



Patrimar Engenharia S.A.

**Demonstrações financeiras
individuais e consolidadas em
31 de dezembro de 2022
e relatório do auditor independente**

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

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

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Patrimar Engenharia S.A. (“Companhia”), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Companhia em 31 de dezembro de 2022, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

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

Ênfase

Conforme descrito na nota explicativa 2.1, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos 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 NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para o assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar o assunto abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras da Companhia.

Reconhecimento de receitas de unidades imobiliárias não concluídas e de serviços de construção

Conforme mencionado nas notas explicativas 2.20, 25 e 30, a Companhia e suas controladas reconhecem suas receitas dos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias não concluídas e as receitas de prestação de serviços de construção utilizando-se do método de Porcentagem de Conclusão - “POC” (*Percentage of Completion*). De acordo com CPC 47 / IFRS 15 - Receita de contrato com cliente e com o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP n.º 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15), o reconhecimento de receita da Companhia e suas controladas requer a mensuração do progresso da Companhia em relação ao cumprimento da obrigação de performance satisfeita ao longo do tempo.

O método POC requer que a diretoria da Companhia estime os custos a incorrer até a conclusão da construção e entrega das chaves das unidades imobiliárias vendidas dos empreendimentos de incorporação imobiliária e de cada etapa dos serviços de construção. A partir daí, com base nos custos incorridos e nas condições contratuais, estima-se o valor justo das receitas de vendas que serão reconhecidas em cada período, na proporção em relação ao que foi estimado.

Devido à relevância, complexidade e julgamentos envolvidos na determinação das receitas de vendas e serviços de construção a serem reconhecidas, e o risco de impactos relevantes no resultado de cada período que essas mudanças de estimativas podem trazer, consideramos este assunto significativo para nossa auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) avaliação do desenho e efetividade dos controles internos chaves relacionados ao reconhecimento da receita de venda de unidades imobiliárias não concluídas e prestação de serviços de construção, que compreendem a elaboração, revisão e aprovação tempestiva dos orçamentos de custos a incorrer, bem como a comparação e teste por amostragem dos custos incorridos, onde foram inspecionados contratos, pagamentos realizados e documentos que corroboram essas transações; (b) envolvimento de especialistas em avaliação patrimonial para auxílio na identificação de evidências contrárias à estimativa de custos a incorrer, análise dos estágios de execução de determinadas obras, e verificação da razoabilidade do período previsto para sua conclusão nos respectivos orçamentos da Companhia e suas controladas em relação à realidade das operações; (c) confronto dos registros auxiliares do POC com os saldos contábeis, cálculo independente dos valores das receitas de venda de unidades imobiliárias não concluídas e serviços de construção e inspeção, por amostragem, de documentos que suportam as unidades vendidas consideradas no POC; e (d) realização de procedimentos analíticos para avaliar mudanças significativas nas margens e orçamentos dos empreendimentos imobiliários para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 em comparação ao exercício anterior. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações da Companhia sobre este assunto.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, que está consistente com a avaliação da diretoria, consideramos aceitáveis as estimativas preparadas pela diretoria para o reconhecimento das receitas de venda de unidades imobiliárias não concluídas e prestação de serviços de construção, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas 2.20 (a), 25 e 30, no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021, apresentadas para fins de comparação, foram examinadas por outro auditor independente que emitiu relatório em 09 de março de 2022 com opinião sem modificação.

Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, elaboradas sob a responsabilidade da diretoria da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico NBC TG 09 – Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

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

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

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

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

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

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

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela diretoria.

- Concluimos sobre a adequação do uso, pela diretoria, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

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

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

Belo Horizonte (MG), 08 de março de 2023.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC-SP015199/O



Bruno Costa Oliveira
Contador CRC-BA031359/O



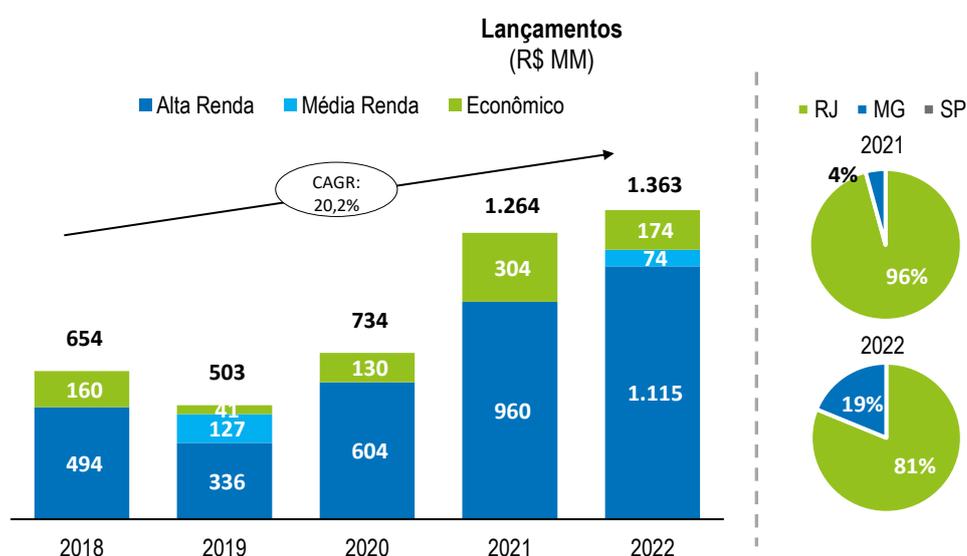
Relatório da Administração

É com satisfação que apresentamos os resultados da Patrimar do exercício de 2022. Um ano em que, a despeito de termos convivido com fatores externos bastante desafiadores que trouxeram pressão sobre nossas margens e resultados – em especial as fortes chuvas que ocorreram nas principais localidades onde atuamos, os eventos de Copa do Mundo, Eleições no país, um cenário macroeconômico mais adverso com taxas de juros e inflação altas além de uma economia global em desaquecimento –, consolidamos um novo patamar de nosso negócio.

A Patrimar é hoje uma empresa de grande porte, estando inclusive entre as 10 maiores construtoras do país de acordo com a Revista O Empreiteiro¹. Tal mudança vem ocorrendo ao longo do tempo, mas se fortificou especialmente após nossa abertura de capital no último trimestre de 2020 e, neste ano comprovamos, tanto sobre a perspectiva operacional quanto financeira, uma nova capacidade de operação que nos dá confiança de que estamos no caminho certo.

Crescimento e Escala

Em 2022, lançamos R\$ 1,4 bilhão em empreendimentos, número 7,9% maior que 2021. Assim, nossa capacidade de lançamento atingiu mais de R\$ 340 milhões por trimestre, número este bastante significativo, especialmente se contarmos também um perfil mais diversificado de renda e geografia.

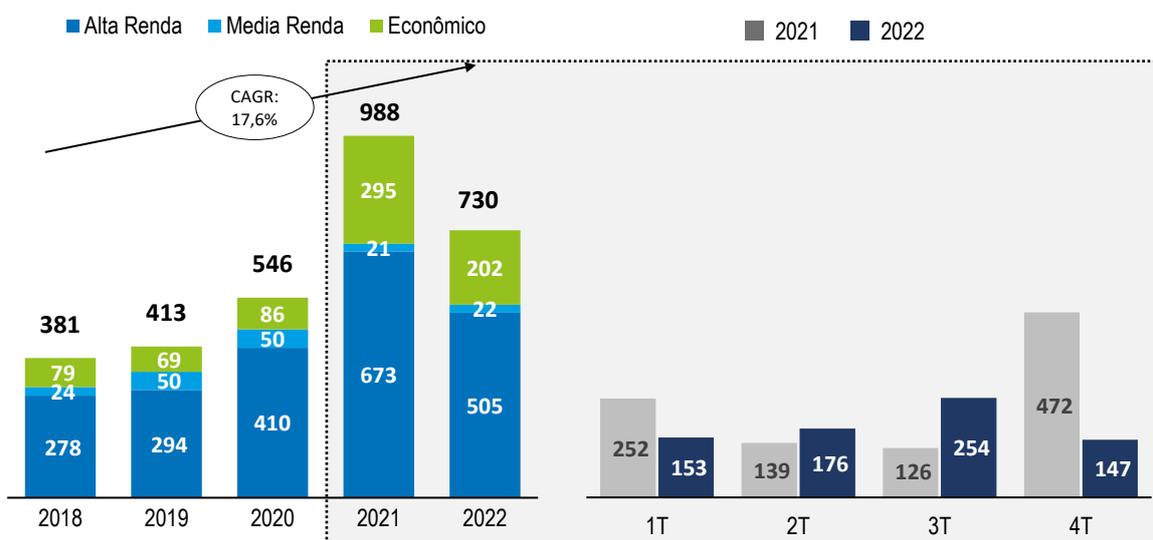


Apresentamos uma média de vendas de R\$ 182,4 milhões por trimestre em 2022, totalizando R\$ 729,6 milhões no ano. Ao longo do tempo podemos ver um *ramp-up* significativo (alcançando um CAGR de 17,6% a.a.), porém, devido sobretudo a copa do mundo, eleições e uma incerteza provocada um cenário de maiores taxas de juros



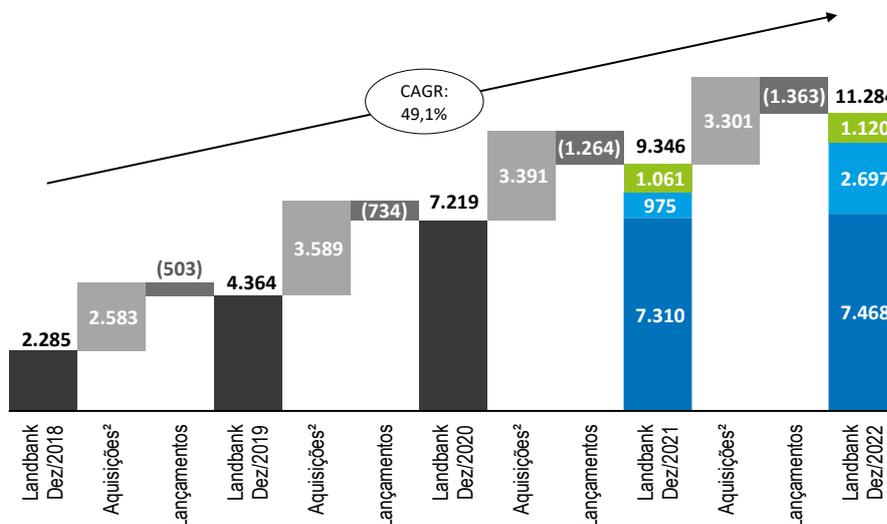
– que inevitavelmente impactaram o consumo de imóveis no país –, acabamos por apresentar um recuo frente a 2021 (26,2%), quando tivemos, não só nas vendas, resultados excepcionais. Importante destacar que o maior impacto nas vendas no último trimestre ocorreu nos meses de outubro e novembro, sendo que dezembro já apresentou uma recuperação.

Vendas Líquidas Contratadas R\$ MM

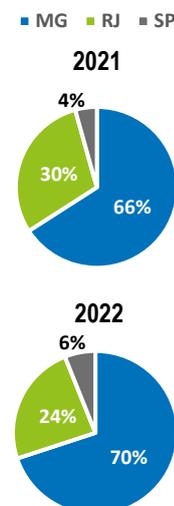


De forma a manter nossa capacidade de lançamentos como também preparar a empresa para ciclos de crescimento futuros, temos recomposto nosso Landbank balanceando volume e mix. Tal balanceamento potencializa nossa leitura de mercado e consequentemente as vendas, uma vez que traz maior flexibilidade de produtos e geografias.

