



Patrimar Engenharia S.A.

Informações trimestrais – ITR em 31 de março de 2021



Relatório sobre a revisão de informações trimestrais

Aos Administradores e Acionistas
Patrimar Engenharia S.A.

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Patrimar Engenharia S.A. (“Companhia”), contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITRs referentes ao trimestre findo em 31 de março de 2021, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findo nessa data, assim como o resumo das principais políticas contábeis e as demais notas explicativas.

A administração é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 - Demonstração Intermediária e com a norma internacional de contabilidade IAS 34 - *Interim Financial Reporting*, emitida pelo *International Accounting Standards Board* (IASB), contemplando a orientação contida no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP 02/2018, relacionado a aplicação da Orientação OCPC 04, assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (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

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 o CPC 21 e o IAS 34, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR), contemplando a orientação contida no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP 02/2018, relacionada à aplicação da Orientação OCPC 04, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários.



Patrimar Engenharia S.A.

Ênfase

Conforme descrito na nota explicativa nº 2, as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas contidas nas ITRs foram elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 (R1) e com o IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários – CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP n.º 02/2018 sobre a aplicação do CPC 47 (IFRS 15) e da Orientação Técnica OCPC 04. Nossa conclusão não está ressalvada em função desse 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 três meses findo em 31 de março de 2021, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins do IAS 34. 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 no Pronunciamento Técnico CPC 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 nesse Pronunciamento Técnico e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Belo Horizonte, 5 de maio de 2021

PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes
CRC 2SP000160/O-5

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



Balço Patrimonial

Em milhares de reais

	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
Ativo					
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	6(a)	46.692	11.095	190.336	119.256
Contas a receber de clientes	7	32.508	27.854	159.098	142.038
Imóveis a comercializar	8	20.246	26.249	345.560	328.108
Tributos a recuperar		1.206	1.277	6.082	5.487
Despesas antecipadas	9	5.791	7.046	16.260	16.186
Outras contas a receber		1.421	2.365	16.367	13.642
Total do ativo circulante		107.864	75.886	733.703	624.717
Não circulante					
Realizável a longo prazo					
Aplicações financeiras restritas	6(b)	2.259	2.250	2.259	2.250
Contas a receber de clientes	7	2.472	1.926	131.358	97.985
Imóveis a comercializar	8	4.794	4.235	15.226	14.845
Depósitos judiciais	20	112	75	1.495	1.529
Partes relacionadas	10	54.373	46.967	12.363	6.686
		64.010	55.453	162.701	123.295
Investimentos	11	280.441	258.532	44.275	47.117
Imobilizado	12	7.541	7.760	20.275	16.341
Intangível	13	9.318	9.987	9.716	10.417
Direito de uso de arrendamento		5.488	1.438	6.205	3.430
		302.788	277.717	80.471	77.305
Total do ativo não circulante		366.798	333.170	243.172	200.600
Total do ativo		474.662	409.056	976.875	825.317

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



Balço Patrimonial

Em milhares de reais

	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
Passivo e patrimônio líquido					
Circulante					
Empréstimos e financiamentos	14	16.755	17.609	68.635	49.686
Arrendamentos	15	1.689	501	2.294	1.486
Fornecedores	16	4.283	2.392	33.524	27.373
Salários e encargos sociais		2.768	2.077	6.042	4.283
Obrigações tributárias	17	2.355	2.463	19.394	15.742
Obrigações por compra de imóveis	18	863	863	55.560	54.965
Dividendos a pagar		6.854	8.235	6.854	8.235
Adiantamentos de clientes	19	2.179	2.942	203.461	151.075
Outras contas a pagar		319	264	2.911	4.088
Total do passivo circulante		<u>38.065</u>	<u>37.346</u>	<u>398.675</u>	<u>316.933</u>
Não circulante					
Empréstimos e financiamentos	14	100.000	65.051	109.868	84.200
Arrendamentos	15	3.944	1.214	4.048	2.383
Obrigações por compra de imóveis	18	-	-	26.669	30.238
Adiantamentos de clientes	19	20	51	-	44
Provisão para contingências	20	1.427	1.427	4.343	5.588
Provisão para manutenção de imóveis	21	1.464	1.532	9.317	8.762
Partes relacionadas	10	10.977	5.700	9.610	2.489
Provisão para passivo a descoberto	11	2.924	1.607	4.711	2.365
Total do passivo não circulante		<u>120.756</u>	<u>76.582</u>	<u>168.566</u>	<u>136.069</u>
Total do passivo		<u>158.821</u>	<u>113.928</u>	<u>567.241</u>	<u>453.002</u>
Patrimônio líquido					
Capital social	22	269.172	269.172	269.172	269.172
Reserva de capital		259	259	259	259
Reservas de lucro		25.697	25.697	25.697	25.697
Lucros acumulados		20.713		20.713	
		<u>315.841</u>	<u>295.128</u>	<u>315.841</u>	<u>295.128</u>
Participação dos não controladores		-	-	93.793	77.187
Total do patrimônio líquido		<u>315.841</u>	<u>295.128</u>	<u>409.634</u>	<u>372.315</u>
Total do passivo e patrimônio líquido		<u>474.662</u>	<u>409.056</u>	<u>976.875</u>	<u>825.317</u>

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



Demonstração do resultado
Trimestres findos em 31 de março

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/03/2021	31/03/2020	31/03/2021	31/03/2020
Receita operacional líquida	24	16.742	13.867	177.143	74.012
Custo dos imóveis vendidos	25	(9.901)	(8.811)	(109.355)	(41.746)
Lucro bruto		6.841	5.056	67.788	32.266
Receitas (despesas) operacionais					
Gerais e administrativas	25	(8.502)	(5.716)	(10.422)	(7.720)
Com vendas	25	(1.467)	(610)	(9.227)	(6.291)
Resultado da equivalência patrimonial	11(a)	24.072	11.067	-	-
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	25	104	(837)	698	(3.340)
Lucro operacional		21.048	8.960	48.837	14.915
Receitas financeiras	27	985	2.641	4.136	3.933
Despesas financeiras	27	(1.100)	(3.162)	(1.364)	(3.161)
Receitas (despesas) financeiras, líquidas		(115)	(521)	2.772	772
Equivalência patrimonial	11(c)	-	-	(7.120)	2.056
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		20.933	8.439	44.489	17.743
Imposto de renda e contribuição social	28	(220)	(295)	(4.067)	(1.343)
Lucro líquido do período		20.713	8.144	40.422	16.400
Atribuível a:					
Acionistas da Companhia				20.713	8.144
Participação dos não controladores				19.709	8.256
				40.422	16.400
Lucro básico por ação (em R\$)	23	0,369703	0,145361		
Lucro diluído por ação (em R\$)	23	0,369703	0,145361		

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



Demonstração do resultado abrangente

Trimestres findos em 31 de março

Em milhares de reais

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/03/2021</u>	<u>31/03/2020</u>	<u>31/03/2021</u>	<u>31/03/2020</u>
Lucro líquido do período	<u>20.713</u>	<u>8.144</u>	<u>40.422</u>	<u>16.400</u>
Outros resultados abrangentes	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Resultado abrangente total do período	<u>20.713</u>	<u>8.144</u>	<u>40.422</u>	<u>16.400</u>
Atribuível a:				
Acionistas da Companhia			20.713	8.144
Participação dos não controladores			<u>19.709</u>	<u>8.256</u>
			<u>40.422</u>	<u>16.400</u>

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



Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Trimestres findos em 31 de março

Em milhares de reais

Nota	Atribuível aos acionistas da controladora							Total do patrimônio líquido
	Capital social	Reserva de Capital	Reserva de lucros		Lucros (prejuízos) acumulados	Patrimônio líquido	Participação dos não controladores	
			Reserva Legal	Reserva de Retenção				
Saldo em 31 de dezembro de 2019	281.602	259	-	-	(17.301)	264.560	47.804	312.364
Aporte nas controladas por sócios não controladores	-	-	-	-	-	-	(5.273)	(5.273)
Lucro líquido do período	-	-	-	-	8.144	8.144	8.256	16.400
Saldo em 31 de março de 2020	281.602	259	-	-	(9.157)	272.704	50.787	323.491
Saldo em 31 de dezembro de 2020	269.172	259	2.819	22.878	-	295.128	77.187	372.315
Aportes (retornos de capital) nas controladas	-	-	-	-	-	-	(3.103)	(3.103)
Lucro líquido do período	-	-	-	-	20.713	20.713	19.709	40.422
Saldo em 31 de março de 2021	269.172	259	2.819	22.878	20.713	315.841	93.793	409.634

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



Demonstração do fluxo de caixa
Trimestres findos em 31 de março
Em milhares de reais

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Fluxo das atividades operacionais				
Lucro líquido do período	20.713	8.144	40.422	16.400
Ajustes para conciliar o lucro ao caixa gerado pelas atividades operacionais				
Depreciações e amortizações	1.661	1.286	2.557	1.848
Ajuste a valor presente sobre contas a receber	(876)	(573)	(2.027)	(2.802)
Resultado de equivalência patrimonial	(24.072)	(11.067)	7.120	(2.056)
Provisão para manutenção de imóveis	(68)	-	861	475
Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários	-	89	593	1.333
Provisão para perda com controladas	-	282	-	704
Provisão de juros sobre empréstimos e financiamentos	1.377	693	2.690	741
Imposto de renda e contribuição social	220	295	4.067	1.343
	(1.045)	(851)	56.283	17.986
Variações no capital circulante				
Aumento / (redução) dos ativos e passivos				
Contas a receber de clientes	(4.324)	562	(48.406)	(14.518)
Imóveis a comercializar	5.444	2.593	(17.833)	(4.480)
Tributos a recuperar	71	71	(595)	(171)
Outros ativos	2.162	(3.616)	(2.765)	(5.783)
Fornecedores	1.891	(2.843)	6.151	(7.195)
Salários e encargos sociais	691	1.252	1.759	2.703
Obrigações tributárias	(59)	(405)	1.921	(1.521)
Obrigações por compra de imóveis	-	(1.068)	(2.974)	(4.674)
Adiantamentos de clientes	(794)	2.074	52.342	4.756
Outros passivos	5.380	18	4.194	619
Valores pagos por riscos cíveis, trabalhistas e tributários	-	(18)	(1.838)	(1.397)
	10.462	(1.380)	(8.044)	(31.661)
Juros pagos	(1.444)	-	(2.616)	-
Imposto de renda e contribuição social pagos	(269)	-	(2.336)	-
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	7.704	(2.231)	43.287	(13.675)
Fluxos das atividades de investimentos				
Movimentação de aplicações financeiras restritas	(9)	(20)	(9)	(20)
Aporte de capital em investidas	-	8.139	-	2.395
Adiantamentos a empresas ligadas	(2.129)	(15.800)	1.444	11.486
Aportes (retorno) de investimentos	3.480	-	(1.932)	-
Acervo líquido incorporação RPMV	-	-	-	-
Aquisições de ativos imobilizados e intangíveis	(6.261)	(707)	(11.800)	(1.301)
Caixa líquido (aplicados nas) gerados pelas atividades de investimentos	(4.919)	(8.388)	(12.297)	12.560
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
Valores recebidos de empréstimos e financiamentos	51.391	24.194	68.004	40.101
Amortização de principal de empréstimos e financiamentos	(17.229)	(6.853)	(23.462)	(12.832)
Dividendos pagos	(1.350)	-	(1.350)	-
Distribuições a sócios não controladores, líquido	-	-	(3.102)	(5.273)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamentos	32.812	17.341	40.090	21.996
Aumento de caixa e equivalentes de caixa, líquidos	35.597	6.722	71.080	20.881
Variação de caixa				
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	11.095	11.082	119.256	50.234
Caixa e equivalentes de caixa no fim do período	46.692	17.804	190.336	71.115
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	35.597	6.722	71.080	20.881

