.428	9.037	427	2.416
Outras receitas financeiras	-	7	8	19
	3.428	9.044	435	1.955
Despesas financeiras				
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(19.279)	(54.046)	(12.738)	(34.118)
Débitos de encargos e tarifas bancárias	(1.388)	(1.656)	(499)	(1.290)
Outras despesas financeiras	(5)	(8)	-	(8)
	(20.672)	(55.710)	(13.237)	(35.416)
Total	(17.244)	(46.666)	(12.802)	(33.461)

	Consolidado			
	2024		2023	
	3º trimestre	9 meses	3º trimestre	9 meses
Receitas financeiras				
Atualização monetária e juros contratuais	1.700	4.747	1.159	1.811
Juros sobre aplicações financeiras	10.835	34.543	12.393	33.458
Outras receitas financeiras	(143)	462	242	538
	12.392	39.752	13.794	35.807
Despesas financeiras				
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(19.681)	(52.509)	(12.908)	(34.686)
Débitos de encargos e tarifas bancárias	(1.578)	(4.744)	(922)	(2.028)
Outras despesas financeiras	(12)	(15)	(2)	(17)
	(21.271)	(57.268)	(13.832)	(36.731)
Total	(8.879)	(17.516)	(38)	(924)

29 Despesas de imposto de renda e contribuição social

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



**Notas explicativas da administração às informações
financeiras trimestrais de 30 de setembro de 2024**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Controladora		Consolidado	
	30/09/24	30/09/23	30/09/24	30/09/23
Lucro antes do IRPJ e CSLL	45.284	39.876	68.437	82.213
Alíquota 34%	(15.397)	(13.558)	(23.269)	(27.952)
Efeito sobre exclusões (equivalência patrimonial)	39.384	(31.856)	(2.021)	680
Patrimônio Afetação (RET)	1	(62)	(11.044)	(10.839)
Créditos fiscais não reconhecidos por diferença temporária RET	-	45.481	-	-
Créditos de exercícios anteriores			3.665	
Diferenças temporárias	(23.988)	-	9.599	18.333
Despesas de IRPJ e CSLL	-	5	(23.070)	(19.778)
Taxa efetiva	0%	0%	34%	24%

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

A companhia está em processo contínuo de aprimoramento de seus procedimentos fiscais. Nesse contexto, foi identificado um saldo a recuperar no montante de R\$ 3.665, registrado em 30 de setembro de 2024.



Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais de 30 de setembro de 2024

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

30 Receitas a apropriar e custos a incorrer

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

Empreendimentos em construção		Consolidado
(i) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas		
Empreendimentos em construção:		
a.	Receita de vendas contratadas	4.574.137
a.	Distratos - receitas estornadas	421.143
	Receita de vendas apropriadas	(3.355.015)
	Distratos - receitas estornadas	130.945
b.	Receita de vendas apropriadas líquidas	(3.224.070)
	Receita de vendas a apropriar (a+b)	1.771.210
(ii) Custo orçado a apropriar das unidades vendidas		
Empreendimentos em construção:		
a.	Custo orçado	3.530.494
b.	Custo de construção incorrido	(2.303.012)
	Encargos financeiros apropriados	53.234
	Custo a incorrer das unidades vendidas (a+b)	1.227.482
	Driver CI/CO (sem encargos financeiros)	67%
(iii) Custo orçado a apropriar das unidades em estoque		
Empreendimentos em construção:		
a.	Custo orçado	904.785
b.	Custo incorrido	(403.953)
	Encargos financeiros apropriados	4.998
	Custo a incorrer das unidades em estoque (a+b)	500.832

31 Compromissos

(a) Compromissos com a aquisição de terrenos

Compromissos foram assumidos pelo Grupo para a compra de terrenos, cujo registro contábil ainda não foi efetuado, em virtude de pendências a serem solucionadas pelos vendedores para que a escritura definitiva e a correspondente transferência da propriedade para a Patrimar, suas controladas ou seus parceiros sejam efetivadas. Referidos compromissos totalizam R\$1.281.206 (R\$914.195 em 31 de Dezembro de 2023), dos quais: R\$1.135.884 (R\$870.291 em 31 de Dezembro de 2023) se referem a permutas por unidades imobiliárias a serem construídas e/ou se referem à participação no recebimento da comercialização dos respectivos empreendimentos e R\$145.322 (R\$43.904 em 31 de Dezembro de 2023) se referem às tornas.