Evolução do Landbank

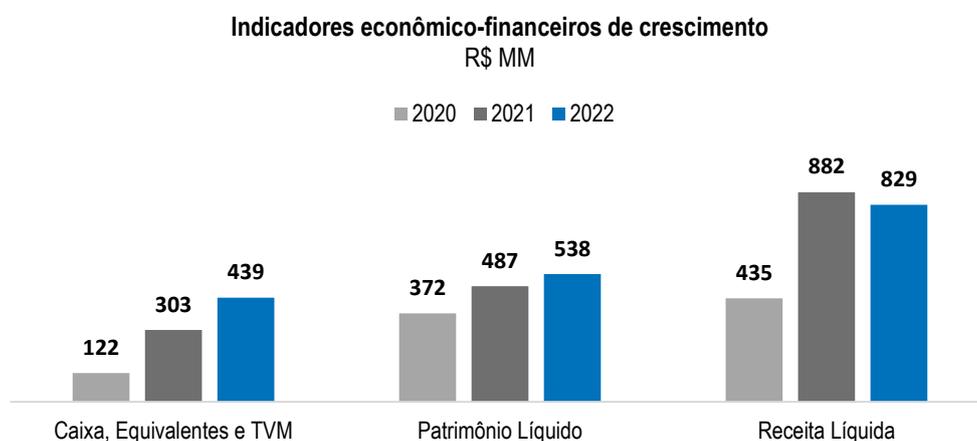


Landbank por Região





O crescimento operacional acima retratado reflete-se nos grandes números econômico-financeiros da companhia. Seja em caixa, patrimônio líquido ou receita líquida (parâmetros tradicionais para mensurar o tamanho e escala de uma empresa), apresentamos uma evolução importante.



Estrutura e Time

Entendendo a dinâmica diferente de suas operações em cada uma das faixas de renda, a companhia desenhou seu planejamento estratégico para os próximos cinco anos considerando as necessidades e foco de atuação para maior geração de valor em cada uma das suas duas marcas: Patrimar e Novolar. A marca Patrimar será responsável pelos empreendimentos de faixa de renda alta e média-alta. A Novolar será responsável pelos empreendimentos de faixa de renda média e econômica. Cada operação, embora ambas relacionadas ainda à incorporação e construção de empreendimentos residenciais, terá seus times dedicados, com um time corporativo de suporte, da seguinte forma:



A fim de melhor preencher as posições nesta nova estrutura, desde o ano passado, temos reforçado nosso time com a chegada de novos integrantes e troca de posições. Fechamos 2022 com mais de 850 colaboradores próprios e próximo a 1.200 terceirizados, sendo que, de toda a nossa força de trabalho, na ordem de 1.850 (ou aproximadamente 90%) das pessoas estão dedicadas exclusivamente a gestão e execução de nossas obras.

Diversificação e novos negócios

Conforme divulgamos nos resultados do terceiro trimestre de 2022, a Companhia finalizou o processo de formação da *joint venture* com a Performance Empreendimentos Imobiliários no dia 12 de janeiro de 2023, com a assinatura dos documentos definitivos para o investimento conjunto na Viv In Multifamily Ltda, desenvolvedora e proprietária de empreendimentos residenciais multifamiliares voltados para renda, e a Livizi Property Management Ltda, gestora de empreendimentos residenciais multifamiliares para renda.



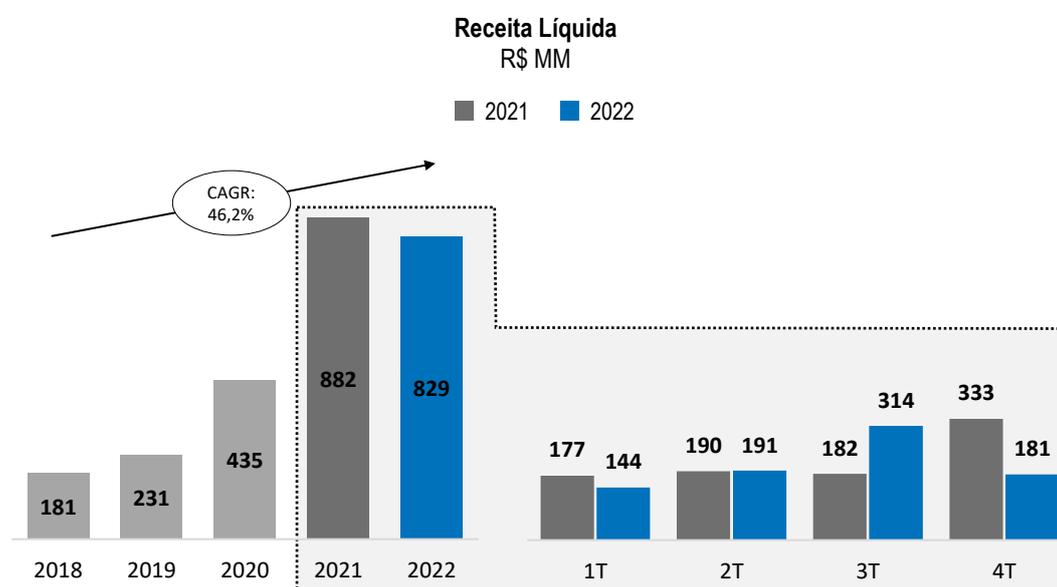
Adicionalmente, o Grupo Patrimar está sempre atento a novas oportunidades de investimento e/ou parceiras que incrementem e/ou complementem seus negócios de moradia, visando melhorar cada vez mais a experiência de nossos clientes, em todas as operações, aumentando nossa geração de valor aos clientes, acionistas e sociedade em geral.



Resultados Econômicos

Receita

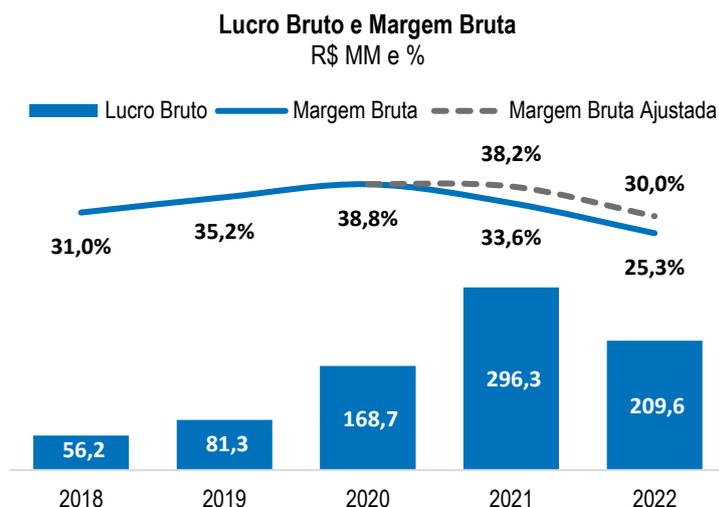
Tivemos uma ligeira menor receita líquida em 2022 frente a 2021, o que se explica, em adição as menores vendas conforme explicadas acima e majoritariamente, por um menor andamento das obras, provocado pelas fortes chuvas ocorridas no primeiro trimestre e no mês de dezembro de 2022 nas cidades do Rio de Janeiro e Belo Horizonte, localidades essas onde concentram-se nossas principais obras em andamento. Conforme o método de contabilização do POC, o andamento das obras impacta diretamente o reconhecimento de receita.



Outros fatores, especialmente no 4T22, mas com menor impacto no todo, contribuíram para o desvio em menção. Tivemos um aumento no volume distratado, em grande medida provocado por troca de unidades (*upgrades*), e um menor volume de receita de serviços, devido a menor quantidade no período de empreendimentos de padrão mais elevado ofertando customizações (a receita de serviços, ao contrário do POC, segue o método de apuração pela competência).

Margem Bruta e Lucro Bruto

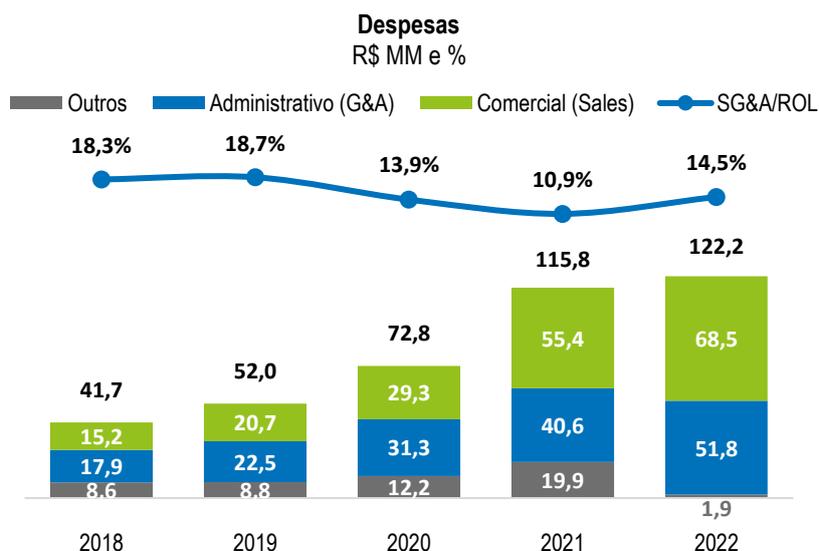
Com uma inflação ainda resistente em patamares acima daqueles traçados como centro da meta, e considerando especialmente que nos canteiros a evolução de preços dos insumos é tradicionalmente mais alta do que o INCC, nossas margens, tais como do mercado da construção em geral, permaneceram pressionadas em 2022. Além disso, o efeito contábil da permuta física deste ano foi realçado no resultado devido a uma menor diluição em razão das menores vendas e menor receitamento já comentados acima.



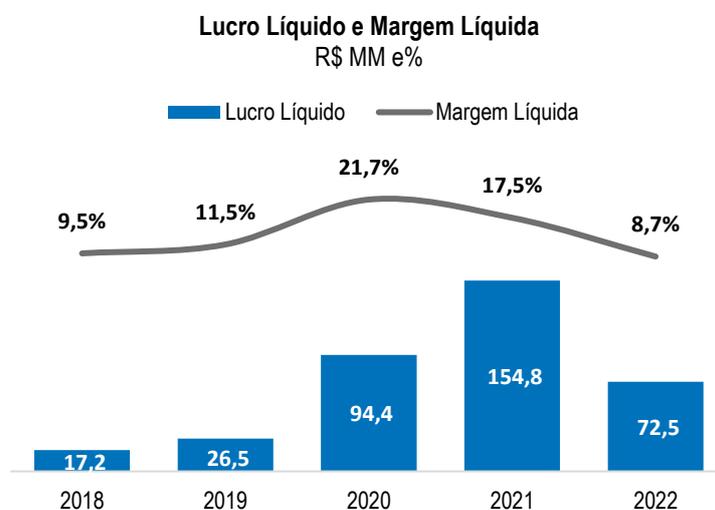
Em relação a margem bruta, cabe destacar ainda que pagamos certo preço em razão da estratégia empregada até aproximadamente o terceiro trimestre de 2022 de privilegiar nosso caixa a margem. Dado o cenário mais incerto que acometeu a sociedade em geral no período, em especial a parcela das faixas de renda alta e média, executamos vendas e recebimentos mais rapidamente, com campanhas de antecipação junto a nossos clientes e encurtamento de repasses durante as obras destas faixas. Dessa forma, reduzimos risco de inadimplência, de renegociação e alongamento de prazos e, por consequência, de potenciais distratos. A companhia, portanto, carregou por um tempo do ano mais caixa do que recebíveis ficando mais exposta ao CDI do que ao INCC. Isso significou que deslocamos e aumentamos o efeito da correção monetária que entraria na linha de receita e, logo, nas margens brutas para o resultado financeiro, trazendo maior impacto para o lucro líquido.