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



Demonstração do valor adicionado
Trimestres findos em 31 de março
Em milhares de reais

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Receitas:				
Receita das vendas e serviços	17.151	14.427	181.034	75.589
	<u>17.151</u>	<u>14.427</u>	<u>181.034</u>	<u>75.589</u>
Insumos adquiridos de terceiros:				
Custo dos imóveis vendidos	(9.531)	(8.811)	(103.844)	(41.746)
Energia, serviços de terceiros e outros	(3.897)	(1.900)	(15.581)	(9.530)
	<u>(13.428)</u>	<u>(10.711)</u>	<u>(119.425)</u>	<u>(51.276)</u>
Valor adicionado bruto	<u>3.723</u>	<u>3.716</u>	<u>61.609</u>	<u>24.313</u>
Retenções:				
Depreciação e amortização	(1.661)	(1.286)	(2.557)	(1.848)
Valor adicionado líquido produzido	<u>2.062</u>	<u>2.430</u>	<u>59.052</u>	<u>22.465</u>
Valor adicionado recebido em transferência:				
Resultado de equivalência patrimonial	24.072	11.067	(7.120)	2.056
Receitas financeiras	985	2.641	4.136	3.933
	<u>25.057</u>	<u>13.708</u>	<u>(2.984)</u>	<u>5.989</u>
Valor adicionado total a distribuir	<u>27.119</u>	<u>16.138</u>	<u>56.068</u>	<u>28.454</u>
Distribuição do valor adicionado:				
Pessoal				
Remuneração	2.294	2.264	3.697	3.239
Encargos	1.011	955	1.193	1.215
Benefícios	1.342	318	1.070	607
	<u>4.647</u>	<u>3.537</u>	<u>5.960</u>	<u>5.061</u>
Impostos, taxas e contribuições				
Federais	629	799	7.965	3.060
Municipais	30	327	357	416
	<u>659</u>	<u>1.126</u>	<u>8.322</u>	<u>3.476</u>
Remuneração de capitais de terceiros:				
Despesas financeiras	1.100	3.331	1.364	3.517
	<u>1.100</u>	<u>3.331</u>	<u>1.364</u>	<u>3.517</u>
Remuneração de capitais próprios:				
Lucro líquido do período	20.713	8.144	20.713	8.144
Participação dos não controladores nos lucros retidos	-	-	19.709	8.256
	<u>20.713</u>	<u>8.144</u>	<u>40.422</u>	<u>16.400</u>
Valor adicionado distribuído	<u><u>27.119</u></u>	<u><u>16.138</u></u>	<u><u>56.068</u></u>	<u><u>28.454</u></u>

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



**Notas explicativas da administração às informações
financeiras trimestrais em 31 de março de 2021**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

1 Contexto operacional

1.1. Informações gerais

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

A Companhia, fundada em 1968, atua como incorporadora e construtora, com foco no desenvolvimento de empreendimentos residenciais com atuação primordial em Minas Gerais, Rio de Janeiro e em São Paulo. Em 2000 foi fundada a Construtora Novolar Ltda. (“Novolar”), subsidiária integral da Patrimar desde 1º de outubro de 2019, que veio para atender a classe média e que hoje atua na área de incorporação, construção e comercialização de empreendimentos imobiliários em Minas Gerais, Rio de Janeiro e São Paulo.

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

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

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

1.2. Impactos da COVID-19

No dia 02 de março de 2020, a Organização Mundial de Saúde (“OMS”), classificou o surto da doença do novo Coronavírus (“COVID-19”) uma “pandemia”. Tal fato tem afetado o Brasil e diversos países no mundo, trazendo riscos à saúde pública e impactos na economia mundial.

O Grupo vem tomando medidas preventivas e de mitigação dos riscos em linha com as diretrizes estabelecidas pelas autoridades de saúde nacionais e internacionais, com o objetivo de minimizar os eventuais impactos à saúde e segurança dos colaboradores, familiares, parceiros e comunidades, bem como à continuidade das operações e dos negócios. Neste cenário, o Grupo realizou um conjunto de análises sobre o impacto do COVID-19, que envolveu:

(a) Análise de eventuais perdas estimadas com crédito de liquidação duvidosa

A Administração analisou o potencial risco relacionado à inadimplência de seus clientes diante deste cenário desafiador e sem precedente. Através do contato com cada um dos clientes e baseado em análises de crédito e reforço nos critérios de garantias reais, a Administração flexibilizou algumas poucas negociações comerciais para alongamento de prazos e, ao mesmo tempo, intensificou os critérios de



**Notas explicativas da administração às informações
financeiras trimestrais em 31 de março de 2021**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

cobrança. Os impactos operacionais em relação a essas medidas foram bem favoráveis, evitando o aumento da inadimplência, retendo clientes e reduzindo distratos.

(b) Revisão das premissas de mensuração de instrumentos financeiros

O modelo de negócios do Grupo para a gestão dos ativos financeiros, assim como as características do fluxo de caixa contratual do ativo financeiro não foram alterados, desta forma não houve necessidade de revisão nas premissas de mensuração.

(c) Análise do cumprimento das obrigações assumidas com clientes e fornecedores

A Administração avaliou seus principais contratos de fornecimento e de clientes, respectivamente, e concluiu que, apesar dos impactos causados pelo COVID-19, as obrigações contratuais seguem sendo cumpridas e não há evidências ou formalização de insolvência ou qualquer descontinuidade.

(d) Análise do cumprimento de obrigações em contatos de dívidas – *covenants*

O Grupo não descumpriu cláusulas restritivas (*covenants*) do contrato de capital de giro vigente ao final desse trimestre de 2021 (Nota 14).

(e) Análise da liquidez do Grupo

Sendo de extrema importância a preservação do caixa nesse período, foram tomadas diversas ações de contingência, como a repriorização dos investimentos estratégicos, redução de despesas operacionais, redução do salário e jornada de alguns colaboradores, além de implementação de ações com o mesmo intuito na nossa operação nas frentes de reestruturação organizacional, redução de despesas com consultorias e por fim, revisitação do planejamento estratégico.

Não foram identificados impactos relevantes derivados dessas análises a serem refletidos nas informações contábeis intermediárias e notas explicativas do período findo em 31 de março de 2021.

2 Apresentação das informações trimestrais e resumo das principais políticas contábeis

2.1. Apresentação das informações trimestrais

As informações contábeis trimestrais do Grupo compreendem:

As informações contábeis intermediárias condensadas individuais e consolidadas contidas no Formulário de Informações Trimestrais – ITR foram preparadas, e estão sendo apresentadas para o período findo em 31 de março de 2021, de acordo com o CPC 21 (R1) – Demonstração Intermediária, emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (“CPC”) e de acordo com o IAS 34 – *Interim Financial Reporting* emitido pelo *International Accounting Standards Board* (“IASB”), de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), aplicáveis a elaboração do Formulário Informações Trimestrais – ITR e evidenciam todas as informações relevantes próprias das informações trimestrais individuais e consolidadas, e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela administração na sua gestão.



**Notas explicativas da administração às informações
financeiras trimestrais em 31 de março de 2021**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

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

As práticas contábeis adotadas pelas controladas foram aplicadas de maneira uniforme e consistente com aquelas adotadas pela Companhia. Quando aplicável, todas as transações, saldos, receitas e despesas entre as Controladas e a Companhia são eliminadas integralmente nas informações contábeis intermediárias condensadas.

Na preparação destas informações contábeis intermediárias condensadas contidas no Formulário de Informações Trimestrais – ITR, os princípios, as estimativas, as práticas contábeis, métodos de mensuração e normas adotadas são consistentes com os apresentados nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2020, exceto quando divulgados. Dessa forma, as informações contábeis intermediárias referentes ao período findo em 31 de março de 2021 devem ser lidas juntamente com as demonstrações financeiras do Grupo do exercício findo em 31 de dezembro de 2020.

Considerando que não houve alterações relevantes em relação à composição e à natureza dos saldos apresentados nas demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2020, as Notas Explicativas a seguir estão apresentadas de forma condensada no período findo em 31 de março de 2021.

- 2 Apresentação das informações trimestrais e resumo das principais políticas contábeis
- 11 Investimentos;
- 12 Imobilizado;
- 13 Intangível.
- 22 Patrimônio líquido.

A apresentação da Demonstração do Valor Adicionado (DVA), individual e consolidada, é requerida pela legislação societária brasileira e pelas práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a companhias abertas. As normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) não requerem a apresentação dessa demonstração. Como consequência, pelas IFRS, essa demonstração está apresentada como informação suplementar, sem prejuízo do conjunto das informações contábeis intermediárias condensadas.

As informações contábeis intermediárias condensadas contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITRs do Grupo para o período findo em 31 de março de 2021 foram aprovadas em Reunião da Diretoria realizada em 5 de maio de 2021.

2.2. Novos pronunciamentos contábeis

No período findo em 31 de março de 2021, não foram emitidas novas normas, alterações e interpretações de normas.



**Notas explicativas da administração às informações
financeiras trimestrais em 31 de março de 2021**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

3 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

(i) Custos orçados

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

(ii) Reconhecimento de receita de unidades imobiliárias em construção

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

(iii) Provisão para contingências

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

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

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

(iv) Provisão para distrato

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

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



**Notas explicativas da administração às informações
financeiras trimestrais em 31 de março de 2021**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(v) Ajuste a valor presente

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

Em relação ao contas a receber, o ajuste a valor presente leva em consideração a taxa que tem como fundamento e premissa, a taxa média ponderada dos financiamentos e empréstimos obtidos pela Companhia, descontado pela inflação que corrige monetariamente o contas a receber.