**Notas explicativas da administração às informações
financeiras trimestrais de 30 de setembro de 2024**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

(b) Compromisso com arrendamentos

Em 30 de Setembro de 2024 a Patrimar Controladora possuía R\$14.277 (R\$1.864 em 2023) e R\$15.985 no Consolidado (R\$6.884 em 2023) em compromissos com arrendamentos, relacionados a aluguéis de grandes equipamentos e imóveis.

32 Apresentação de informações por segmento e natureza

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

33 Seguros

O Grupo mantém em 30 de setembro de 2024 os seguintes contratos de seguros:

- (a) Risco de engenharia - obras civis em construção, que oferece garantia contra todos os riscos envolvidos na construção de um empreendimento, tais como incêndio, roubo e danos de execução, entre outros. Esse tipo de apólice permite coberturas adicionais conforme riscos inerentes à obra, entre os quais se destacam responsabilidade civil geral e cruzada, despesas extraordinárias, tumultos, responsabilidade civil do empregador e danos morais.
- (b) Seguro empresarial - cobertura para os “stands” de vendas e apartamentos-modelo, com garantia contra danos causados por incêndio, roubo, raio e explosão, entre outros.
- (c) Seguro de riscos diversos - equipamentos eletrônicos - garantia contra eventuais roubos ou danos elétricos.
- (d) Seguro de responsabilidade civil geral de administradores.

Abaixo segue a composição desses seguros vigentes em 30 de setembro de 2024:



**Notas explicativas da administração às informações
financeiras trimestrais de 30 de setembro de 2024**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

		Importância Segurada
Itens	Tipo de cobertura	Consolidado
Executante Construtor - Término Obra	Garante ao agente financiador do empreendimento a conclusão da construção em caso de indisponibilidade técnica e financeira da Companhia	117.249
Residência	Garante os prejuízos provocados por incêndio, queda de raio e explosão, porém, existem outras coberturas adicionais que também podem ser contratadas, visando a complementar o seguro e proteger o imóvel contra outros riscos. Dentre roubo, desmoranamento, impacto de veículos, queda de aeronaves, vendaval, furacão, ciclone, chuva de granizo, danos elétricos, etc	210
Responsabilidade civil (Administradores) D&O	Garante a cobertura de danos morais aos administradores da Companhia (D&O)	30.000
Risco engenharia e risco civil	Garante, durante o período de construção do empreendimento, indenização decorrente de danos causados à obra, tais como: incêndio, queda de raio, roubo, dentre outras coberturas específicas de instalações e montagens no local objeto do seguro. Garante indenização até o limite máximo da importância segurada, das quantias pelas quais a Companhia vier a ser responsável civilmente relativa às reparações por danos involuntários pessoais e/ou materiais causados a terceiros	3.046.608
Seguro Empresarial	Garantem, em geral, três riscos: incêndio, queda de raio e explosão. Além desses riscos, esses planos conjugam diversas coberturas adicionais, tais como: vendaval, queda de aeronaves, perda de aluguel, entre diversas outras. Além disso, podem conter coberturas de responsabilidade civil (familiar, do síndico e/ou condomínio, danos materiais a veículos de terceiros), de despesas médicas/ hospitalares/ odontológicas de pessoas, etc.	74.813
Seguro garantia judicial	O Seguro Garantia Judicial é uma modalidade de seguro que surgiu como alternativa ao depósito judicial e à penhora de bens nos processos na esfera judicial. O Seguro Garantia Judicial tem sido amplamente aceito na esfera judicial, seja como nova caução no processo ou em substituição às garantias dadas.	21.015
Seguro incêndio	Garante os prejuízos provocados por incêndio.	23.667
Término obra - Manutenção corretiva - SGPE	Garante a manutenção e resolução de problemas em obras entregues por até 5 anos, sobre os danos previstos no código do consumidor	14.212
Seguro garantia	O Seguro Garantia Contratual é voltado para dar segurança a empresas e órgãos públicos quanto ao cumprimento de contratos, ao indenizar pelo descumprimento de acordos (obrigações contratuais) em diversas modalidades	591.670
Seguro fiança	O seguro fiança garante ao locador de um imóvel o pagamento de indenização em caso de inadimplência do locatário. O produto serve como garantia em contratos de locação e substitui o fiador.	54



Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais de 30 de setembro de 2024

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

34 Transações que não envolvem caixa ou equivalente de caixa

Atividades de investimento	Controladora		Consolidado	
	30/09/24	30/09/23	30/09/24	30/09/23
Direito de uso – CPC 06 (R2)	12.968	(1.386)	10.848	112
Juros capitalizados	-	-	2.106	322

35 Eventos subsequentes

Em reunião realizada em 04 de outubro de 2024 (“RCA”) o Conselho de Administração da Companhia aprovou a 6ª (sexta) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, em até duas séries, da espécie quirografária, para colocação privada no valor total de R\$ 200.000. Foram emitidas 200.000 (duzentas e cinquenta mil) Debêntures, com valor unitário de R\$1, e integralmente subscritas de forma privada pela VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO com a emissão de 200.000 certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”), no valor unitário de R\$1, na mesma base da remuneração das Debêntures.

As Debêntures foram emitidas em até duas séries (“Debêntures da Primeira Série” e “Debêntures da Segunda Série”). As Debêntures da Primeira Série faz jus a juros remuneratórios incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, correspondentes a 100% da variação acumulada da taxa DI acrescidos exponencialmente de uma determinada sobretaxa, limitada a até 1,95% (um inteiro e noventa e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculada de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis, calculadas e divulgadas pela B3 S.A. As Debêntures da Segunda Série faz jus a uma remuneração pré-fixada, limitada à maior taxa entre: (i) o percentual correspondente à taxa DI, conforme cotação do preço verificado no fechamento na data de realização do Procedimento de Bookbuilding, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, divulgada pela B3 em sua página na internet, correspondente ao contrato futuro de depósitos interfinanceiros de um dia com vencimento mais próximo de 02 de janeiro de 2029, acrescida exponencialmente de sobretaxa (spread) de 1,70% (um inteiro e setenta centésimos por cento) ao ano; e (ii) 13,50% (treze inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis e, em ambos os casos, incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Debêntures da Segunda Série. As Debêntures terão o prazo de 1.826 dias, contados da data de emissão.

As Debêntures e os CRIs terão o prazo de 1.826 dias, contados da data de emissão e tiveram sua liquidação em 05 de novembro de 2024.

Adicionalmente, em 5 de novembro de 2024, a companhia firmou um contrato de SWAP com vencimentos alinhados aos da dívida. Esse contrato tem como objetivo proteger a segunda série da dívida contra oscilações nas taxas, oferecendo maior segurança financeira e previsibilidade dos custos.

No contrato de SWAP, a taxa ativa PRÉ de 15,1447% a.a. foi trocada pela taxa passiva de CDI + 1,95% a.a. Esse ajuste permite que a companhia alinhe os custos financeiros com a expectativa de mercado, mantendo a estabilidade nas suas obrigações financeiras.

* * *

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 período findo em 30 de setembro de 2024.

Belo Horizonte, 11 de novembro de 2024.

Diretor Presidente – ALEXANDRE ARAÚJO ELIAS VEIGA

Diretor Executivo de Finanças e Relação com Investidores - FELIPE ENCK GONÇALVES

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

Declaração dos Diretores sobre o Relatório dos Auditores Independentes

Em observância às disposições constantes no artigo 25 parágrafo 1º, incisos V e VI, da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 480/09, de 7 de dezembro de 2009, a Diretoria declara que revisou, discutiu e concordou com a conclusão expressa no relatório dos Auditores Independentes, datado em 11 de novembro de 2024, relativo às Informações contábeis intermediárias (Controladora e Consolidado) relativas ao período findo em 30 de setembro de 2024.

Belo Horizonte, 11 de novembro de 2024.

Diretor Presidente – ALEXANDRE ARAÚJO ELIAS VEIGA

Diretor Executivo de Finanças e Relações com Investidores - FELIPE ENCK GONÇALVES

DIRETORIA

ALEXANDRE ARAÚJO ELIAS VEIGA
Diretor-Presidente

FELIPE ENCK GONÇALVES
Diretor Executivo de Finanças e Relação com Investidores

RESPONSÁVEL TÉCNICO

CARLOS EDUARDO MAGESTE TAVARES
Contador

CRC - MG-123872/O-8