Despesas

Para executar e suportar nosso crescimento, juntamente com o quadro de pessoal e estrutura, temos investido ao longo do tempo nos âmbitos comerciais e administrativos do negócio. Por sua vez, estes investimentos naturalmente acontecem antes do retorno que trazem em termos de faturamento e resultado, o que explica, juntamente com a ligeira menor receita deste ano, um aumento da relação entre despesas e receitas.



Margem Líquida e Lucro Líquido



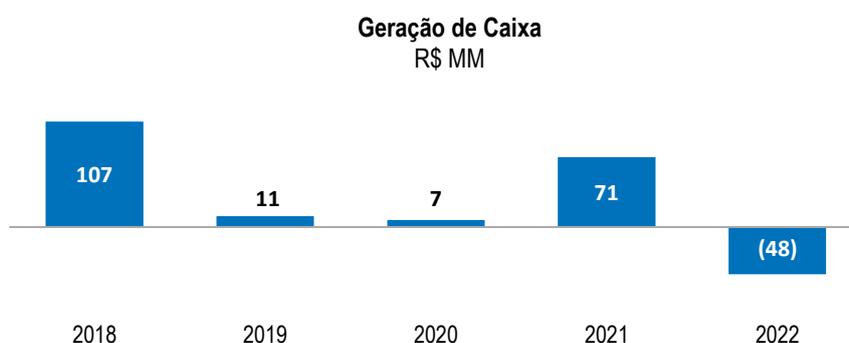
Nossa gestão de tesouraria e dívida tem conseguido extrair melhores resultados financeiros ao longo do tempo, simultaneamente nosso resultado de equivalência Patrimonial vem sendo cada vez menos impactado por problemas relacionados a construção de empreendimentos da operação econômica formados em parceria a mais de cinco anos. Tais ganhos ajudaram a minimizar a oscilação para menor do Lucro Líquido de 2021 para 2022.



Resultados Financeiros

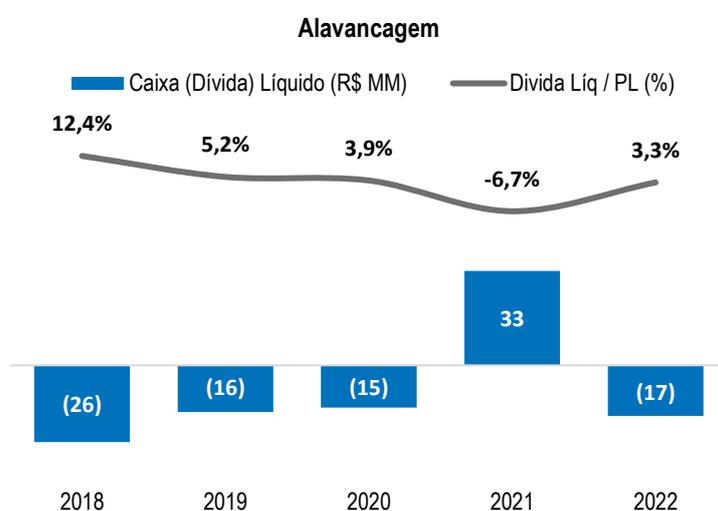
Geração (Queima) de Caixa

Neste ano de 2022, após gerações positivas de caixa desde 2018, apresentamos uma queima de R\$ 48 MM. Tal queima de caixa deve-se aos seguintes pontos: (i) a estratégia de recuperação de preço e margem na operação de alta renda que estamos empregando a partir do 4T22; (ii) uma aceleração natural do início de obras lançadas no final de 2021 e no princípio de 2022, cujos investimentos vem sendo feitos com os recursos das vendas das unidades até que o financiamento imobiliário atinja o patamar mínimo de avanço conforme cada contrato e; (iii) investimentos em nossos sistemas operacionais, terrenos e stands de venda para lançamentos feitos no segundo semestre do ano e agora para o ano de 2023, que somaram, em conjunto, quase R\$ 90 milhões no ano de 2022.



Endividamento, Caixa e Alavancagem

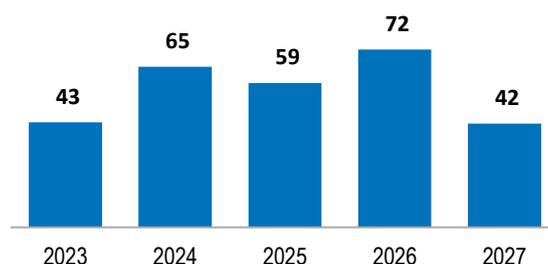
Mesmo com todo o crescimento e maior escala alcançados, nossa diligência financeira permitiu mantermos um perfil e custo de dívida equilibrado, caixa alto e, logo, baixa alavancagem.



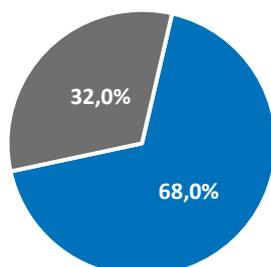


No segundo semestre de 2022, com a 3ª emissão de debêntures, captamos R\$ 150 milhões a um custo de CDI + 2,0%, tanto para fortalecer nosso caixa, quanto para quitar dívidas de curto prazo visando alongar o perfil do nosso passivo. Realizamos o pré-pagamento de uma dívida de capital de giro no valor de R\$ 50 milhões, que tinha pagamentos programados entre 2022 e 2024, a um custo de CDI + 3,75% aa.

Cronograma de Amortização da Dívida Corporativa (Principal em Dez/22)
R\$ MM

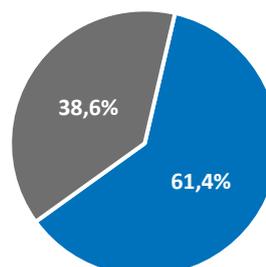


Composição do total da dívida por tipo
31/12/2021 - %



■ Debêntures ■ Financiamento

Composição do total da dívida por tipo
31/12/2022 - %



■ Debêntures ■ Financiamento

Temos um volume de financiamento a ser desembolsado, que, em conjunto com nossa cobertura do passivo de construção nos oferece conforto para suportar tanto um cenário mais adverso quanto o crescimento objetivado para a operação nos próximos anos. Em 31 de dezembro de 2022 a Companhia está cumprindo com o indicador do *Covenant*.

ESG

Além da manutenção dos projetos ESG criados durante o ano de 2021, como o Selo 'Sempre Verde' e as campanhas beneficentes dentro do nosso macroprojeto 'Construindo o Bem', nosso Comitê Temático contratou o Centro de Tecnologia de Edificações (CTE), com mais de 30 anos de mercado e atuação em todo o Brasil, a



fim de inventariar nossas emissões de CO2. Ainda dentro deste escopo, firmamos uma aliança com a ABRAINIC para a redução de gases de efeito estufa no setor de construção e incorporação imobiliária.

Temos trabalhado forte também na busca por certificar a qualidade de nossos processos dentro da filosofia ESG. Dentro dos empreendimentos das faixas econômicas de renda estamos visando, também com o apoio do CTE, a obtenção do selo Casa Azul – certificação da Caixa Econômica Federal (CEF). Já com o foco nos empreendimentos de alta e média rendas, contratamos a consultoria *Quanta*, para obtenção da certificação EDGE – certificação internacional criada pela *International Finance Corporation* (IFC). O objetivo do EDGE é alcançar uma redução mínima de 20% do uso de água, energia e energia incorporada nos materiais em nossas edificações.

Além disso, estamos com iniciativas envolvendo o entendimento das expectativas de todas as partes interessadas dentro de nossos processos com o objetivo de definir nosso foco de atuação (matriz de materialidade) e definição dos KPIs de *performance* ESG. Com isso, conseguiremos emitir nosso primeiro relatório anual ESG e uma *roadmap* forma de nossas atividades.

DIVIDENDOS

O Estatuto Social da Companhia prevê que 25% do lucro líquido, após deduzido a constituição da Reserva Legal será creditado como dividendos mínimos obrigatórios. A parcela retida do lucro será posteriormente destinada em deliberação dos acionistas. Em 07 de novembro de 2022, foi realizada reunião para deliberar a antecipação de lucros intercalares aos acionistas da Companhia em adiantamento ao lucro relativo ao exercício social vigente, no valor de R\$ 1,0 milhão que foram integralmente pagos nessa mesma data e imputados aos dividendos relativos ao lucro desse exercício. O dividendo mínimo obrigatório do exercício social findo em 31 de dezembro de 2022 foi calculado como indicado abaixo:

Dividendos mínimos obrigatórios (R\$ MM)	Valor
Lucro do exercício	32.249
Constituição da reserva legal	(1.613)
Lucro do exercício líquido da reserva legal	30.636
Dividendos mínimos obrigatórios	7.659
Dividendos intercalares pagos	(1.000)
Dividendos mínimos obrigatórios a pagar	6.659
Dividendos pagos excedentes ao mínimo obrigatório	-



GOVERNANÇA CORPORATIVA

O Conselho de Administração da Companhia é composto dos seguintes membros:

Executivo	Cargo
Heloisa Magalhães Martins Veiga	Presidente
Renata Martins Veiga Couto	Membro Efetivo
Renata Maria Paes de Vilhena	Membro Independente
Fernando Antônio Moreira Calaes	Membro Independente
Milton Loureiro Junior	Membro Independente

A Diretoria Executiva é composta pelos seguintes membros:

Executivo	Cargo
Alexandre Araujo Elias Veiga	Diretor Presidente / CEO
Lucas Felipe Melo Couto	Diretor Executivo Comercial e Marketing
Felipe Enck Gonçalves	Diretor Executivo de Finanças e Relações com Investidores
Alexandre Lara Nicácio	Diretor Executivo Técnico
Renata Martins Veiga Couto	Diretora Executiva de Produto
Ronaldo Rabelo Leitão de Almeida	Diretor Executivo de Obras
Dennyson Porto Teixeira	Diretor Executivo de Novos Negócios e Incorporação
Paulo Samarco Araujo	Diretor Executivo Regional

O Comitê de Auditoria, Compliance e Risco é composto pelos seguintes membros:

Executivo	Cargo
Fernando Antônio Moreira Calaes	Coordenador do Comitê
Jonathan Lemos Brasileiro	Membro Efetivo
Débora Christine da Cruz Gomes	Membro Efetivo



Relacionamento com Auditores

A política da Companhia na contratação de serviços de auditores independentes assegura que não haja conflito de interesses, perda de independência ou objetividade.

Em conformidade com a Instrução CVM nº 381/03, informamos que os nossos auditores independentes – Ernst & Young Auditores Independentes (“EY”) não prestaram serviços que não os relacionados à auditoria externa. a independência e a objetividade necessárias ao desempenho dos serviços de auditoria externa.

A Administração

PATRIMAR ENGENHARIA S.A.