(vi) Provisão para manutenção de imóveis

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

4 Gestão de risco financeiro

4.1. Fatores de risco financeiro

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

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

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

(a) Riscos de crédito

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

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



Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais em 31 de março de 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

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

Qualidade dos créditos dos ativos financeiros

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

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

Contas a receber de clientes

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
Unidades concluídas (Nota 7)				
Com alienação fiduciária	13.003	11.090	53.029	55.347
Sem alienação fiduciária	1.800	2.201	10.073	9.612
	<u>14.803</u>	<u>13.291</u>	<u>63.102</u>	<u>64.959</u>
Unidades não concluídas (Nota 7)				
Com alienação fiduciária	22.228	19.683	237.360	187.882
Serviço de Administração (Nota 7)				
Sem alienação fiduciária	1.253	798	9.390	7.197
	<u>38.284</u>	<u>33.772</u>	<u>309.852</u>	<u>260.038</u>

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

(b) Risco de liquidez

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



Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais em 31 de março de 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

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

	Controladora				
	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Entre dois e três anos	Acima de três anos	Total
Em 31 de março de 2021					
Empréstimos e financiamentos (Nota 14)	16.755	10.000	38.750	51.250	116.755
Arrendamento (Nota 15)	1.689	1.551	1.586	807	5.633
Fornecedores (Nota 16)	4.283	-	-	-	4.283
Obrigações por compras de imóveis (Nota 18)	863	-	-	-	863
Consolidado					
	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Entre dois e três anos	Acima de três anos	Total
Em 31 de março de 2021					
Empréstimos e financiamentos (Nota 14)	68.635	10.000	48.618	51.250	178.503
Arrendamento (Nota 15)	2.294	1.681	1.570	797	6.342
Fornecedores (Nota 16)	33.524	-	-	-	33.524
Obrigações por compras de imóveis (Nota 18)	55.560	26.669	-	-	82.229
Controladora					
	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Entre dois e três anos	Acima de três anos	Total
Em 31 de dezembro de 2020					
Empréstimos e financiamentos (Nota 14)	17.609	25.051	20.000	20.000	82.660
Arrendamento (Nota 15)	501	569	645	-	1.715
Fornecedores (Nota 16)	2.392	-	-	-	2.392
Obrigações por compras de imóveis (Nota 18)	863	-	-	-	863
Consolidado					
	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Entre dois e três anos	Acima de três anos	Total
Em 31 de dezembro de 2020					
Empréstimos e financiamentos (Nota 14)	49.686	39.924	24.276	20.000	133.886
Arrendamento (Nota 15)	1.486	1.143	1.109	131	3.869
Fornecedores (Nota 16)	27.373	-	-	-	27.373
Obrigações por compras de imóveis (Nota 18)	81.871	3.332	-	-	85.203



Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais em 31 de março de 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

(c) Risco de mercado

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

(i) Exposição a risco 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 e empréstimos com terceiros com taxas de rendimento atreladas ao Certificado de Depósito Interbancário (“CDI”) e juros atrelados ao CDI e Taxa Referencial (“TR”).

Estão expostos a flutuações das taxas de juros os saldos de aplicações financeiras, nesse caso, pela variação do CDI. Em 31 de março de 2021, 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:

Indicadores	Index	Taxa	31/03/2021	Controladora			Consolidado			
				Cenário I Provável	Cenário II (25%)	Cenário III (50%)	31/03/2021	Cenário I Provável	Cenário II (25%)	Cenário III (50%)
Ativo										
Aplicações financeiras	CDI	2,22 %	47.056	1.045	784	523	172.626	3.832	2.874	1.916
Passivo										
Empréstimos para Capital de Giro (Em Reais – R\$)	CDI	2,22 %	50.271	1.116	837	558	50.271	1.116	837	558
Debêntures	CDI	2,22%	50.000	1.110	833	555	50.000	1.110	833	555

4.2 Gestão de capital

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

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



Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais em 31 de março de 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
Total dos empréstimos e financiamentos (Nota 14)	116.755	82.660	178.503	133.886
Menos: Caixa e equivalentes de caixa (Nota 6)	(46.692)	(11.095)	(190.336)	(119.256)
Dívida líquida	70.063	71.565	(11.833)	14.630
Total do patrimônio líquido	315.841	295.128	409.634	372.315
Total do capital	385.904	366.693	397.801	386.945
Índice de alavancagem financeira - %	18%	20%	-3%	4%

4.3 Estimativa do valor justo

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

- **Nível 1. Mercado ativo:** Preço cotado - Um instrumento financeiro é considerado como cotado em mercado ativo se os preços cotados forem pronta e regularmente disponibilizados por bolsa ou mercado de balcão organizado, por operadores, por corretores, ou por associação de mercado, por entidades que tenham como objetivo divulgar preços por agências reguladoras, e se esses preços representarem transações de mercado que ocorrem regularmente entre partes independentes, sem favorecimento.
- **Nível 2. Sem mercado ativo:** Técnica de avaliação - Para um instrumento que não tenha mercado ativo o valor justo deve ser apurado utilizando-se metodologia de avaliação/apreçamento. Podem ser utilizados critérios como dados do valor justo corrente de outro instrumento que seja substancialmente o mesmo, de análise de fluxo de caixa descontado e modelos de apreçamento de opções. O objetivo da técnica de avaliação é estabelecer qual seria o preço da transação na data de mensuração em uma troca com isenção de interesses motivada por considerações do negócio.
- **Nível 3. Sem mercado ativo:** Título patrimonial - Valor justo de investimentos em títulos patrimoniais que não tenham preços de mercado cotados em mercado ativo e de derivativos que estejam a eles vinculados e que devam ser liquidados pela entrega de títulos patrimoniais não cotados.

Os empréstimos, financiamentos e debentures estão registrados pelo custo amortizado, no entanto, a divulgação de valor justo se classifica no nível 2 da hierarquia de valor justo. O Grupo não possui ativos financeiros mensurados pelo nível 1 e 3.



Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais em 31 de março de 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Impairment

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

5 Instrumentos financeiros por natureza

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
Ativos financeiros				
Mensurado ao custo amortizado				
Caixa e bancos conta movimento (Nota 6(a))	1.895	2.537	19.969	24.012
Aplicações financeiras - alta liquidez (Nota 6(a))	44.797	8.558	170.367	95.244
Aplicações financeiras – restritas (Nota 6)	2.259	2.250	2.259	2.250
Contas a receber de clientes (Nota 7)	34.980	29.780	290.456	240.023
Depósitos judiciais (Nota 20)	112	75	1.495	1.529
Partes relacionadas (Nota 10)	54.373	46.967	12.363	6.686
	<u>138.416</u>	<u>90.167</u>	<u>496.909</u>	<u>369.744</u>
Passivos financeiros				
Mensurado ao custo amortizado				
Empréstimos e financiamentos (Nota 14)	116.755	82.660	178.503	133.886
Arrendamento (Nota 15)	5.633	1.715	6.342	3.869
Fornecedores a pagar (Nota 16)	4.283	2.392	33.524	27.373
Obrigações por compra de imóveis (Nota 18)	863	863	82.229	85.203
Partes relacionadas (Nota 10)	10.977	5.700	9.610	2.489
	<u>138.511</u>	<u>93.330</u>	<u>310.208</u>	<u>252.820</u>

6 Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras

(a) Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
Caixa	31	30	51	56
Bancos	1.864	2.507	19.918	23.956
Aplicações financeiras - alta liquidez	44.797	8.558	170.367	95.244
	<u>46.692</u>	<u>11.095</u>	<u>190.336</u>	<u>119.256</u>

No período findo em 31 de março de 2021, 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 99% e 106% do CDI, (entre 95% e 106% do CDI em 31 de dezembro de 2020).



**Notas explicativas da administração às informações
financeiras trimestrais em 31 de março de 2021**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(b) Aplicações financeiras restritas

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
Aplicações financeiras restritas - não circulante	2.259	2.250	2.259	2.250
	<u>2.259</u>	<u>2.250</u>	<u>2.259</u>	<u>2.250</u>

As aplicações financeiras restritas do Grupo correspondem à garantia de financiamento para compra de terreno e estão aplicadas em Certificados de Depósito Bancário (CDB) com resgate superior a um ano. Os saldos têm rendimento atrelado ao CDI com remuneração de 108% do CDI (108% do CDI em 31 de dezembro de 2020), conforme natureza e prazo do instrumento.

7 Contas a receber de clientes

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
<u>Cientes por incorporação de imóveis</u>				
Unidades concluídas	14.803	13.291	63.102	64.959
Unidades não concluídas	22.228	19.683	237.360	187.882
Serviço de administração	1.253	798	9.390	7.197
	<u>38.284</u>	<u>33.772</u>	<u>309.852</u>	<u>260.038</u>
Provisão para Distrato	(2.187)	(1.999)	(8.782)	(7.439)
Provisão para perdas	(1.083)	(1.083)	(1.963)	(1.898)
Ajustes a valor presente	(34)	(910)	(8.651)	(10.678)
	<u>(3.304)</u>	<u>(3.992)</u>	<u>(19.396)</u>	<u>(20.015)</u>
	<u>34.980</u>	<u>29.780</u>	<u>290.456</u>	<u>240.023</u>
Ativo circulante	32.508	27.854	159.098	142.038
Não circulante	2.472	1.926	131.358	97.985

O saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas não está integralmente refletido nas informações contábeis intermediárias, 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") e há incidência de uma média de juros de 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 em 31 de março de 2021**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Abertura de vencimento do contas a receber de clientes por incorporação

Abaixo está apresentado o contas a receber 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	
	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
A vencer até 1 ano	36.449	39.632	307.251	265.526
A vencer de 1 a 2 anos	6.370	1.900	180.276	133.575
A vencer de 2 a 3 anos	-	-	244.388	150.233
A vencer de 3 a 4 anos	-	-	36.346	75.858
A vencer acima de 4 anos	-	-	1.350	937
	42.819	41.532	769.611	626.129
Vencido até 1 ano	62	330	36.695	23.913
Vencido entre 1 e 2 anos	-	1.999	3.859	4.217
Vencido entre 2 e 3 anos	2.186	-	6.143	3.277
Vencido entre 3 e 4 anos	-	-	51	885
Vencido acima de 4 anos	-	1.021	968	1.040
	2.248	3.350	47.716	33.332
	45.067	44.882	817.327	659.461
Contas a receber contábil	34.980	29.780	290.456	240.023
Receitas a apropriar (nota 29)	8.959	14.008	612.536	473.015
Adiantamento de clientes (nota 19)	(2.176)	(2.898)	(105.061)	(73.592)
Atualização a valor presente	34	910	8.651	10.678
Provisão para distrato	2.187	1.999	8.782	7.439
Provisão para perda	1.083	1.083	1.963	1.898
	45.067	44.882	817.327	659.461

8 Imóveis a comercializar

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
Estoque de terrenos	11.935	14.253	155.742	153.021
Imóveis em construção	6.900	7.002	188.499	167.955
Imóveis concluídos	5.006	8.030	12.926	18.772
Provisão para distrato	1.199	1.199	3.619	3.205
	25.040	30.484	360.786	342.953
Ativo circulante	20.246	26.249	345.560	328.108
Ativo não circulante	4.794	4.235	15.226	14.845

**Notas explicativas da administração às informações
financeiras trimestrais em 31 de março de 2021**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Juros capitalizados

Os juros incorridos referentes aos financiamentos à produção estão contabilizados nas rubricas de imóveis em construção e os mesmos são apropriados ao resultado no momento das vendas. A taxa utilizada para a capitalização dos juros é específica de cada um dos empreendimentos imobiliários, que varia entre 6,9% e 11,25% a.a. (6,9% e 11,25% a.a. em 31 de dezembro de 2020).