Balço Patrimonial em 31 de dezembro

Em milhares de reais

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2022	2021	2022	2021
Ativo					
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	6	48.008	31.765	330.137	243.926
Títulos de valores mobiliários	7	6.262	7.785	106.046	56.415
Contas a receber de clientes	8	20.173	26.661	315.643	201.174
Imóveis a comercializar	9	1.323	9.005	419.866	402.608
Tributos a recuperar		3.308	1.574	16.318	9.270
Despesas antecipadas	10	4.803	4.323	25.105	22.011
Outras contas a receber		1.439	1.233	14.229	14.138
Total do ativo circulante		85.316	82.346	1.227.344	949.542
Não circulante					
Realizável a longo prazo					
Aplicações financeiras restritas	6	2.664	2.339	2.664	2.339
Contas a receber de clientes	8	7.260	1.852	276.169	245.753
Imóveis a comercializar	9	6.730	12.504	90.676	24.403
Depósitos judiciais	21	374	86	1.634	1.189
Partes relacionadas	11	138.376	91.708	8.040	12.013
		155.404	108.489	379.183	285.697
Investimentos	12	424.524	349.432	28.074	27.697
Imobilizado	13	10.620	15.462	36.094	36.087
Intangível	14	9.143	7.494	9.320	7.796
Direito de uso de arrendamento		3.157	4.641	6.530	5.102
		447.444	377.029	80.018	76.682
Total do ativo não circulante		602.848	485.518	459.201	362.379
Total do ativo		688.164	567.864	1.686.545	1.311.921

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



Balço Patrimonial em 31 de dezembro

Em milhares de reais

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2022	2021	2022	2021
Passivo e patrimônio líquido					
Circulante					
Empréstimos, financiamentos e debêntures	15	43.820	11.243	93.475	60.797
Arrendamentos	16	2.041	1.905	4.894	2.362
Fornecedores	17	1.829	6.012	60.919	44.402
Salários e encargos sociais		6.209	5.146	12.032	9.531
Obrigações tributárias	18	758	683	5.559	3.941
Obrigações por compra de imóveis	19	800	1.401	35.774	35.942
Dividendos a pagar		6.739	80	6.814	80
Adiantamentos de clientes	20	313	996	202.973	373.167
Provisão para manutenção de imóveis	22	186	769	1.561	6.425
Tributos correntes com recolhimento diferido	18	55	600	21.134	15.778
Outras contas a pagar		11	21	1.831	1.963
Total do passivo circulante		62.761	28.856	446.966	554.388
Não circulante					
Empréstimos, financiamentos e debêntures	15	232.846	168.828	360.194	206.853
Arrendamentos	16	1.231	2.874	1.758	2.874
Obrigações por compra de imóveis	19	-	400	10.917	32.001
Adiantamento recebidos de clientes	20	-	-	284.127	-
Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários	21	1.627	1.542	4.716	6.626
Provisão para manutenção de imóveis	22	470	583	14.365	6.358
Tributos correntes com recolhimento diferido	18	389	327	5.089	6.478
Partes relacionadas	11	13.675	15.568	14.718	4.268
Provisão para passivo a descoberto	12	7.380	4.477	5.999	4.793
Total do passivo não circulante		257.618	194.599	701.883	270.251
Total do passivo		320.379	223.455	1.148.849	824.639
Patrimônio líquido					
Capital social	23	269.172	269.172	269.172	269.172
Reserva de capital		259	259	259	259
Reservas de lucro		98.354	74.978	98.354	74.978
		367.785	344.409	367.785	344.409
Participação dos não controladores		-	-	169.911	142.873
Total do patrimônio líquido		367.785	344.409	537.696	487.282
Total do passivo e patrimônio líquido		688.164	567.864	1.686.545	1.311.921

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



Demonstração do resultado
Exercícios findos em 31 de dezembro

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2022	2021	2022	2021
Receita operacional líquida	25	14.522	58.517	829.418	882.168
Custo dos imóveis vendidos	26	(5.237)	(32.217)	(619.844)	(585.907)
Lucro bruto		9.285	26.300	209.574	296.261
Receitas (despesas) operacionais					
Gerais e administrativas	26	(23.091)	(35.018)	(51.795)	(40.551)
Com vendas	26	(8.781)	(6.549)	(68.519)	(55.392)
Resultado da equivalência patrimonial	12	81.639	112.015	(3.965)	(9.137)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	26	590	(7.893)	(1.851)	(19.851)
Lucro operacional		59.642	88.855	83.444	171.330
Receitas financeiras	28	7.471	3.542	44.652	14.505
Despesas financeiras	28	(34.697)	(12.124)	(36.113)	(13.478)
Resultado financeiro		(27.226)	(8.582)	8.539	1.027
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		32.416	80.273	91.983	172.357
Imposto de renda e contribuição social	29	(167)	(615)	(19.437)	(17.593)
Lucro líquido do exercício		32.249	79.658	72.546	154.764
Atribuível a:					
Acionistas da Companhia				32.249	79.658
Participação de não controladores				40.297	75.106
				72.546	154.764
Lucro básico por ação (em R\$)	24			0,575607	1,421804
Lucro diluído por ação (em R\$)	24			0,575607	1,421804

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



Demonstração do resultado abrangente

Exercícios findos em 31 de dezembro

Em milhares de reais

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Lucro líquido do exercício	<u>32.249</u>	<u>79.658</u>	<u>72.546</u>	<u>154.764</u>
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Resultado abrangente total do exercício	<u>32.249</u>	<u>79.658</u>	<u>72.546</u>	<u>154.764</u>
Atribuível a:				
Acionistas da Companhia			32.249	79.658
Participação dos não controladores			<u>40.297</u>	<u>75.106</u>
			<u>72.546</u>	<u>154.764</u>

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

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Em milhares de reais

	Atribuível aos acionistas da controladora									
	Capital social	Reserva de Capital	Reserva Legal	Reserva de Retenção	Lucros (prejuízos) acumulados	Patrimônio líquido	Participação dos não controladores	Total do patrimônio líquido		
Saldo em 31 de dezembro de 2020	269.172	259	2.819	22.878	-	295.128	77.187	372.315		
Aporte nas controladas por sócios não controladores	-	-	-	-	-	-	(9.420)	(9.420)		
Cisão parcial	-	-	-	-	79.658	79.658	75.106	154.764		
Lucro líquido do exercício	-	-	3.983	-	(3.983)	-	-	-		
Destinação Resultado	-	-	-	-	-	-	-	-		
Constituição de reserva legal	-	-	-	-	-	-	-	-		
Dividendos propostos	-	-	-	52.175	(52.175)	-	-	-		
Retenção de lucros	-	-	-	(6.877)	(23.500)	(30.377)	-	(30.377)		
Dividendos Pagos	-	259	6.802	68.176	-	344.409	142.873	487.282		
Saldo em 31 de dezembro de 2021	269.172	259	6.802	68.176	-	344.409	142.873	487.282		
Aportes (retornos de capital) nas controladas	-	-	-	-	-	-	(13.259)	(13.259)		
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	32.249	32.249	40.297	72.546		
Destinação lucro líquido	-	-	-	-	-	-	-	-		
Constituição de reserva legal	-	-	1.613	-	(1.613)	-	-	-		
Dividendos propostos (nota 23)	-	-	-	22.977	(6.659)	(6.659)	-	(6.659)		
Retenção de lucros	-	-	-	(1.214)	(22.977)	-	-	-		
Dividendos pagos	-	-	-	(1.000)	(1.000)	(2.214)	-	(2.214)		
Saldo em 31 de dezembro de 2022	269.172	259	8.415	89.939	-	367.785	169.911	537.696		

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



Demonstração do fluxo de caixa
Exercícios findos em 31 de dezembro

Em milhares de reais

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Fluxo das atividades operacionais				
Lucro líquido do exercício	32.249	79.658	72.546	154.764
Ajustes para conciliar o lucro ao caixa gerado pelas atividades operacionais				
Depreciações e amortizações	7.106	6.827	15.456	9.950
Ajuste a valor presente sobre contas a receber	6	(909)	8.619	4.182
Resultado de equivalência patrimonial	(81.639)	(112.015)	3.965	9.137
Provisão para manutenção de imóveis	(183)	(180)	4.970	4.021
Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários	108	115	6.410	2.227
Provisão para distrato	-	-	262	-
Provisão devedores duvidosos	-	-	3.109	(122)
Provisão de juros sobre empréstimos e financiamentos	33.411	12.789	45.192	18.343
Imposto de renda e contribuição social diferido	(176)	615	7.992	17.593
Baixa de ativos imobilizados	1.046	-	1.781	698
Rendimento de títulos e valores mobiliários	(520)	-	(8.816)	-
	<u>(8.592)</u>	<u>(13.100)</u>	<u>161.486</u>	<u>220.793</u>
Variações no capital circulante				
Aumento / (redução) dos ativos e passivos				
Contas a receber de clientes	1.074	2.176	(156.875)	(210.964)
Imóveis a comercializar	13.617	8.975	(83.431)	(84.058)
Tributos a recuperar	(1.734)	(297)	(7.048)	(3.783)
Outros ativos	(974)	3.844	(3.630)	(5.981)
Fornecedores	(4.183)	3.620	16.517	17.029
Salários e encargos sociais	1.063	3.069	2.501	5.248
Obrigações tributárias	111	(597)	9.038	3.966
Obrigações por compra de imóveis	(1.001)	938	(21.252)	(17.260)
Adiantamentos de clientes	(683)	(1.997)	113.933	222.048
Outros passivos	(1.317)	(3.204)	(1.123)	(4.929)
Valores pagos por manutenção de imóveis em garantia	(513)	-	(1.827)	(1.189)
Valores pagos por riscos cíveis, trabalhistas e tributários	(23)	115	(8.320)	2.227
	<u>5.437</u>	<u>16.642</u>	<u>(141.517)</u>	<u>(77.646)</u>
Juros pagos	(10.329)	(1.034)	(20.761)	(6.008)
Imposto de renda e contribuição social pagos	(343)	(871)	(11.445)	(11.104)
Caixa líquido gerado (aplicado nas) pelas atividades operacionais	<u>(13.827)</u>	<u>1.637</u>	<u>(12.237)</u>	<u>126.035</u>
Fluxo das atividades de investimentos				
Aumento (redução) em títulos e valores mobiliários	2.043	(7.785)	(40.815)	(56.415)
Movimentação de aplicações financeiras restritas	(325)	(89)	(325)	(89)
Adiantamentos a empresas ligadas	(48.561)	(34.873)	14.423	(3.548)
Aportes (retorno) de investimentos	9.450	23.985	(3.136)	12.711
Aquisições de ativos imobilizados e intangíveis	(3.876)	(10.692)	(17.714)	(28.864)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos	<u>(41.269)</u>	<u>(29.454)</u>	<u>(47.567)</u>	<u>(76.205)</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
Captação de empréstimos e financiamentos, líquido	140.801	133.982	317.213	260.709
Amortização de principal de empréstimos e financiamentos	(67.248)	(46.963)	(155.725)	(137.917)
Dividendos pagos	(2.214)	(38.532)	(2.214)	(38.532)
Distribuições a sócios não controladores, líquido	-	-	(13.259)	(9.420)
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamentos	<u>71.339</u>	<u>48.487</u>	<u>146.015</u>	<u>74.840</u>
Aumento líquidos de caixa e equivalentes de caixa	<u>16.243</u>	<u>20.670</u>	<u>86.211</u>	<u>124.670</u>
Varição de caixa				
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	31.765	11.095	243.926	119.256
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	48.008	31.765	330.137	243.926
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	<u>16.243</u>	<u>20.670</u>	<u>86.211</u>	<u>124.670</u>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras



Demonstração do valor adicionado
Exercícios findos em 31 de dezembro

Em milhares de reais

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Receitas:				
Receita das vendas e serviços	15.352	59.797	849.035	900.055
	<u>15.352</u>	<u>59.797</u>	<u>849.035</u>	<u>900.055</u>
Insumos adquiridos de terceiros:				
Custo dos imóveis vendidos	(4.988)	(30.559)	(576.200)	(559.203)
Energia, serviços de terceiros e outros	(4.080)	(19.448)	(115.496)	(103.884)
	<u>(9.068)</u>	<u>(50.007)</u>	<u>(691.696)</u>	<u>(663.087)</u>
Valor adicionado bruto	6.284	9.790	157.339	236.968
Retenções:				
Depreciação e amortização	(7.106)	(6.827)	(15.456)	(9.950)
Valor adicionado líquido produzido	(822)	2.963	141.883	227.018
Valor adicionado recebido em transferência:				
Resultado de equivalência patrimonial	81.639	112.015	(3.965)	(9.137)
Receitas financeiras	7.471	3.542	44.652	14.505
	<u>89.110</u>	<u>115.557</u>	<u>40.687</u>	<u>5.368</u>
Valor adicionado total a distribuir	88.288	118.520	182.570	232.386
Distribuição do valor adicionado:				
Pessoal				
Remuneração	11.394	13.237	22.542	16.304
Encargos	4.110	4.754	7.880	5.699
Benefícios	4.711	5.564	7.010	5.070
	<u>20.215</u>	<u>23.555</u>	<u>37.432</u>	<u>27.073</u>
Impostos, taxas e contribuições				
Federais	938	2.628	35.919	35.734
Municipais	189	555	560	1.337
	<u>1.127</u>	<u>3.183</u>	<u>36.479</u>	<u>37.071</u>
Remuneração de capitais de terceiros:				
Despesas financeiras	34.697	12.124	36.113	13.478
	<u>34.697</u>	<u>12.124</u>	<u>36.113</u>	<u>13.478</u>
Remuneração de capitais próprios:				
Lucro líquido do exercício	32.249	79.658	32.249	79.658
Participação dos não controladores nos lucros retidos	-	-	40.297	75.106
	<u>32.249</u>	<u>79.658</u>	<u>72.546</u>	<u>154.764</u>
Valor adicionado distribuído	88.288	118.520	182.570	232.386
	<u>88.288</u>	<u>118.520</u>	<u>182.570</u>	<u>232.386</u>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

1 Contexto operacional

1.1. Informações gerais

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

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

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

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

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

2 Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais políticas contábeis

2.1. Base de preparação

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

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



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

no caso de determinados ativos e passivos financeiros, tem seu custo ajustado para refletir a mensuração ao valor justo.

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

Demonstração do valor adicionado

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

2.2. Consolidação

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

As empresas controladas incluídas na consolidação estão descritas na nota explicativa 12.

(a) Controladas

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

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



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

parcela proporcional da participação não controlada no valor justo de ativos líquidos da adquirida. A mensuração da participação não controladora é determinada em cada aquisição realizada. Transações, saldos e ganhos não realizados em transações entre empresas do Grupo são eliminados. Os prejuízos não realizados também são eliminados a menos que a operação forneça evidências de uma perda (*impairment*) do ativo transferido. As políticas contábeis das controladas são alteradas, quando necessário, para assegurar a consistência com as políticas adotadas pelo Grupo.

(b) Transações com participações de não controladores

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

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

(c) Coligadas e controladas em conjunto

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

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

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

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

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



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

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

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

2.3. Conversão de moeda estrangeira

Moeda funcional e moeda de apresentação

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

2.4. Ativos financeiros

(a) Classificação

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

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

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

- Investimentos em títulos de dívida que não se qualificam para mensuração ao custo amortizado;
- Investimentos patrimoniais mantidos para negociação; e investimentos patrimoniais para os quais a Companhia não optou por reconhecer ganhos e perdas por meio de outros resultados abrangentes.

Para ativos financeiros mensurados ao valor justo, os ganhos e perdas serão registrados no resultado.



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

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

(b) Reconhecimento e desreconhecimento

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

(c) Valor recuperável (*impairment*) de ativos financeiros

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

2.5. Caixa e equivalentes de caixa

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

2.6. Títulos e valores mobiliários

Os saldos representam aplicações em: fundos exclusivos que incluem em sua carteira títulos públicos, privados e certificados de depósito bancário, conforme descrito na nota 7;

2.7. Contas a receber de clientes

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

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



**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2022**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

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

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

2.8. Provisão para distrato

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

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

2.9. Estoques (imóveis a comercializar)

(a) Terrenos a incorporar

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

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

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

A mensuração do valor justo dos terrenos adquiridos através de permutas é definida em conexão com os compromissos contratuais assumidos e o custo orçado definido no estudo de viabilidade do empreendimento, cuja apuração do valor pode variar até o momento da definição do projeto a ser



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

desenvolvido, o que se confirma usualmente com o registro de incorporação. Neste ato reconhece-se também o ônus na conta de adiantamento de cliente - permutas.

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

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

(b) Imóveis a comercializar

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

O custo compreende o custo de aquisição/permuta do terreno, gastos com projeto e legalização do empreendimento, materiais, mão de obra (própria ou contratada de terceiros) e outros custos de construção relacionados, incluindo o custo financeiro do capital aplicado (encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e das operações de financiamento, incorridos durante o período de construção).

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

2.10. Investimentos

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

2.11. Imobilizado

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

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



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

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

2.12. Intangível

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

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

2.13. Impairment de ativos não financeiros

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

Em linha com o CPC 01, a Administração avaliou os ativos sujeitos a avaliação de *impairment* e não identificou indícios internos e/ou externos que interfiram na recuperação desses ativos para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021.

2.14. Empréstimos e financiamentos

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

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

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

2.15. Contas a pagar aos fornecedores



**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2022**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

2.16. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro

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

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

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

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

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

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

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

A Companhia e controladas apuram o imposto de renda (IRPJ) e contribuição social (CSLL) com base



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

no lucro real, lucro presumido ou regime especial de tributação (RET), conforme detalhado a seguir:

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

2.17. Provisões

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

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

2.18. Capital social

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

2.19. Reservas legal e de lucros

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

2.20. Reconhecimento de receita

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



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

empresas da Companhia.

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

(a) Receita de venda de imóveis

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

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

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

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

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



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

Após a entrega das chaves das unidades comercializadas, a atualização monetária do contas a receber passa a ser calculada pela variação do Índice Geral de Preços - Mercado (IGP-M) ou pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) e passa a incidir juros de 0,5% a 1% ao mês, apropriados de forma pro rata temporis. Nessa fase, a atualização monetária e os juros passam a ser registrados como receita financeira usando o método da taxa efetiva de juros e não mais integra a base para determinação da receita de vendas.

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

(b) Receita de serviços

A Controladora presta serviços de administração e comercialização de obra para controladas.

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

(c) Receita financeira

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

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

2.21. Despesas com vendas

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

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

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



**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2022**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

2.22. Arrendamento

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

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

(a) Como arrendatário

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

O ativo de direito de uso é subsequentemente depreciado pelo método linear desde a data de início até o final do prazo do arrendamento, a menos que o arrendamento transfira a propriedade do ativo subjacente ao arrendatário ao fim do prazo do arrendamento, ou se o custo do ativo de direito de uso refletir que o arrendatário exercerá a opção de compra. Nesse caso, o ativo de direito de uso será depreciado durante a vida útil do ativo subjacente, que é determinada na mesma base que a do ativo imobilizado. Além disso, o ativo de direito de uso é periodicamente reduzido por perdas por redução ao valor recuperável, se houver, e ajustado para determinadas remensurações do passivo de arrendamento.

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

O Grupo determina sua taxa incremental sobre empréstimos obtendo taxas de juros de várias fontes externas de financiamento e principalmente avaliando os empréstimos vigentes, mensurando o custo médio ponderado (juros anuais dividido pelo saldo devedor principal), adicionando a estimativa inflacionária, fazendo alguns ajustes para refletir os termos do contrato e o tipo do ativo arrendado. A



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

média ponderada da taxa incremental de empréstimo nominal da arrendatária aplicada aos novos passivos de arrendamento em 2022 foi de 5,48% a.a. (2,31% a.a. em 2021).

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

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

Arrendamentos de curto prazo e de ativos de baixo valor

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

Determinação do prazo de arrendamento

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

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

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

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



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(b) Como arrendador

Em 31 de dezembro de 2022, o Grupo não detém nenhum contrato de arrendamento como arrendador, sublocador ou afins.

2.23. Adoção de novos pronunciamentos contábeis

Não há nenhuma nova norma ou alteração, válida para períodos anuais iniciados em 1º de janeiro de 2022 ou após essa data, que afete materialmente as demonstrações financeiras do Grupo. O Grupo decidiu não adotar antecipadamente nenhuma outra norma, interpretação ou alteração que tenha sido emitida, mas ainda não esteja vigente.

2.24. Novos pronunciamentos emitidos e ainda não adotados

As normas e interpretações novas e alteradas emitidas, mas não ainda em vigor até a data de emissão das demonstrações financeiras do Grupo, estão descritas a seguir. O grupo pretende adotar essas normas e interpretações novas e alteradas, se cabível, quando entrarem em vigor:

- Classificação de passivos como circulantes ou não circulantes (alterações ao CPC 26 – IAS 1)
- Definição de estimativa contábil (CPC 23 – IAS 8)
- Contratos de seguros (CPC 50 – IFRS 17)
- Divulgação de políticas contábeis (alterações ao IAS 1 e IFRS demonstração prática 2)
- Impostos diferidos relativos a ativos e passivos que surgem de uma única transação (alterações ao CPC 32 – IAS 12)

3 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

(i) Custos orçados

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

(ii) Reconhecimento de receita de unidades imobiliárias em construção

O Grupo usa 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



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

imobiliária. Essa determinação requer uma estimativa e um julgamento significativo por parte da administração.

(iii) Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários

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 fim de cada período, considerando-se os riscos e as incertezas relativos à obrigação.

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

(iv) Provisão para distrato

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

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

(v) Ajuste a valor presente

Os ativos e passivos monetários 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 às contas a receber, a taxa de desconto utilizada considera a média ponderada anual das emissões de títulos públicos federais denominados de NTN-B que tem prazo de vencimento equivalente ao prazo médio de vencimento dos recebíveis.

(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.



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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.

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

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

Qualidade dos créditos dos ativos financeiros

O Grupo possui perfil conservador de aplicação de seus recursos, fazendo uso de títulos privados emitidos por instituições financeiras de primeira linha, fundo exclusivo e fundos de investimento aberto. Nossas aplicações objetivam remunerar nossa liquidez em patamares similares ao de mercado, sem incorrer em riscos de mercado relevantes (oscilações de preço dos ativos) nem risco de crédito da contraparte. Os saldos consolidados em 31 de dezembro de 2022 dos ativos financeiros que compõe as aplicações financeiras de curto prazo, são assim classificados por "rating":



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

"Rating" Fitch	Consolidado
Rating AAA	297.386
Rating AA	77.166
Rating A	7.589
Demais Ratings	1.870
Total	384.011

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

Contas a receber de clientes

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Unidades concluídas (Nota 8)				
Com alienação fiduciária	6.469	6.378	35.909	37.481
Sem alienação fiduciária	-	-	17.740	5.789
	<u>6.469</u>	<u>6.378</u>	<u>53.649</u>	<u>43.270</u>
Unidades não concluídas (Nota 8)				
Com alienação fiduciária	-	9.312	534.533	405.895
Sem alienação fiduciária	-	-	8.488	-
	<u>-</u>	<u>9.312</u>	<u>543.021</u>	<u>405.895</u>
Serviço de Administração (Nota 8)				
Sem alienação fiduciária	20.971	12.824	24.418	15.138
	<u>27.440</u>	<u>28.514</u>	<u>621.088</u>	<u>464.303</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.