O montante de juros capitalizados na rubrica de imóveis em estoques no Consolidado é de R\$941 em 31 de março de 2021 (Controladora – R\$193). Em 31 de dezembro de 2020 este montante era de R\$1.387 no Consolidado (Controladora - R\$556).

9 Despesa antecipada

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/03/2021</u>	<u>31/12/2020</u>	<u>31/03/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Seguros	14	21	855	584
Comissões e corretagens	80	340	9.553	8.762
Promoções comerciais	-	-	111	111
Projeto Wave	5.333	6.625	5.377	6.669
Manutenção software	364	60	364	60
	<u>5.791</u>	<u>7.046</u>	<u>16.260</u>	<u>16.186</u>

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.



**Notas explicativas da administração às informações
financeiras trimestrais em 31 de março de 2021**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

10 Partes relacionadas

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
(a) Crédito com empreendimentos				
Construtora Novolar	21.932	19.569	5	-
Golf II Empreendimentos Imobiliários	12.269	10.506	118	-
Jardinaves Empreendimentos Imobiliários	3.221	3.261	-	-
Golf I Empreendimentos Imobiliários	2.792	1.244	-	-
Duo Empreendimentos Imobiliários SPE	2.317	771	-	351
Patrimar Somattos Rio de Janeiro Empr Imob	1.799	1.836	-	-
EPIC - Antônio de Albuquerque	1.585	-	1.585	-
Vale dos Cristais	1.168	-	-	-
Américas	968	-	-	-
Jambreiro	665	-	665	-
Bernardo Vasconcelos Empr Imob Spe	587	558	587	-
Mrv Patrimar Galleria Incorp Spe	544	412	5	-
Jota Patrimar Engefor Empr Imob Spe	465	338	-	-
Avenida de Ligação	423	-	423	-
Mia Felicità	383	329	383	-
Saint Tropez	334	-	183	-
Olga Chiari	319	-	-	-
Scp Park Residence	309	274	-	-
Ruth Silveira	157	-	158	-
Apia Edificações Empreendimentos	82	-	-	302
Palo Alto Residences	59	55	-	-
Scp Vila Carioca de 1 a 6	20	20	2	-
Patrimar Somattos Gasparini	1	3.028	1	3.028
Barao Homem de Melo Empr Imob	-	-	347	317
High Line Empreendimentos Imobiliários	-	1.323	-	-
Moinho Empreendimentos Imobiliários	-	350	-	-
Mrv Mrl Novolar II Incorporacoes Spe .	-	-	1.523	687
Park Reality	-	-	-	228
Brito II	-	-	743	-
Fleming	-	-	976	-
Perario Silva	-	-	606	-
SCP Novolar-Paquare	-	-	187	-
SCP Novolar-Reality	-	-	386	-
SCP Novolar-Riveira do Sol	-	-	493	-
Terreno Tratex	-	-	1.603	-
Outros Empreendimentos	1.974	3.093	1.384	1.773
	54.373	46.967	12.363	6.686



Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais em 31 de março de 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
(b) Mútuos a pagar	-	-	833	-
HB Engenharia	-	-	833	-
(a) Débito com empreendimentos	10.977	5.700	8.755	2.489
Manhattan Square	4.306	1.910	4.446	-
Olga Chiari	1.840	1.788	-	-
Villagio Florença	-	-	-	829
Holiday Inn	-	-	311	539
Santa Cecília Empreendimento	762	1.584	-	-
Mrv Engenharia E Participações	-	354	260	-
Jardim das Mangabeiras	3.245	-	-	-
Saint Tropez	-	-	256	-
Scp Silva Lobo	-	-	572	-
Terreno Tratex	-	-	792	-
Colina Engefor	250	-	250	-
Naples	338	-	338	-
Engefor Engenharia E Construções	-	-	924	-
Outros Empreendimentos	236	64	628	1.121
	10.977	5.700	9.610	2.489
(c) Transações com resultado	(115)	(683)	12.423	10.755
Vendas de apartamentos (i)	-	-	12.223	11.493
Atualização monetária das vendas realizadas (i)	-	-	733	340
Aluguel da sede (ii)	(115)	(683)	(533)	(1.078)
Receita a apropriar (i)	-	-	2.413	3.100

(a) Créditos e débitos com empreendimentos

Referem-se a:

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

(b) Mutuo a pagar

HB Engenharia são um dos sócios da SPE DUO, o respectivo montante a pagar refere-se a despesas iniciais gastas no início do empreendimento SPE DUO que foram custeadas pela HB Engenharia para viabilizar o empreendimento, sem remuneração de juros e previsão de liquidação no fim da construção em 2023.

(c) Contas a receber e Transações com resultado

(i) Venda de apartamento



**Notas explicativas da administração às informações
financeiras trimestrais em 31 de março de 2021**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Em junho de 2020 foi efetuada uma venda de apartamento na SPE Patrimar Somattos Jardim das Mangabeiras, edifício Apogée, para a Construtora Real no valor de R\$ 14.500 mil (15.369 mil – atualizado em 31 de março de 2021). A receita reconhecida pelo POC até 31 de março de 2021 foi de R\$12.223, tendo um Contas a receber atualizado monetariamente proporcional, a receita reconhecida de R\$12.956. Toda a transação foi realizada a valor de mercado verificado através de tabela de vendas do empreendimento adotada pela Companhia.

(ii) Aluguel da sede

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

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

11 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”.

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/03/2021</u>	<u>31/12/2020</u>	<u>31/03/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Investimentos	280.441	258.532	44.275	47.117
Provisão para passivo a descoberto	(2.924)	(1.607)	(4.711)	(2.365)
	<u>277.517</u>	<u>256.925</u>	<u>39.564</u>	<u>44.752</u>



Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais em 31 de março de 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(a) A composição dos investimentos da Controladora em 31 de março de 2021 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
	2021	2021	2021	2021	2021	2020	2020
Controladas							
Construtora Novolar	100%	11.683	126.805	11.683	126.859	100%	115.175
SPE Álamo Patrimar	98%	(1)	(20)	(1)	(20)	98%	(19)
SPE Patrimar Engefor	50%	105	674	53	337	50%	316
SPE Maura Valadares	50%	(30)	(31)	(15)	(15)	50%	-
SPE Engefor Patrimar V.S. E.Imob Ltda.	50%	2	(117)	1	(59)	50%	(58)
SCP Professor Danilo Ambrósio	95%	-	(18)	-	(17)	95%	(17)
SCP Jornalista Oswaldo Nobre	90%	(1)	(212)	(1)	(191)	90%	(191)
SCP Gioia dell Colle	90%	(1)	(33)	(1)	(30)	90%	(29)
SCP Olga Chiari	85%	112	3.300	95	2.805	85%	5.842
SCP Manhattan Square	90%	(14)	6.558	(12)	5.902	90%	5.916
SCP Priorato Residences	90%	53	1.337	48	1.203	90%	1.155
SCP Holiday Inn	80%	613	18.147	491	14.518	80%	14.155
SCP Mayfair Offices	90%	(32)	151	(29)	136	90%	165
SCP Quintas do Morro	69%	1.309	3.687	900	2.535	69%	1.721
SCP MG 02 Chopin	50%	(1)	(2)	-	(1)	50%	(1)
SCP Neuchatel	90%	-	430	-	387	90%	387
SPE MRV Galleria	50%	25	(1.355)	12	(678)	50%	60
SPE Jardinaves	50%	4.445	7.164	2.223	3.582	50%	1.320
SPE Jota Patrimar Engefor	50%	(47)	(523)	(24)	(262)	50%	(189)
SPE Colina Engefor Patrimar	50%	(37)	(60)	(19)	(30)	50%	(6)
SPE Jardim das Mangabeiras	50%	9.798	93.078	4.899	46.539	50%	41.640
SPE EPIC	50%	3.054	22.645	1.527	11.317	50%	9.794
SPE DUO - Alameda do Morro	40%	5.527	21.320	2.211	8.528	40%	7.691
SPE Vale dos Cristais	50%	-	423	-	211	50%	122
SPE High Line	100%	2.726	10.442	2.726	10.442	100%	7.666
SPE 2300 Rio de Janeiro	50%	9.021	12.020	4.510	6.010	50%	1.460
SPE Le Terrace	43%	-	(15)	-	(6)	43%	(6)
SPE Golf I	100%	(15)	5	(15)	5	100%	(30)
SPE Golf II	100%	(352)	(1.013)	(352)	(1.013)	100%	(711)
SPE Das Americas 1	100%	-	46	-	46	100%	(3)
		47.942	324.833	30.910	239.040		213.325
Controladas em conjunto							
Alba	14%	-	31.231	(2.055)	2.617	14%	4.680
SCP RJ 04	50%	(68)	651	(34)	325	50%	359
SPE Mirante do Ibituruna Ltda.	34%	-	8.023	-	2.709	34%	2.709
SCP Portal do Bosque	50%	(10)	147	(5)	74	50%	79
SCP Park Ritz	48%	(1)	957	-	459	48%	460
SCP Recanto das Águas	51%	(10)	168	(5)	94	51%	99
SCP MRV Belo Campo	50%	(39)	(36)	(296)	(18)	50%	175
SCP MRV Rec. Pássaros (Rouxinol)	40%	(43)	620	(282)	261	40%	523
SCP MRV Res. Beija Flor	40%	(347)	(570)	(521)	(207)	40%	102
SPE Padre Marinho	50%	205	9.350	103	4.675	50%	5.792
SCP Rivoli 1 e 2	40%	(20)	189	(51)	76	40%	84
SPE Acaba Mundo Emp. Imob. Ltda.	50%	-	1.628	-	803	50%	804
SPE MRV Patrimar RJ IX Ltda. (Andorinhas) 1 e 2	40%	11	413	(106)	165	40%	188
SPE Barbacena Empr Imob. S.A.	50%	(145)	39.670	(73)	19.861	50%	19.933
SPE Patrimar Somattos Gasparini Ltda.	50%	12	12.184	(3.369)	6.152	50%	6.792
Ponctuel	50%	-	81	-	41	50%	41
SPE Direcional Patrimar Maragogi Ltda.	45%	(11)	9	(5)	(13)	45%	(8)
		(466)	104.715	(6.699)	38.074		42.812