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



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

respectivas obrigações estão assim explicitados:

	Controladora				
	2023	2024	2025	2026	Total
Em 31 de dezembro de 2022					
Empréstimos e financiamentos (Nota 15)	-	43.822	64.542	168.302	276.666
Arrendamento (Nota 16)	-	2.041	1.026	205	3.272
Fornecedores (Nota 17)	1.829	-	-	-	1.829
Obrigações por compras de imóveis (Nota 19)	800	-	-	-	800
	Consolidado				
	2023	2024	2025	2026	Total
Em 31 de dezembro de 2022					
Empréstimos e financiamentos (Nota 15)	-	93.474	180.080	180.115	453.669
Arrendamento (Nota 16)	-	4.894	1.553	205	6.652
Fornecedores (Nota 17)	60.919	-	-	-	60.919
Obrigações por compras de imóveis (Nota 19)	35.774	10.917	-	-	46.691
	Controladora				
	2022	2023	2024	2025	Total
Em 31 de dezembro de 2021					
Empréstimos e financiamentos (Nota 15)	11.243	55.975	84.368	28.485	180.071
Arrendamento (Nota 16)	1.905	1.948	926	-	4.779
Fornecedores (Nota 17)	6.012	-	-	-	6.012
Obrigações por compras de imóveis (Nota 19)	1.401	400	-	-	1.801
	Consolidado				
	2022	2023	2024	2025	Total
Em 31 de dezembro de 2021					
Empréstimos e financiamentos (Nota 15)	60.797	90.014	88.354	28.485	267.650
Arrendamento (Nota 16)	2.362	1.948	926	-	5.236
Fornecedores (Nota 17)	44.402	-	-	-	44.402
Obrigações por compras de imóveis (Nota 19)	35.942	32.001	-	-	67.943

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



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(c) Risco de mercado

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

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

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

O Grupo possui aplicações financeiras, fundo exclusivo e empréstimos com terceiros com taxas de rendimento atreladas ao Certificado de Depósito Interbancário ("CDI"), juros atrelados ao CDI, Taxa Referencial ("TR") e poupança.

Estão expostos a flutuações das taxas de juros os saldos de aplicações financeiras, nesse caso, pela variação do CDI. Em 31 de dezembro de 2022, 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	Controladora				Consolidado			
			31/12/2022	Cenário I Provável	Cenário II (25%)	Cenário III (50%)	31/12/2022	Cenário I Provável	Cenário II (25%)	Cenário III (50%)
Ativo										
Aplicações financeiras	CDI	12,43%	50.578	6.287	4.715	3.144	284.227	35.329	26.497	17.665
Títulos e valores mobiliários	CDI	12,43%	6.262	778	584	389	106.046	13.186	9.887	6.591
Passivo										
Financiamentos à construção (Em Reais – R\$)	Poupança	7,14%	-	-	-	-	64.287	4.590	3.443	2.295
Debêntures	CDI	12,43%	281.712	35.017	43.771	52.526	281.713	35.017	43.771	52.526

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 demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022

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

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Total dos empréstimos e financiamentos (Nota 15)	276.666	180.071	453.669	267.650
Menos: Caixa e equivalentes de caixa (Nota 6)	(48.008)	(31.765)	(330.137)	(243.926)
Menos: Títulos e valores mobiliários (Nota 7)	(6.262)	(7.785)	(106.046)	(56.415)
Dívida líquida	222.396	140.521	17.486	(32.691)
Total do patrimônio líquido	367.785	344.409	537.696	487.282
Total do capital	590.181	484.930	555.182	454.591
Índice de alavancagem financeira - %	38%	29%	3%	-7%

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

Impairment



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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 exercício.

5 Instrumentos financeiros por natureza

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Ativos financeiros				
Mensurado ao custo amortizado				
Caixa e bancos conta movimento (Nota 6(a))	94	546	54.836	30.267
Aplicações financeiras - alta liquidez (Nota 6(a))	47.914	31.219	275.301	213.659
Títulos de valores mobiliários (Nota 7)	6.262	7.785	106.046	56.415
Aplicações financeiras - restritas (Nota 6(b))	2.664	2.339	2.664	2.339
Contas a receber de clientes (Nota 8)	27.433	28.513	591.812	446.927
Depósitos judiciais (Nota 21)	374	86	1.634	1.189
Partes relacionadas (Nota 11)	138.376	91.708	8.040	12.013
	<u>223.117</u>	<u>162.196</u>	<u>1.040.333</u>	<u>762.809</u>
Passivos financeiros				
Mensurado ao custo amortizado				
Empréstimos, financiamentos e debêntures (Nota 15)	276.666	180.071	453.669	267.650
Arrendamento (Nota 16)	3.272	4.779	6.652	5.236
Fornecedores a pagar (Nota 17)	1.829	6.012	60.919	44.402
Obrigações por compra de imóveis (Nota 19)	800	1.801	46.691	67.943
Partes relacionadas (Nota 11)	13.675	15.568	14.718	4.268
	<u>296.242</u>	<u>208.231</u>	<u>582.649</u>	<u>389.499</u>

6 Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras

(a) Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Caixa	19	26	34	43
Bancos	75	520	54.802	30.224
Aplicações financeiras - alta liquidez	47.914	31.219	275.301	213.659
	<u>48.008</u>	<u>31.765</u>	<u>330.137</u>	<u>243.926</u>

No exercício findo em 31 de dezembro 2022, 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 98% e 112% do CDI, (entre 96% e 106% do CDI em 31 de dezembro de 2021).

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



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(b) Aplicações financeiras restritas

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Aplicações financeiras restritas - não circulante	2.664	2.339	2.664	2.339
	<u>2.664</u>	<u>2.339</u>	<u>2.664</u>	<u>2.339</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 entre 105% e 108% do CDI (108% do CDI em 31 de dezembro de 2021), conforme natureza e prazo do instrumento.

7 Títulos de valores mobiliários

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Caixa	49	703	827	5.255
Letra financeira do tesouro	2.374	2.411	40.202	17.530
CDB	241	467	4.083	2.966
Debêntures	315	1.012	5.334	7.411
Letra financeira - privado	3.283	3.192	55.600	23.253
	<u>6.262</u>	<u>7.785</u>	<u>106.046</u>	<u>56.415</u>

A composição da carteira dos fundos de investimentos exclusivos do Grupo, com rendimentos atrelados ao CDI com remuneração de 106% a.a. do CDI em 31 de dezembro de 2022 (108% do CDI em 31 de dezembro de 2021), está demonstrada conforme quadro acima.



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

8 Contas a receber de clientes

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
<u>Cientes por incorporação de imóveis</u>				
Unidades concluídas	6.469	6.378	53.649	43.270
Unidades não concluídas	-	9.312	543.021	405.895
Serviço de administração	20.971	12.824	24.418	15.138
	<u>27.440</u>	<u>28.514</u>	<u>621.088</u>	<u>464.303</u>
Provisão para Distrato	-	-	(1.642)	(1.470)
Provisão para perdas	-	-	(4.155)	(1.046)
Ajustes a valor presente	(7)	(1)	(23.479)	(14.860)
	<u>(7)</u>	<u>(1)</u>	<u>(29.276)</u>	<u>(17.376)</u>
	<u>27.433</u>	<u>28.513</u>	<u>591.812</u>	<u>446.927</u>
Ativo circulante	20.173	26.661	315.643	201.174
Não circulante	7.260	1.852	276.169	245.753

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

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

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

Abertura de vencimento das contas a receber de clientes por incorporação

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



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
A vencer até 1 ano	24.568	25.790	486.161	408.462
A vencer de 1 a 2 anos	807	756	276.460	326.937
A vencer de 2 a 3 anos	1.257	756	297.691	172.679
A vencer de 3 a 4 anos	6	315	210.975	127.183
A vencer acima de 4 anos	-	-	6.110	41.662
	<u>26.638</u>	<u>27.617</u>	<u>1.277.397</u>	<u>1.076.923</u>
Vencido até 1 ano	800	874	20.953	14.182
Vencido entre 1 e 2 anos	-	-	6.956	1.164
Vencido entre 2 e 3 anos	-	-	969	765
Vencido entre 3 e 4 anos	-	-	1.130	371
Vencido acima de 4 anos	-	-	630	34
	<u>800</u>	<u>874</u>	<u>30.638</u>	<u>16.516</u>
	<u>27.438</u>	<u>28.491</u>	<u>1.308.035</u>	<u>1.093.439</u>
Contas a receber contábil	27.433	28.513	591.812	446.927
Receitas a apropriar (nota 30)	-	7	1.108.671	909.278
Adiantamento de clientes (nota 29)	-	(30)	(421.724)	(280.142)
Atualização a valor presente	7	1	23.479	14.860
Provisão para distrato	-	-	1.642	1.470
Provisão para perda	-	-	4.155	1.046
	<u>27.440</u>	<u>28.491</u>	<u>1.308.035</u>	<u>1.093.439</u>

9 Imóveis a comercializar

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

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Estoque de terrenos	7.742	17.399	178.492	144.598
Imóveis em construção	-	4.104	281.249	273.874
Imóveis concluídos	311	6	49.851	7.792
Provisão para distrato	-	-	950	747
	<u>8.053</u>	<u>21.509</u>	<u>510.542</u>	<u>427.011</u>
Ativo circulante	1.323	9.005	419.866	402.608
Ativo não circulante	6.730	12.504	90.676	24.403



**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2022**

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 8,30% e 14,24% a.a. (8,30% e 11,25% a.a. em 31 de dezembro de 2021).

O montante de juros capitalizados na rubrica de imóveis em estoques no Consolidado é de R\$1.436 em 31 de dezembro de 2022 (não tem saldo de juros capitalizados na controladora). Em 31 de dezembro de 2021 este montante era de R\$1.336 no Consolidado (Controladora - R\$161).

10 Despesas antecipadas

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Seguros	31	25	4.311	2.979
Comissões e corretagens	-	-	15.971	14.686
Projeto Wave	3.982	3.982	3.982	3.982
Manutenção software	745	316	746	315
Outros Projetos	45	-	95	49
	<u>4.803</u>	<u>4.323</u>	<u>25.105</u>	<u>22.011</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 e expectativa de benefícios econômicos futuros.



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

11 Partes relacionadas

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Construtora Novolar	58.919	48.271	-	-
Bernardo Vasconcelos	1.032	713	-	-
Jardinaves	1.920	3.349	-	-
Jornalista Oswaldo Nobre	-	720	-	-
Mia Felicita	908	492	1	-
MRV Patrimar Galleria	2.329	1.762	3	-
Park Residences	305	245	-	-
Gasparini	452	-	452	-
Jardinaves II	6.261	1.713	-	-
Rio De Janeiro Lourdes	3	1.518	-	-
Golf I	12.701	10.308	-	-
Golf II	914	5.294	-	-
MRV MRL Novolar I	-	-	2.084	1.651
Reality	-	-	769	671
Epic	1.585	1.585	-	1.585
Americas	6.500	3.668	-	-
Avenida de Ligação	653	-	653	1.003
Avenida de Ligação 2	656	-	-	-
Avenida de Ligação 3	1.606	1.003	-	-
Vale Dos Cristais	-	1.321	-	-
Riviera Do Sol	-	-	848	707
Residencial Inovatto	248	70	14	-
York I	343	90	-	-
York II	40	-	-	-
Barbacena	85	4.354	85	4.354
Rua Campo	9.181	1.772	-	-
Priorato Residences	180	177	11	10
MRV MRL Novolar X	-	-	391	254
Paçquare	-	-	190	188
RJ 04 Oliveiras/Palmeiras	186	115	186	115
Rio 2 - Condominio 1	2.143	-	-	-
Rio 2 - Condominio 2	1.043	-	-	-
Le Terrace	4.609	-	-	-
Fernandes Tourinho	8.574	-	-	-
Espirito Santo	6.221	-	-	-
Colina Engefor	622	-	-	-
Mirataia Incorporadora	549	-	-	-
Brito I	917	-	-	-
Madison Square	648	-	-	-
Vale dos Cristais	1.321	-	-	-
Luxemburgo (Guacui)	733	-	-	-
Outros empreendimentos	3.989	3.168	2.353	1.475
(a) Crédito com empreendimentos	138.376	91.708	8.040	12.013