**Notas explicativas da administração às informações
financeiras trimestrais em 31 de março de 2021**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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
	2021	2021	2021	2021	2021	2020	2020
Coligadas							
SCP Safira (Decaminada 10)	24%	(96)	(970)	(23)	(232)	24%	(209)
SCP João XXIII	24%	(6)	8	(1)	9	24%	10
SCP Naples	20%	(1)	23	-	5	20%	5
SCP Palo Alto	10%	(21)	2.164	(2)	216	10%	218
SCP Park Residences	10%	(110)	1.370	(11)	137	10%	265
SCP Silva Lobo	15%	25	592	5	89	15%	86
SCP Tavares Bastos	25%	(5)	(25)	(1)	(6)	25%	(5)
SPE Novo Lar Greenport	20%	(5)	(633)	(1)	(127)	20%	(126)
SPE Axis 1 Porto Fino	10%	281	3.130	2	313	10%	544
Outros Investimentos	100%			(107)	(1)	100%	-
		<u>62</u>	<u>5.659</u>	<u>(139)</u>	<u>403</u>		<u>788</u>
		<u>47.538</u>	<u>435.207</u>	<u>24.072</u>	<u>277.517</u>		<u>256.925</u>



**Notas explicativas da administração às informações
financeiras trimestrais em 31 de março de 2021**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(b) Abaixo a movimentação dos saldos de 31 de dezembro de 2020 para 31 de março de 2021:

Empresas	Saldo em 31/12/2020	Aportes	Distribuição de dividendos	Equivalência no resultado	Reversões	Saldo em 31/03/2021
Construtora Novolar	115.175	-	-	11.683	-	126.858
SPE Álamo Patrimar Incorp. Imob. Ltda.	(19)	-	-	(1)	-	(20)
SPE Patrimar Engefor Imóveis Ltda.	316	-	-	53	(32)	337
SPE Maura Valadares	-	-	-	(15)	-	(15)
SPE Engefor Patrimar V.S. E.Imob Ltda.	(57)	-	-	1	(2)	(58)
SCP Professor Danilo Ambrósio	(17)	-	-	-	-	(17)
SCP Jornalista Oswaldo Nobre	(191)	-	-	(1)	-	(192)
SCP Gioia dell Colle	(29)	-	-	(1)	-	(30)
SCP Olga Chiari	5.842	-	(3.043)	95	(89)	2.805
SCP Manhattan Square	5.916	-	-	(12)	(2)	5.902
SCP Priorato Residences	1.155	-	-	48	-	1.203
SCP Holiday Inn	14.155	-	(128)	491	-	14.518
SCP Mayfair Offices	165	-	-	(29)	-	136
SCP Quintas do Morro	1.721	119	-	900	(205)	2.535
SCP MG 02 Chopin	(1)	-	-	-	-	(1)
SCP Neuchatel	387	-	-	-	-	387
SPE MRV Galleria	60	-	(750)	12	-	(678)
SPE Jardinares	1.320	40	-	2.223	-	3.583
SPE Jota Patrimar Engefor	(189)	-	-	(24)	(50)	(263)
SPE Colina Engefor Patrimar E. Imob Ltda.	(6)	1	-	(19)	(6)	(30)
SPE Patrimar Somattos Jardim das Mangabeiras	41.640	-	-	4.899	-	46.539
Antônio de Albuquerque SPE LTDA (EPIC)	9.794	500	-	1.527	(504)	11.317
SPE DUO - Alameda do Morro	7.691	809	-	2.211	(2.183)	8.528
SPE Vale dos Cristais	122	89	-	-	-	211
SPE High Line	7.666	50	-	2.726	-	10.442
SPE 2300 Rio de Janeiro	1.460	40	-	4.510	-	6.010
SPE Le Terrace	(6)	-	-	-	-	(6)
SPE Golf I	(30)	50	-	(15)	-	5
SPE Golf II	(711)	50	-	(352)	-	(1.013)
SPE Das Americas 1	(3)	50	-	-	-	47
	213.326	1.798	(3.921)	30.910	(3.073)	239.040
Controladas em conjunto						
ALBA	4.680	-	-	(2.055)	(8)	2.617
SCP RJ 04	359	-	-	(34)	-	325
SPE Mirante do Ibituruna Ltda.	2.709	-	-	-	-	2.709
SCP Portal do Bosque	79	-	-	(5)	-	74
SCP Park Ritz	460	-	-	-	-	460
SCP Recanto das Águas	99	-	-	(5)	-	94
SCP MRV Belo Campo	175	117	-	(296)	(14)	(18)
SCP MRV Rec. Pássaros (Rouxinol)	523	67	-	(282)	(47)	261
SCP MRV Res. Beija Flor	102	212	-	(521)	-	(207)
SPE Padre Marinho	5.792	-	(1.220)	103	-	4.675
SCP Rívoli 1 e 2	84	42	-	(51)	-	75
SPE Acaba Mundo E. Imob Ltda.	804	-	-	-	-	804
SPE MRV Patrimar RJ Ix Ltda. (Andorinhas) 1 e 2	188	123	(4)	(106)	(36)	165
SPE Barbacena Empr Imobiliários S/A	19.933	-	-	(73)	-	19.860
SPE Patrimar Somattos Gasparini Ltda.	6.792	4.394	(30)	(3.369)	(1.635)	6.152
Ponctuel	41	-	-	-	-	41
SPE Direcional Patrimar Maragogi Ltda.	(8)	-	-	(5)	-	(13)
	42.812	4.955	(1.254)	(6.699)	(1.740)	38.074
Controladas coligadas						
SCP Safira (Decaminada 10)	(209)	-	-	(23)	-	(232)
SCP João XXIII	10	-	-	(1)	-	9
SCP Naples	5	-	-	-	-	5
SCP Palo Alto	218	-	-	(2)	-	216
SCP Park Residences	265	7	(124)	(11)	-	137
SCP Silva Lobo	85	-	-	4	-	89
SCP Tavares Bastos	(5)	-	-	(1)	-	(6)
SPE Novo Lar Greenport	(126)	-	-	(1)	-	(127)
SPE Axis Porto Fino	544	-	(193)	3	(42)	312
Outros Investimentos	-	107	-	(107)	-	-
	787	114	(317)	(139)	(42)	403
	256.925	6.867	(5.492)	24.072	(4.855)	277.517



Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais em 31 de março de 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

- (c) A composição dos investimentos do Consolidado (empresas não consolidadas) em 31 de março de 2021 está assim apresentada:

Empresas	Participação - %		Lucro Líquido (Prejuízo) do exercício	Patrimônio Líquido	Equivalência no resultado do exercício	Investimento e passivo a descoberto
	2021	2020	2021	2021	2021	2021
Ponctuel Consultoria	50%	50%	-	81	-	41
Alba	14%	14%	-	31.231	(2.055)	2.617
SCP Manchete	40%	40%	(387)	2.875	20	1.142
SCP MRV Belo Campo	50%	50%	(39)	(36)	(296)	(18)
SCP MRV Rec. Pássaros (Rouxinol)	40%	40%	(43)	620	(282)	261
SCP MRV Res. Beija Flor	40%	40%	(347)	(570)	(521)	(207)
SCP Pacuare	50%	50%	(22)	(582)	(11)	(290)
SCP Park Ritz	48%	48%	(1)	957	-	459
SCP Park Rossete	51%	51%	10	2.170	5	1.107
SCP Parque Araras	50%	50%	(8)	68	14	34
SCP Parque Bem Te Vi	50%	50%	(23)	159	9	75
SCP Parque Gaivotas	50%	50%	(27)	77	(24)	40
SCP Parque Sabia	50%	50%	(2)	63	(5)	32
SCP Portal do Bosque	50%	50%	(10)	147	(5)	74
SCP Realty e Renovare	51%	51%	(263)	(558)	(134)	(284)
SCP Recanto das Águas	51%	51%	(10)	168	(5)	94
SCP Recanto do Tingui	35%	35%	(10)	(240)	(4)	(84)
SCP Riviera da Costa e Sol	48%	48%	(101)	(540)	(49)	(259)
SCP Rívoli 1 e 2	40%	40%	(20)	189	(51)	76
SCP RJ 04	50%	50%	(68)	651	(34)	325
SPE Acaba Mundo Emp. Imob Ltda.	50%	50%	-	1.628	-	803
SCP Andorinhas	40%	40%	11	413	(106)	165
SPE Barbacena Empr Imobiliários S.A.	50%	50%	(145)	39.670	(73)	19.861
SPE Direcional Patrimar Maragogi Ltda.	50%	50%	(11)	9	(5)	(13)
SPE Mirante do Ibituruna Ltda.	34%	34%	-	8.023	-	2.709
SPE Padre Marinho	50%	50%	205	9.350	103	4.675
SPE Park Riversul	35%	35%	(97)	36	(155)	22
SPE Patrimar Somattos Gasparini Ltda.	50%	50%	12	12.184	(3.369)	6.152
SPE Recreio Bandeirantes	35%	35%	(30)	(1.005)	(60)	(353)
SPE Recreio Gaveas	35%	35%	(3)	5.444	(170)	1.905
SPE Recreio Pontal	35%	35%	(181)	(4.762)	(228)	(1.668)
Outros			-	-	371	71
			(1.610)	107.920	(7.120)	39.564



**Notas explicativas da administração às informações
financeiras trimestrais em 31 de março de 2021**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

- (d) Os saldos totais em 31 de março de 2021 das contas patrimoniais, receita líquida e lucro líquido das empresas não consolidadas está assim apresentada:

<u>Empresas</u>	<u>Ativo Circulante</u>	<u>Ativo não circulante</u>	<u>Passivo circulante</u>	<u>Passivo não circulante</u>	<u>Patrimônio Líquido</u>	<u>Lucro (Prejuízo)</u>	<u>Receita Líquida</u>
2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021
Ponctuel Consultoria	-	81	-	-	81	-	-
Alba	33.396	-	2.020	145	31.231	-	-
SCP Manchete	814	2.674	131	482	2.875	(387)	83
SCP MRV Belo Campo	74	46	2	154	(36)	(39)	3
SCP MRV Rec. Passaros (Rouxinol)	542	242	56	108	620	(43)	(9)
SCP MRV Res. Beija Flor	248	87	171	734	(570)	(347)	3
SCP Pacuare	39	(366)	7	248	(582)	(22)	-
SCP Park Ritz	1.088	27	88	70	957	(1)	-
SCP Park Rossete	2.333	-	163	-	2.170	10	-
SCP Parque Araras	113	3	45	3	68	(8)	-
SCP Parque Bem Te Vi	112	83	31	5	159	(23)	-
SCP Parque Gaivotas	98	16	37	-	77	(27)	-
SCP Parque Sabia	79	(7)	4	5	63	(2)	-
SCP Portal do Bosque	20	129	2	-	147	(10)	-
SCP Reality e Renovare	221	(722)	57	-	(558)	(263)	-
SCP Recanto das Águas	120	63	15	-	168	(10)	-
SCP Recanto do Tingui	(124)	(12)	(62)	166	(240)	(10)	-
SCP Riviera da Costa e Sol	451	(883)	108	-	(540)	(101)	-
SCP Rívoli 1 e 2	145	157	15	98	189	(20)	(1)
SCP RJ 04	735	(29)	55	-	651	(68)	-
SPE Acaba Mundo Emp. Imob Ltda.	1.631	-	3	-	1.628	-	-
SCP Andorinhas	116	340	24	19	413	11	(1)
SPE Barbacena Empr Imobiliários S.A.	41.165	33	1.221	307	39.670	(145)	(3.592)
SPE Direcional Patrimar Maragogi Ltda.	71	3	65	-	9	(11)	-
SPE Mirante do Ibituruna Ltda.	8.024	2	3	-	8.023	-	-
SPE Padre Marinho	10.396	8	1.054	-	9.350	205	-
SPE Park Riversul	55	35	26	28	36	(97)	-
SPE Patrimar Somattos Gasparini Ltda.	12.592	18	424	2	12.184	12	-
SPE Recreio Bandeirantes	112	14	1.122	9	(1.005)	(30)	-
SPE Recreio Gaveas	1.391	451	(3.673)	71	5.444	(3)	(19)
SPE Recreio Pontal	432	132	4.663	663	(4.762)	(181)	(7)
	116.489	2.625	7.877	3.317	107.920	(1.610)	(3.540)

12 Imobilizado

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

	Taxa anual de depreciação
Estande de vendas e apartamentos decorados (i)	-
Benfeitorias em imóveis de terceiros	20,00%
Máquinas e Equipamentos	10,00%
Veículos	20,00%
Móveis e utensílios	10,00%
Equipamentos de informática	20,00%
Administração	20,00%
Aeronaves	3,33%

(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 em 31 de março de 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(a) A composição do imobilizado no exercício findo em 31 de março de 2021 está assim apresentada:

	Controladora				Consolidado					
	Saldo 31/12/2020	Adições	Baixas	Transferências	Saldo 31/03/2021	Saldo 31/12/2020	Adições	Baixas	Transferências	Saldo 31/03/2021
Custo										
Benfeitorias em imóveis de terceiros	6.736	-	-	1.068	7.804	6.736	-	-	1.068	7.804
Máquinas e equipamentos	3.723	-	-	-	3.723	6.140	-	-	-	6.140
Veículos	897	-	-	-	897	897	-	-	-	897
Móveis e utensílios	1.958	-	-	-	1.958	1.958	-	-	-	1.958
Estandes de vendas e apartamentos decorados	925	-	-	495	1.420	14.176	722	-	605	15.503
Equipamentos de informática	511	66	-	-	577	540	66	-	-	606
Imobilizado em andamento	1.456	285	-	(1.563)	178	-	4.385	-	(1.673)	2.712
Total do custo	16.206	351	-	-	16.557	30.447	5.173	-	-	35.620
Depreciação										
Benfeitorias em imóveis de terceiros	(3.880)	(334)	-	-	(4.214)	(3.876)	(334)	-	-	(4.210)
Máquinas e equipamentos	(2.879)	(75)	-	-	(2.954)	(3.545)	(195)	-	-	(3.740)
Veículos	(614)	(30)	-	-	(644)	(614)	(30)	-	-	(644)
Móveis e utensílios	(596)	(52)	-	-	(648)	(597)	(51)	-	-	(648)
Estandes de vendas e apartamentos decorados	(352)	(55)	-	-	(407)	(5.340)	(604)	-	-	(5.944)
Equipamentos de informática	(125)	(24)	-	-	(149)	(134)	(25)	-	-	(159)
Total da depreciação	(8.446)	(570)	-	-	(9.016)	(14.106)	(1.239)	-	-	(15.345)
Total do imobilizado líquido	7.760	(219)	-	-	7.541	16.341	3.934	-	-	20.275



Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais em 31 de março de 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(b) Conciliação de depreciação e amortização para fins de elaboração dos fluxos de caixa e demonstração do resultado (incluindo intangível e investimento):

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2021	31/03/2020	31/03/2021	31/03/2020
Depreciação imobilizado (Nota 12)	(570)	(632)	(1.240)	(1.226)
Amortização intangível (Nota 13)	(669)	(583)	(701)	(615)
Depreciação direito de uso	(422)	(71)	(616)	(7)
Saldo Final	<u>(1.661)</u>	<u>(1.286)</u>	<u>(2.557)</u>	<u>(1.848)</u>

13 Intangível

A composição do intangível no exercício findo em 31 de março de 2021 está assim apresentada:

	Controladora				Consolidado					
	Saldo 31/12/2020	Adições	Baixas	Transferências (Nota 11(ii))	Saldo 31/03/2021	Saldo 31/12/2020	Adições	Baixas	Transferências (Nota 11(ii))	Saldo 31/03/2021
Custo										
Licença de uso de software	13.156	-	-	-	13.156	13.800	-	-	-	13.800
Total do custo	13.156	-	-	-	13.156	13.800	-	-	-	13.800
Amortização										
Licença de uso de software	(3.169)	(669)	-	-	(3.838)	(3.383)	(701)	-	-	(4.084)
Total da amortização	(3.169)	(669)	-	-	(3.838)	(3.383)	(701)	-	-	(4.084)
Total do intangível líquido	<u>9.987</u>	<u>(669)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>9.318</u>	<u>10.417</u>	<u>(701)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>9.716</u>

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



Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais em 31 de março de 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

14 Empréstimos, financiamentos e debentures

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
Financiamento à construção	16.484	22.324	78.232	73.550
Empréstimos para capital de giro (em reais – R\$) (i)	50.271	60.336	50.271	60.336
Debentures (ii)	50.000	-	50.000	-
	<u>116.755</u>	<u>82.660</u>	<u>178.503</u>	<u>133.886</u>
Empréstimos para capital de giro e debentures				
Passivo circulante	271	10.336	271	10.336
Passivo não circulante	100.000	50.000	100.000	50.000
Financiamento à construção				
Passivo circulante	16.484	7.273	68.364	39.350
Passivo não circulante	-	15.051	9.868	34.200
Passivo circulante	16.755	17.609	68.635	49.686
Passivo não circulante	100.000	65.051	109.868	84.200

- (i) A Companhia possui um contrato de capital de giro, no qual existem cláusulas de *covenants*, verificáveis trimestralmente e o compromisso de manutenção da dívida de giro líquida menor que R\$ 30 milhões até a liquidação integral das obrigações contratadas. Os compromissos assumidos vêm sendo cumpridos pela Companhia nos termos contratados.
- (ii) Em 18 março de 2021, o conselho de administração da companhia aprovou a primeira emissão de debentures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie quirografária, para colação privada (“Debentures”) 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 tivemos a liquidação de 50% do valor capitado no total de R\$50 milhões.

O montante de empréstimos foi assim movimentado no período/exercício:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
Saldo inicial	82.660	48.704	133.886	66.383
Liberações	51.391	105.659	68.004	164.819
Provisão de Juros	1.377	4.721	2.690	6.425
Amortizações – Juros	(1.444)	(4.216)	(2.616)	(5.633)
Amortizações – Principal	(17.229)	(72.680)	(23.461)	(98.580)
Variação cambial	-	472	-	472
Saldo Final	<u>116.755</u>	<u>82.660</u>	<u>178.503</u>	<u>133.886</u>



**Notas explicativas da administração às informações
financeiras trimestrais em 31 de março de 2021**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
2021	271	10.336	271	10.336
2022	10.000	10.000	10.000	10.000
2023	38.750	20.000	38.750	20.000
2024	45.000	20.000	45.000	20.000
2025	6.250	-	6.250	-
	<u>100.271</u>	<u>60.336</u>	<u>100.271</u>	<u>60.336</u>

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
2021	16.484	7.273	68.364	39.350
2022	-	15.051	-	29.924
2023	-	-	9.868	4.276
	<u>16.484</u>	<u>22.324</u>	<u>78.232</u>	<u>73.550</u>

Financiamento à construção: Esta modalidade de empréstimo tem por objetivo financiar os empreendimentos durante seu período de construção. As taxas de juros aplicáveis a estes empréstimos variam, conforme a operação, entre 6,9% e 11,25% ao ano, com correção pela TR. Estes financiamentos possuem como garantia real o próprio empreendimento ao qual está atrelado.

Capital de giro e debentures: Esta modalidade de empréstimo tem por finalidade financiar a necessidade de capital de giro do Grupo. A taxa de juros média aplicável aos empréstimos desta modalidade é CDI entre 2,99% e 3,75% ao ano. Para essas modalidades de empréstimos a Companhia não ofereceu garantias.

15 Arrendamento

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
Arrendamento	5.633	1.715	6.342	3.869
	<u>5.633</u>	<u>1.715</u>	<u>6.342</u>	<u>3.869</u>
Passivo circulante	1.689	501	2.294	1.486
Passivo não circulante	3.944	1.214	4.048	2.383



**Notas explicativas da administração às informações
financeiras trimestrais em 31 de março de 2021**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

O montante de arrendamento foi assim movimentado no período:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
Saldo inicial	1.715	2.025	3.869	4.346
Arrendamento	5.910	571	6.625	2.261
Encerramento de contrato arrendamento	(1.635)	-	(3.611)	-
Amortizações Arrendamento - Principal	(357)	(882)	(541)	(2.920)
Amortizações Arrendamento - Juros	(58)	(57)	(103)	(319)
Encargos financeiros – Arrendamento	58	58	103	501
Saldo Final	5.633	1.715	6.342	3.869

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
2021	1.689	501	2.294	1.486
2022	1.551	569	1.681	1.143
2023	1.586	645	1.570	1.109
2024	807	-	797	131
	5.633	1.715	6.342	3.869

Arrendamento:

Contrato de aluguel de instalações administrativas (Depósitos, Sede, Escritórios), que detém de tempo remanescente de 35 a 39 meses descontado a valor presente a taxa de 2,31% ao ano.

Contrato de aluguel de moradia para engenheiros, que detém de tempo remanescente de 10 meses descontado a valor presente a taxa de 2,31% ao ano.

Contrato de aluguéis comerciais (lojas e stand de vendas), que detém de tempo remanescente de 3 a 18 meses descontado a valor presente a taxa de 2,31% ao ano.