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
(b) Mútuos a pagar	-	-	4.442	-
Somattos Engenharia	-	-	4.442	-
Alta Vila	3.404	3.391	-	-
Construtora Novolar	90	-	-	-
Holiday Inn	2.103	2.210	-	-
Jardim Das Mangabeiras	3	1.389	-	-
Manhattan Square	4.978	4.805	-	-
MRV Engenharia E Participações	-	-	1.936	1.493
Camargos	375	703	-	-
Quintas do Morro	1.398	1.623	-	-
PRMV Participações	22	22	22	22
Recreio dos Bandeirantes	457	1.099	41	-
Engefor Engenharia e Construções	-	-	853	597
Golf I	-	-	-	-
Golf II	22	-	-	-
Locare Participações	-	-	1.590	-
Constutora Caparaó	-	-	4.547	-
Outros empreendimentos	823	326	1.287	2.156
(a) Débito com empreendimentos	13.675	15.568	14.718	4.268
Vendas de apartamentos (i)	-	-	28.317	24.674
Atualização monetária das vendas realizadas (i)	-	-	2.268	1.350
Aluguel da sede e Almoxarifado Central (ii)	(2.044)	(1.580)	(2.044)	(1.998)
(c) Transações com resultado	(2.044)	(1.580)	28.541	24.026
Receita a apropriar (i)	-	-	8.014	5.865

(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) Mútuo a pagar

A empresas são parceiras da SPE DUO, o respectivo montante a pagar refere-se a despesas iniciais gastas no início do empreendimento SPE DUO que foram custeadas pelas empresas parceiras para



**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2022**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

Em outubro de 2019 foi efetuada uma venda de apartamento na SPE Novolar Ápia Empreendimentos Imobiliários, para Farley Rafael Capuchinho de Ornelas no valor de R\$ 373 (R\$383 - atualizado em 31 de dezembro de 2022). A receita reconhecida pelo POC até 31 de dezembro de 2022 foi de R\$ 383, sendo R\$ 39 do exercício de 2022. Não existe saldo de Contas a Receber em aberto para 31 de dezembro de 2022. Toda a transação foi realizada a valor de mercado verificado através de tabela de vendas do empreendimento adotada pela Companhia.

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 (R\$16.423 – atualizado em 31 de dezembro de 2022). A receita reconhecida pelo POC até 31 de dezembro de 2022 foi de R\$ 16.423, sendo R\$ 686 do exercício de 2022. Não existe saldo de Contas a Receber em aberto para 31 de dezembro de 2022. Toda a transação foi realizada a valor de mercado verificado através de tabela de vendas do empreendimento adotada pela Companhia.

Em setembro de 2020 foi efetuada uma venda de apartamento na SPE High Line Empreendimentos Imobiliários, para Ronaldo Rabelo Leitão no valor de R\$ 405 (R\$514 - atualizado em 31 de dezembro de 2022). A receita POC até 31 de dezembro de 2022 foi de R\$ 449, sendo R\$ 209 do exercício de 2022. O referido contrato possui um Contas a Receber atualizado monetariamente de R\$ 379. Toda a transação foi realizada a valor de mercado verificado através de tabela de vendas do empreendimento adotada pela Companhia.

Em maio de 2021 foi efetuada uma venda de apartamento na SPE Jardinaves Empreendimentos Imobiliários, edifício Unique, para a Patrícia Veiga no valor de R\$ 4.368 (4.628 – atualizado em 31 de dezembro de 2022). A receita reconhecida pelo POC até 31 de dezembro de 2022 foi de R\$2.189, sendo R\$ 854 do exercício de 2022. Não existe saldo de Contas a Receber em aberto para 31 de dezembro de 2022. Toda a transação foi realizada a valor de mercado verificado através de tabela de vendas do empreendimento adotada pela Companhia.

Em outubro de 2021 foi efetuada uma venda de apartamento na SPE Patrimar Somattos Jardim das Mangabeiras, edifício L'essence, para sócio de empresa parceira no valor de R\$ 7.535 (R\$7.653 – atualizado em 31 de dezembro de 2022). A receita reconhecida pelo POC até 31 de dezembro de 2022 foi de R\$ 7.653, sendo R\$ 79 do exercício de 2022. Não existe saldo de contas a receber em aberto para 31 de dezembro de 2022. Toda a transação foi realizada a valor de mercado verificado através de tabela de vendas do empreendimento adotada pela Companhia.

Em novembro de 2021 foi efetuada uma venda de apartamento na SPE Golf 2 Empreendimentos Imobiliários, para a Construtora Real no valor de R\$ 3.951 (R\$3.951 - atualizado em 31 de dezembro de 2022). A receita POC até 31 de dezembro de 2022 foi de R\$ 1.649, sendo R\$ 269 do exercício de 2022. Não existe saldo de Contas a Receber em aberto para 31 de dezembro de 2022. Toda a transação foi



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

realizada a valor de mercado verificado através de tabela de vendas do empreendimento adotada pela Companhia.

Em agosto de 2022 foi efetuada uma venda de apartamento na SPE Novolar Ápia Empreendimentos Imobiliários, para Ronaldo Rabelo Leitão no valor de R\$ 390 (R\$390 - atualizado em 31 de dezembro de 2022). A receita POC até 31 de dezembro de 2022 foi de R\$ 390, sendo R\$ 390 do exercício de 2022. Não existe saldo de Contas a Receber em aberto para 31 de dezembro de 2022. Toda a transação foi realizada a valor de mercado verificado através de tabela de vendas do empreendimento adotada pela Companhia.

Em agosto de 2022 foi efetuada uma venda de apartamento na SPE Novolar Ápia Empreendimentos Imobiliários, para Alexandre Lara no valor de R\$ 385 (R\$385 - atualizado em 31 de dezembro de 2022). A receita POC até 31 de dezembro de 2022 foi de R\$ 385, sendo R\$ 385 do exercício de 2022. Não existe saldo de Contas a Receber em aberto para 31 de dezembro de 2022. Toda a transação foi realizada a valor de mercado verificado através de tabela de vendas do empreendimento adotada pela Companhia.

Em novembro de 2022 foi efetuada uma de venda de apartamento da SPE Recreio dos Bandeirantes Empreendimentos, para Farley Rafael Capuchinho de Ornelas no valor de R\$ 264 (R\$264 - atualizado em 31 de dezembro de 2022). A receita reconhecida pelo POC até 31 de dezembro de 2022 foi de R\$ 99, sendo R\$ 99 do exercício de 2022. O referido contrato possui um saldo de Contas a Receber atualizado monetariamente no valor de R\$ 195. Toda a transação foi realizada a valor de mercado verificado através de tabela de vendas do empreendimento adotada pela Companhia.

Em dezembro de 2022 foi efetuada uma venda de apartamento da SPE Vale do Sereno Empreendimento Imobiliários, para Felipe Enck Gonçalves no valor de R\$ 4.008 (R\$4.008 - atualizado em 31 de dezembro de 2022). A receita reconhecida pelo POC até 31 de dezembro de 2022 foi de R\$ 1.028, sendo R\$ 1.028 do exercício de 2022. O referido contrato possui um saldo de Contas a Receber atualizado monetariamente no valor de R\$ 3.959. Toda a transação foi realizada a valor de mercado verificado através de tabela de vendas do empreendimento adotada pela Companhia.



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(ii) Aluguel da sede e Almoxarifado Central

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

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

12 Investimentos e provisão para passivo a descoberto

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

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Investimentos	424.524	349.432	28.074	27.697
Provisão para passivo a descoberto	(7.380)	(4.477)	(5.999)	(4.793)
	<u>417.144</u>	<u>344.955</u>	<u>22.075</u>	<u>22.904</u>



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(a) A composição dos investimentos da Controladora em 31 de dezembro de 2022 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
	2022	2022	2022	2022	2022	2021	2021
Controladas							
Construtora Novolar	100%	13.193	161.433	13.193	161.487	100%	148.294
SPE Patrimar Engenfor Imóveis Ltda.	50%	(305)	(944)	(152)	(472)	50%	(320)
SPE Maura Valadares	50%	(289)	(307)	(144)	(154)	50%	(10)
SPE Engenfor Patrimar V.S. Emp. Imob Ltda.	50%	(217)	(601)	(108)	(301)	50%	(192)
SCP Professor Danilo Ambrósio	95%	(39)	(59)	(36)	(56)	95%	(20)
SCP Jornalista Oswaldo Nobre	90%	192	(21)	173	(19)	90%	(192)
SCP Gioia dell Colle	90%	(163)	(200)	(147)	(180)	90%	(33)
SCP Manhattan Square	90%	(614)	5.277	(553)	4.748	90%	5.301
SCP Priorato Residences	90%	110	1.567	99	1.410	90%	1.311
SCP Holiday Inn	80%	1.074	20.491	859	16.393	80%	15.534
SCP Mayfair Offices	90%	-	151	-	135	90%	136
SCP Quintas do Morro	69%	580	2.441	399	1.679	69%	2.169
SCP Neuchatel	90%	(127)	302	(114)	272	90%	386
SPE MRV Galleria	50%	697	(2.794)	348	(1.397)	50%	(1.271)
SPE Jardinares	50%	12.090	22.416	6.045	11.208	50%	5.163
SPE Jota Patrimar Engenfor	50%	(334)	(1.615)	(167)	(808)	50%	(642)
SPE Colina Engenfor Patrimar E. Imob Ltda.	50%	(608)	(741)	(304)	(371)	50%	(66)
SPE Patrimar Somattos Jardim das Mangabeiras	50%	(13.940)	75.654	(6.970)	37.827	50%	47.797
Antônio de Alb. SPE Ltda. (EPIC)	50%	6.636	27.763	3.324	13.882	50%	19.557
SPE DUO - Alameda do Morro	40%	48.332	118.516	19.333	47.406	40%	28.073
SPE Vale dos Cristais	50%	(8)	411	(4)	206	50%	209
SPE High Line	100%	24.614	50.926	24.614	50.926	100%	26.312
SPE 2300 Rio de Janeiro	50%	12.493	27.881	6.246	13.941	50%	7.960
SPE Le Terrace	43%	1	28	-	36	43%	(6)
SPE Golf I	100%	22	(877)	22	(877)	100%	(898)
SPE Golf II	100%	18.900	30.014	18.900	30.014	100%	11.114
SPE Das Americas 1	100%	(15)	(204)	(15)	(204)	100%	(189)
Vila Castela (Madson Square)	100%	-	50	-	50	100%	-
SPE Jardinares II	50%	(98)	7.254	(49)	3.627	50%	3.676
SPE Rua do Campo	100%	(1.648)	(1.648)	(1.648)	(1.846)	100%	(248)
SPE Avenida de Ligação 2	100%	(24)	26	(24)	26	100%	-
SPE Avenida de Ligação 3 – Buffet	100%	(11)	39	(11)	39	100%	-
SPE Jardinares III	100%	(1)	49	(1)	49	100%	-
SPE Jardinares IV	100%	-	50	-	50	100%	-
SPE Rio 2 Ltda	100%	(344)	(294)	(344)	(294)	100%	-
SPE Q25 Jardim Mangabeiras	100%	-	-	-	-	0%	-
SPE Fernandes Tourinho	100%	(84)	2.712	(84)	2.712	0%	-
SPE Guacui (Luxemburgo)	100%	(5)	(5)	(5)	(5)	0%	-
SPE Rua Espírito Santo (MG)	100%	-	-	-	-	0%	-
		120.060	544.943	82.675	391.139		318.905
Controladas em conjunto							
Alba	9%	1.602	23.461	(832)	1.832	9%	2.314
SCP RJ 04	50%	(7)	502	(4)	251	50%	255
SPE Mirante do Ibituruna Ltda.	34%	(2)	8.014	(1)	2.705	34%	2.704
SCP Portal do Bosque	50%	(9)	135	(4)	67	50%	73
SCP Park Ritz	48%	(19)	883	(9)	424	48%	433
SCP Recanto das Águas	51%	(32)	106	(16)	54	51%	71
SCP MRV Belo Campo	50%	(64)	137	(36)	68	50%	30
SCP MRV Rec. Pássaros (Rouxinol)	40%	(771)	843	(351)	339	40%	230
SCP MRV Res. Beija Flor	40%	39	469	9	186	40%	110
SPE Padre Marinho	50%	548	4.820	229	2.410	50%	2.880
SCP Rívoli 1 e 2	40%	(14)	324	-	130	40%	95
SPE Acaba Mundo E. Imob Ltda.	50%	-	1.631	-	814	50%	814
SPE MRV Patrimar RJ IX Ltda. (Andorinhas) 1 e 2	40%	(121)	364	(46)	145	40%	155
SPE Barbacena Empr Imob. S.A.	50%	494	14.013	135	7.016	50%	8.612
SPE Patrimar Somattos Gasparini Ltda.	50%	48	12.248	23	6.124	50%	6.107
SPE Direcional Patrimar Maragogi	45%	(206)	93	(99)	42	45%	(13)
SPE Avenida de Ligação	50%	-	6.105	-	2.949	50%	624
SPE Somattos Patrimar quadra 40	50%	23	512	13	256	50%	243
		1.509	74.660	(989)	25.812		25.737