Contrato de aluguéis de equipamentos pesados, que detém de tempo remanescente de 5 a 10 meses descontado a valor presente a taxa de 2,31% ao ano.

16 Fornecedores

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
Fornecedores	3.838	1.949	29.032	23.153
Retenções técnicas	445	443	4.492	4.220



Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais em 31 de março de 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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.

17 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:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
Tributos a pagar				
INSS	217	251	2.914	3.020
ISS	150	177	583	529
COFINS	8	8	10	6
PIS	2	2	16	80
Outros impostos retidos	479	548	133	1.974
	<u>856</u>	<u>986</u>	<u>3.656</u>	<u>5.609</u>
Tributos diferidos				
Regime Especial de Tributação - RET	1.491	1.469	15.187	9.498
COFINS	8	8	236	530
CSLL	-	-	276	67
PIS	-	-	39	38
	<u>1.499</u>	<u>1.477</u>	<u>15.738</u>	<u>10.133</u>
	<u>2.355</u>	<u>2.463</u>	<u>19.394</u>	<u>15.742</u>



Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais em 31 de março de 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

18 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	
	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
Terrenos incorporados	-	-	49.888	43.115
Terrenos não incorporados	863	863	32.341	42.088
	<u>863</u>	<u>863</u>	<u>82.229</u>	<u>85.203</u>
Passivo circulante	863	863	55.560	54.965
Passivo não circulante	-	-	26.669	30.238

19 Adiantamento 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	
	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
Adiantamento de clientes e permuta de obras em andamento	2.176	2.898	105.061	73.592
Adiantamento de unidades customizadas	-	-	44.936	33.925
Permuta de terrenos – empreendimentos não lançados	23	95	53.464	43.602
	<u>2.199</u>	<u>2.993</u>	<u>203.461</u>	<u>151.119</u>
Passivo circulante	2.179	2.942	203.461	151.075
Passivo não circulante	20	51	-	44

20 Provisões para contingências e depósitos judiciais

Provisão para contingências

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
Cíveis	-	-	1.368	2.614
Tributárias	1.427	1.427	1.427	1.428
Trabalhistas	-	-	1.548	1.546
	<u>1.427</u>	<u>1.427</u>	<u>4.343</u>	<u>5.588</u>



**Notas explicativas da administração às informações
financeiras trimestrais em 31 de março de 2021**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Depósitos judiciais

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
Cíveis	-	-	1.165	1.165
Tributárias	-	-	-	-
Trabalhistas	112	75	330	364
	<u>112</u>	<u>75</u>	<u>1.495</u>	<u>1.529</u>

Movimentação do exercício findo em 31 de março de 2021:

Contingência	Controladora	Consolidado
Saldo inicial	1.427	5.588
Adição	-	215
Baixa	-	(1.838)
Atualização	-	378
Saldo final	<u>1.427</u>	<u>4.343</u>

Depósito judicial	Controladora	Consolidado
Saldo inicial	75	1.529
Adição	50	78
Baixa	(13)	(112)
Saldo final	<u>112</u>	<u>1.495</u>

O Grupo é parte envolvida em processos tributários, cíveis e trabalhistas e discute essas questões nas esferas administrativa e judicial, as quais, quando aplicáveis, são amparadas por depósitos judiciais.

As respectivas provisões para contingências foram constituídas considerando a estimativa feita pelos assessores jurídicos, para processos, cuja probabilidade de perda nos respectivos desfechos foi avaliada como provável.

Contingências possíveis:

O Grupo está envolvido em outros processos tributários, cíveis e trabalhistas surgidos no curso normal dos seus negócios, os quais, na opinião da Administração e de seus assessores legais, possuem expectativa de perda classificada como possível nos montantes aproximados de trabalhista R\$3.532, tributário R\$43.964 e cível R\$8.950, totalizando R\$56.446 (R\$49.361 em 31 de dezembro de 2020).

Consequentemente, nenhuma provisão foi constituída para eventualmente fazer face ao eventual desfecho desfavorável dos mesmos.

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



Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais em 31 de março de 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Como parte do processo de compra e venda de imóveis, o Grupo adquire terrenos a serem incorporados por meio da modalidade de "permuta física". Em 04 de setembro de 2014, a Secretaria da Receita Federal editou o Parecer Normativo Cosit N°9, que altera o entendimento da legislação do imposto de renda sobre o Lucro Presumido (Decreto nº 3.000, de 26 de março de 1999) e passa considerar a receita de permuta oriunda das transações de permuta física, reconhecida a valor justo, como base de cálculo para a o IRPJ, Contribuição Social, bem como ao PIS e à COFINS. Com base nesse entendimento, entre 2017 e 2018 foram lavrados Autos de Infração contra o Grupo no montante de R\$28.718.

O Grupo, juntamente com seus assessores jurídicos, vem discutindo essa cobrança na esfera administrativa, requerendo a declaração de insubsistência da autuação, com fundamento de que não se pode admitir que o reconhecimento de valor justo decorrente da celebração de contratos de permuta gere alguma espécie de repercussão sobre a base de cálculo dos tributos referidos. A probabilidade de perda desse processo é possível e o risco envolvido estimado para 31 de março de 2021 é de R\$ 32.597 (31 de dezembro de 2020 - R\$35.442). As decisões já realizadas, seja no âmbito do Conselho Administrativo de Recursos Fiscais (CARF), seja no âmbito do Superior Tribunal de Justiça (STJ) foram favoráveis aos contribuintes. Devido a esta probabilidade, não há registro de contingências nas informações contábeis trimestrais.

21 Provisão para manutenção de imóveis

O Grupo oferece garantia limitada de cinco anos contra problemas na construção, em cumprimento à legislação brasileira.

De forma a suportar este compromisso, sem impacto nos exercícios futuros e propiciar a adequada contraposição entre receitas e custos, para cada empreendimento em construção, foram provisionados, em bases estimadas, valor correspondente de 1,5% do custo de construção em 31 de março de 2021 e 31 de dezembro de 2020.

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 é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
Saldo inicial	1.532	1.566	8.762	7.701
Adições	39	246	861	2.743
Baixas (Pagamentos de garantias)	(107)	(280)	(306)	(1.682)
Saldo final	<u>1.464</u>	<u>1.532</u>	<u>9.317</u>	<u>8.762</u>

**Notas explicativas da administração às informações
financeiras trimestrais em 31 de março de 2021**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

22 Patrimônio líquido**(a) Capital Social**

Em 31 de março de 2021, o capital social é de R\$ 269.172 (R\$ 269.172 em 31 de dezembro 2020) e está representado por 56.025.501 (cinquenta e seis milhões, vinte e cinco mil, quinhentos e uma) ações ordinárias.

Em 01 de janeiro de 2020 a composição acionária da Patrimar era conforme segue:

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

Alteração da quantidade ações do Capital Social por grupamento (Nota 31(a))

Em 5 de agosto de 2020, através da Assembleia Geral Extraordinária - AGE, a Companhia alterou o número de ações do Capital Social, através grupando na proporção de 160:1, ou seja, cada 160 (cento e sessenta) ações ordinárias foram grupadas em 1 (uma) ação ordinária. Com isto, o Capital Social passou a ser composto por 174.827.996 (cento e setenta e quatro milhões, oitocentas e vinte e sete mil, novecentas e noventa e seis) ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal.

Acionistas	Ações Ordinárias
PRMV Participações S.A.	111.894
Alexandre Araújo Elias Veiga	3.147
Heloísa Magalhães Martins Veiga	3.147
Renata Martins Veiga Couto	28.320
Patrícia Martins Veiga	28.320
	<u>174.828</u>



**Notas explicativas da administração às informações
financeiras trimestrais em 31 de março de 2021**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Em 5 de outubro de 2020, através da Assembleia Geral Extraordinária - AGE, a Companhia alterou o número de ações do Capital Social, através grupando na proporção de 3:1, ou seja, cada 3 (três) ações ordinárias foram grupadas em 1 (uma) ação ordinária. Com isto, o Capital Social passou a ser composto por 58.275.999 (cinquenta e oito milhões, duzentos e setenta e cinco mil, novecentas e noventa e nove) ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal.

Acionistas	Ações Ordinárias
PRMV Participações S.A.	37.298
Alexandre Araújo Elias Veiga	1.049
Heloísa Magalhães Martins Veiga	1.049
Renata Martins Veiga Couto	9.440
Patrícia Martins Veiga	9.440
	<u>58.276</u>

(b) Cisão Parcial

Em 31 de dezembro de 2020, através da Assembleia Geral Extraordinária - AGE, a Companhia realizou cisão parcial de bens com redução do capital social da Companhia em R\$12.429.952,73 (doze milhões, quatrocentos e vinte e nove mil, novecentos e cinquenta e dois reais e setenta e três centavos), mediante o cancelamento de 2.250.498 (dois milhões, duzentos e cinquenta mil, quatrocentos e noventa e oito) de ações ordinárias. sendo 378.167 (trezentos e setenta e oito mil, cento e sessenta e sete) ações de titularidade da acionista Patrícia Martins Veiga, 378.167 (trezentos e setenta e oito mil, cento e sessenta e sete) ações de titularidade da acionista Renata Martins Veiga Couto e 1.494.164 (um milhão, quatrocentos e noventa e quatro, cento e sessenta e quatro) ações de titularidade do acionista PRMV Participações S.A., sem observância à proporção da participação de cada acionista no capital social da Patrimar, tendo em vista que não serão canceladas ações de titularidade dos demais acionistas.

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
	<u>100%</u>	<u>56.026</u>

Conta	Efeito Líquido
Imóveis a comercializar	(9.554)
Imobilizado	(2.876)
Capital social	12.430
Total:	<u>-</u>



Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais em 31 de março de 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(c) 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.

(d) 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.

23 Lucro por ação

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

	<u>31/03/2021</u>	<u>31/03/2020</u>
Lucro básico e diluído por ação:		
Lucro líquido do período	20.713	8.144
Média ponderada das ações (milhares)	56.026	56.026
Lucro por ação básico e diluído - em R\$	<u>0,369703</u>	<u>0,145361</u>

24 Receita operacional líquida

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

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/03/2021</u>	<u>31/03/2020</u>	<u>31/03/2021</u>	<u>31/03/2020</u>
Receita bruta de venda de imóveis	17.384	15.751	185.712	77.191
Receita de serviços	470	273	2.207	290
Vendas canceladas (distratos)	(1.579)	-	(9.485)	(7.947)
Reversão (provisão) para distratos	-	(2.170)	-	3.253
AVP - Ajuste a valor presente (i)	876	573	2.600	2.802
Tributos sobre o faturamento	(409)	(560)	(3.891)	(1.577)
Receita operacional líquida	<u>16.742</u>	<u>13.867</u>	<u>177.143</u>	<u>74.012</u>

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



**Notas explicativas da administração às informações
financeiras trimestrais em 31 de março de 2021**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

25 Custos e despesas por natureza

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2021	31/03/2020	31/03/2021	31/03/2020
Custo dos imóveis vendidos				
Materiais	(1.568)	(3.520)	(30.515)	(12.397)
Terrenos	(3.715)	(1.691)	(44.518)	(6.992)
Imóveis concluídos	(2.456)	(115)	(5.182)	(6.122)
Gastos com pessoal	(370)	(958)	(5.511)	(2.069)
Subempreiteiros	(1.250)	(2.803)	(17.263)	(8.967)
Outros	(542)	276	(6.366)	(5.199)
	<u>(9.901)</u>	<u>(8.811)</u>	<u>(109.355)</u>	<u>(41.746)</u>
Despesas gerais e administrativas				
Gastos com pessoal	(4.052)	(3.149)	(4.830)	(3.920)
Despesas administrativas gerais	(650)	(501)	(945)	(1.033)
Depreciação e amortização	(1.606)	(1.240)	(1.812)	(1.461)
Serviços de terceiros	(2.194)	(826)	(2.835)	(1.306)
	<u>(8.502)</u>	<u>(5.716)</u>	<u>(10.422)</u>	<u>(7.720)</u>
Com vendas				
Gastos com pessoal	(595)	(388)	(1.130)	(1.141)
Comissões e corretagens	(51)	284	(2.654)	(983)
Stand de vendas/Apartamento decorado	(2)	(51)	(134)	(682)
Propaganda e publicidade	(295)	(213)	(2.885)	(2.219)
Outras despesas comerciais	(524)	(242)	(2.424)	(1.266)
	<u>(1.467)</u>	<u>(610)</u>	<u>(9.227)</u>	<u>(6.291)</u>
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas				
Despesas com crédito imobiliário	(153)	(70)	(193)	(131)
Despesas tributárias	-	(258)	(7)	(261)
Provisão contingências	-	(89)	1.245	(1.333)
Outras despesas e receitas operacionais	257	(420)	(347)	(1.615)
	<u>104</u>	<u>(837)</u>	<u>698</u>	<u>(3.340)</u>



Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais em 31 de março de 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

26 Honorários da administração

A remuneração da administração para os períodos findos em 31 de março de 2021 e 31 de dezembro 2020 pode ser assim demonstrada:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Controladora	1.823	890
Consolidado	2.054	1.005

27 Receitas (despesas) financeiras líquidas

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/03/2021</u>	<u>31/03/2020</u>	<u>31/03/2021</u>	<u>31/03/2020</u>
Receita financeira				
Atualização monetária e juros contratuais	929	511	3.593	1.554
Juros sobre aplicações financeiras	54	134	526	383
Resultado credor de Swap	-	1.996	-	1.996
Outras receitas financeiras	2	-	17	-
	<u>985</u>	<u>2.641</u>	<u>4.136</u>	<u>3.933</u>
Despesa financeira				
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(1.061)	(693)	(1.165)	(776)
Débitos de encargos e tarifas bancárias	(30)	(187)	(177)	(330)
Despesas com financiamentos	-	(36)	(1)	(101)
Resultado devedor de Swap	-	(2.246)	-	(1.954)
Outras despesas financeiras	(9)	-	(21)	-
	<u>(1.100)</u>	<u>(3.162)</u>	<u>(1.364)</u>	<u>(3.161)</u>
	<u>(115)</u>	<u>(521)</u>	<u>2.772</u>	<u>772</u>

28 Despesas de imposto de renda e contribuição social

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

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/03/2021</u>	<u>31/03/2020</u>	<u>31/03/2021</u>	<u>31/03/2020</u>
Lucro (prejuízo) antes do IRPJ e CSLL	20.933	8.439	44.489	17.743
Alíquota 34%	(7.117)	(2.869)	(15.126)	(6.033)
Efeito sobre exclusões (equivalência patrimonial)	8.184	(3.763)	(2.421)	(699)
Patrimônio Afetação (RET)	(49)	-	1.730	-
Créditos fiscais não reconhecidos por diferença temporária RET	(1.238)	6.337	11.750	5.389
Despesas de IRPJ e CSLL	<u>(220)</u>	<u>(295)</u>	<u>(4.067)</u>	<u>(1.343)</u>
Taxa efetiva	1%	3%	9%	8%



Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais em 31 de março de 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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.

29 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.

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
Empreendimentos em construção		
(i) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas		
(a) Empreendimentos em construção:		
Receita de vendas contratadas	60.504	1.335.936
Receita de vendas apropriadas	(53.478)	(753.139)
Distratos - receitas estornadas	1.933	29.739
	<u> </u>	<u> </u>
(b) Receita de vendas apropriadas líquidas	<u>(51.545)</u>	<u>(723.400)</u>
Receita de vendas a apropriar (a+b)	<u>8.959</u>	<u>612.536</u>
(ii) Custo orçado a apropriar das unidades vendidas		
(a) Empreendimentos em construção:		
Custo orçado	32.609	784.527
Custos de construção incorrido	(27.763)	(431.105)
	<u> </u>	<u> </u>
(b) Custo incorrido líquido	<u>(27.763)</u>	<u>(431.105)</u>
Custo a incorrer das unidades vendidas (a+b)	<u>4.846</u>	<u>353.422</u>
(iii) Custo orçado a apropriar das unidades em estoque		
Empreendimentos em construção:		
(a) Custo orçado	8.088	352.217
(b) Custo incorrido	(6.886)	(157.166)
	<u> </u>	<u> </u>
Custo a incorrer das unidades em estoque (a+b)	<u>1.202</u>	<u>195.051</u>

30 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\$ 1.157.850 (R\$ 1.210.025 em 31 de dezembro de 2020), dos quais: R\$ 1.066.349 (R\$ 1.138.290 em 31 de dezembro de 2020) se referem a permutas por unidades imobiliárias a serem construídas e/ou se referem à participação no recebimento



**Notas explicativas da administração às informações
financeiras trimestrais em 31 de março de 2021**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

da comercialização dos respectivos empreendimentos e R\$ 91.501 (R\$ 78.735 em 31 de dezembro de 2020) se referem à tornas.

(b) Compromisso com arrendamentos

Em 31 de março de 2021 a Patrimar Controladora possuía R\$ 5.633 (R\$1.715 em 2020) e R\$6.342 no Consolidado (R\$3.869 em 2020) em compromissos com arrendamentos, relacionados a aluguéis de grandes equipamentos e imóveis.

31 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.

32 Seguros

A Companhia mantém em 31 de março de 2021 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.



**Notas explicativas da administração às informações
financeiras trimestrais em 31 de março de 2021**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Abaixo segue a composição desses seguros vigentes em 31 de março de 2021:

Itens	Tipo de cobertura	Importância Segurada
		Consolidado
Executante Construtor - Término Obra - SGTO	Garante ao agente financiador do empreendimento a conclusão da construção em caso de indisponibilidade técnica e financeira da Companhia	27.767
Responsabilidade civil (Administradores)	Garante a cobertura de danos morais aos administradores da Companhia (D&O)	10.000
Seguro de construção (risco engenharia)/Responsabilidade 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	682.562
Seguro compreensivo empresarial	Garantem, em geral, três riscos: incêndio, queda de raio e explosão. Além desses riscos, esses planos conjugam diversas coberturas adicionais, tais como: vendaval, queda de aeronaves, perda de aluguel, entre diversas outras. Além disso, podem conter coberturas de responsabilidade civil (familiar, do síndico e/ou condomínio, danos materiais a veículos de terceiros), de despesas médicas/ hospitalares/ odontológicas de pessoas, etc.	24.178
Seguro garantia obrigações contratuais	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	40.236
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	5.378
Equipamento	Garante a indenização pelos prejuízos diretamente resultantes da ocorrência dos riscos relativos a máquinas, equipamentos e implementos, dos tipos fixos ou móveis, de utilização não agrícola.	830
Residência	Garante os prejuízos provocados por incêndio, queda de raio e explosão, porém, existem outras coberturas adicionais que também podem ser contratadas, visando a complementar o seguro e proteger o imóvel contra outros riscos. Dentre roubo, desmoroamento, impacto de veículos, queda de aeronaves, vendaval, furacão, ciclone, chuva de granizo, danos elétricos, etc.	1.950
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.	4.212
Executante Construtor Término de Obras - Infraestrutura não incidente	Garante a execução da obra de infra externa, até o valor máximo da garantia fixado na apólice, pelos prejuízos decorrentes do inadimplemento das obrigações assumidas pelo tomador em relação à obrigação de conclusão da construção da infraestrutura externa do empreendimento em questão.	1.764



**Notas explicativas da administração às informações
financeiras trimestrais em 31 de março de 2021**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

33 Transações que não envolvem caixa ou equivalente de caixa

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/03/2021</u>	<u>31/03/2020</u>	<u>31/03/2021</u>	<u>31/03/2020</u>
Atividades de investimento				
Transferências de Imobilizado – Arrendamentos IFRS 16 (Nota 12)	197	236	377	581

34 Eventos subsequentes

Em 30 de abril de 2021 foram aprovados em Assembleia Geral Ordinária as contas de 2020 dos administradores e adicional aos dividendos mínimos obrigatórios foram destinados R\$ 6.877, que tem como cronograma de pagamento os meses de abril, maio e junho de 2021, aos acionistas titulares de ações de emissão da Companhia na data base de 29 de abril de 2021.

* * *

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 trimestre findo em 31 de março de 2021.

Belo Horizonte, 5 de maio de 2021.

Diretor Presidente – ALEXANDRE ARAÚJO ELIAS VEIGA

Diretor de Finanças e Relação com Investidores - FELIPE ENCK GONÇALVES

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

Declaração dos Diretores sobre o Relatório dos Auditores Independentes

Em observância às disposições constantes no artigo 25 parágrafo 1º, incisos V e VI, da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 480/09, de 7 de dezembro de 2009, a Diretoria declara que revisou, discutiu e concordou com a conclusão expressa no relatório dos Auditores Independentes, datado em 05 de maio de 2021, relativo às demonstrações financeiras (Controladora e Consolidado) relativas ao trimestre findo em 31 de março de 2021.

Belo Horizonte, 5 de maio de 2021.

Diretor Presidente – ALEXANDRE ARAÚJO ELIAS VEIGA

Diretor de Finanças e Relações com Investidores - FELIPE ENCK GONÇALVES

DIRETORIA

ALEXANDRE ARAÚJO ELIAS VEIGA
Diretor-Presidente

FELIPE ENCK GONÇALVES
Diretor de Finanças e Relação com Investidores

RESPONSÁVEL TÉCNICO

ROGER TADEU VILELA FERREIRA
Contador

CRC - MG 122.560/O