**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2022**

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
	2022	2022	2022	2022	2022	2021	2021
Coligadas							
SCP Safira (Decaminada 10)	24%	(80)	(1.118)	(19)	(268)	24%	(249)
SCP João XXIII	24%	(311)	(322)	(75)	(77)	24%	(2)
SCP Palo Alto	10%	(49)	2.916	(5)	292	10%	297
SCP Park Residences	10%	(419)	1.137	(42)	114	10%	181
SPE Novo Lar Greenport	20%	367	(262)	73	(52)	20%	(126)
SPE Axis 1 Porto Fino	10%	209	1.841	21	184	10%	212
		(283)	4.192	(47)	193		313
		121.286	623.795	81.639	417.144		344.955



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(b) Abaixo a movimentação dos saldos de 31 de dezembro de 2021 para 31 de dezembro de 2022:

Empresas	Saldo em 31/12/2021	Aportes	Distribuição de dividendos	Equivalência no resultado	Reversões	Baixa Investimen- tos	Saldo em 31/12/2022
Construtora Novolar	148.294	-	-	13.193	-	-	161.487
SPE Álamo Patrimar Incorp. Imob. Ltda.	-	-	-	-	-	-	-
SPE Patrimar Engefor Imóveis Ltda.	(320)	-	-	(152)	-	-	(472)
SPE Maura Valadares	(10)	-	-	(144)	-	-	(154)
SPE Engefor Patrimar V.S. Emp. Imob Ltda.	(192)	-	-	(108)	-	-	(300)
SCP Professor Danilo Ambrósio	(20)	-	-	(36)	-	-	(56)
SCP Jornalista Oswaldo Nobre	(192)	-	-	173	-	-	(19)
SCP Gioia dell Colle	(33)	-	-	(147)	-	-	(180)
SCP Olga Chiari	-	-	-	-	-	-	-
SCP Manhattan Square	5.301	-	-	(553)	-	-	4.748
SCP Priorato Residences	1.311	1	-	99	(1)	-	1.410
SCP Holiday Inn	15.534	-	-	859	-	-	16.393
SCP Mayfair Offices	136	-	-	-	-	-	136
SCP Quintas do Morro	2.169	-	(886)	399	-	-	1.682
SCP MG 02 Chopin	-	-	-	-	-	-	-
SCP Neuchatel	386	-	-	(114)	-	-	272
SPE MRV Galleria	(1.271)	-	(475)	348	-	-	(1.398)
SPE Jardinares	5.163	-	-	6.045	-	-	11.208
SPE Jota Patrimar Engefor	(642)	-	-	(167)	-	-	(809)
SPE Colina Engefor Patrimar E. Imob Ltda.	(66)	-	-	(304)	-	-	(370)
SPE Patrimar Somattos Jardim das Mangabeiras	47.797	-	(3.000)	(6.970)	-	-	37.827
Antônio de Alb. SPE Ltda. (EPIC)	19.557	-	(9.000)	3.324	-	-	13.881
SPE DUO - Alameda do Morro	28.073	-	-	19.333	-	-	47.406
SPE Vale dos Cristais	209	-	-	(4)	-	-	205
SPE High Line	26.312	-	-	24.614	-	-	50.926
SPE 2300 Rio de Janeiro	7.960	-	-	6.246	(265)	-	13941
SPE Le Terrace	(6)	43	-	-	-	-	37
SPE Golf I	(898)	-	-	22	-	-	(876)
SPE Golf II	11.114	-	-	18.900	-	-	30.014
SPE Das Americas 1	(189)	-	-	(15)	-	-	(204)
Vila Castela (Madson Square)	-	50	-	-	-	-	50
SPE Jardinares II	3.676	-	-	(49)	-	-	3.627
Rua do Campo	(248)	50	-	(1.648)	-	-	(1.846)
Avenida de Ligação 2	-	50	-	(24)	-	-	26
Avenida Ligação 3 – LT 1ª (Buffet)	-	50	-	(11)	-	-	39
Jardinares III	-	50	-	(1)	-	-	49
Jardinares IV	-	50	-	-	-	-	50
SPE Rio 2 Ltda	-	50	-	(344)	-	-	(294)
SPE Fernandes Tourinho	-	2.796	-	(84)	-	-	2.712
SPE QD 25 Jardim Mangabeiras	-	-	-	-	-	-	-
SPE Guacui (Luxemburgo)	-	-	-	(5)	-	-	(5)
SPE Rua Espírito Santo (MG)	-	-	-	-	-	-	-
	318.905	3.190	(13.361)	82.675	(266)	-	391.143
Controladas em conjunto							
ALBA	2.314	-	(514)	142	879	(15)	2.806
SCP RJ 04	255	-	-	(4)	-	-	251
SPE Mirante do Ibituruna Ltda.	2.704	-	-	(1)	-	-	2.703
SCP Portal do Bosque	73	-	-	(4)	-	-	69
SCP Park Ritz	433	-	-	(9)	-	-	424
SCP Recanto das Águas	71	-	-	(16)	-	-	55
SCP MRV Belo Campo	30	73	-	(36)	-	-	67
SCP MRV Rec. Pássaros (Rouxinol)	230	464	(4)	(351)	-	-	339
SCP MRV Res. Beija Flor	110	67	-	9	-	-	186
SPE Padre Marinho	2.880	-	(700)	229	-	-	2.409
SCP Rívoli 1 e 2	95	42	-	-	(7)	-	130
SPE Acaba Mundo E. Imob Ltda.	814	-	-	-	-	-	814
SPE MRV Patrimar RJ lx Ltda. (Andorinhas) 1 e 2	155	31	(1)	(46)	7	-	146
SPE Barbacena Empr Imobiliários S/A	8.612	4.250	(5.981)	135	-	-	7.016
SPE Patrimar Somattos Gasparini Ltda.	6.107	19	-	23	(25)	-	6.124
SPE Direcional Patrimar Maragogi Ltda.	(13)	407	-	(99)	(254)	-	41
SPE Avenida de Ligação	624	2.325	-	-	-	-	2.949
SPE Somattos Patrimar Quadra 40	243	-	-	13	-	-	256
	25.737	7.678	(7.200)	(15)	600	(15)	26.785



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Controladas coligadas						
SCP Safira (Decaminada 10)	(249)	-	-	(19)	-	(268)
SCP João XXIII	(2)	-	-	(75)	-	(78)
SCP Naples	-	-	-	-	-	-
SCP Palo Alto	297	-	-	(5)	-	292
SCP Park Residences	181	-	(25)	(42)	-	114
SPE Novo Lar Greenport	(126)	-	-	73	-	(53)
SPE Axis 1 Porto Fino	212	-	(50)	21	(1)	183
Outros Investimentos	-	-	-	(974)	-	(974)
	<u>313</u>	<u>-</u>	<u>(75)</u>	<u>(1.021)</u>	<u>(1)</u>	<u>(784)</u>
	<u>344.955</u>	<u>10.868</u>	<u>(20.636)</u>	<u>81.639</u>	<u>333</u>	<u>(15)</u>
						<u>417.144</u>

(c)

A composição dos investimentos do Consolidado (empresas não consolidadas) em 31 de dezembro de 2022 está assim apresentada:

Empresas	Participação - %		Lucro Líquido (Prejuízo) do exercício	Patrimônio Líquido	Equivalência no resultado do exercício	Investimento e passivo a descoberto
	2022	2021	2022	2022	2022	2022
Alba	9%	9%	1.602	23.461	19	1.832
SCP Manchete	40%	40%	(1.118)	2.235	(450)	912
SCP MRV Belo Campo	50%	50%	(64)	138	(36)	68
SCP MRV Rec. Pássaros (Rouxinol)	40%	40%	(771)	844	(351)	339
SCP MRV Res. Beija Flor	40%	40%	39	470	9	186
SCP Pacuare	50%	50%	224	(361)	112	(180)
SCP Park Ritz	48%	48%	(19)	883	(9)	424
SCP Park Rossete	51%	51%	82	2.231	42	1.137
SCP Parque Araras	50%	50%	(64)	5	(33)	3
SCP Parque Bem Te Vi	50%	50%	(40)	96	(20)	48
SCP Parque Gaivotas	50%	50%	(134)	3	(70)	20
SCP Parque Sabia	50%	50%	(45)	54	(23)	31
SCP Portal do Bosque	50%	50%	(9)	135	(4)	67
SCP Reality e Renovare	51%	51%	(950)	(2.895)	(485)	(1.477)
SCP Recanto das Águas	51%	51%	(32)	105	(16)	54
SCP Recanto do Tingui	35%	35%	(34)	(363)	(12)	(127)
SCP Riviera da Costa e Sol	48%	48%	(555)	(1.863)	(267)	(895)
SCP Rívoli 1 e 2	40%	40%	(14)	324	(1)	130
SCP RJ 04	50%	50%	(7)	503	(4)	251
SPE Acaba Mundo Emp. Imob Ltda.	50%	50%	-	1.631	-	814
SCP Andorinhas	40%	40%	(121)	364	(46)	145
SPE Barbacena Empr Imobiliários S.A.	50%	50%	494	14.013	135	7.016
SPE Direcional Patrimar Maragogi Ltda.	50%	50%	(206)	93	(99)	42
SPE Mirante do Ibituruna Ltda.	34%	34%	(2)	8.013	-	2.705
SPE Padre Marinho	50%	50%	548	4.820	229	2.410
SPE Park Riversul	35%	35%	(137)	62	(69)	22
SPE Patrimar Somattos Gasparini Ltda.	50%	50%	48	12.247	23	6.124
SPE Recreio Bandeirantes	35%	35%	(227)	(1.360)	(80)	(477)
SPE Recreio Gaveas	35%	35%	(6.033)	(741)	(2.115)	(260)
SPE Recreio Pontal	35%	35%	(1.007)	(7.382)	(357)	(2.585)
SPE Avenida de Ligação	50%	0%	-	6.105	-	2.949
SPE Somattos Patrimar Quadra 40	50%	0%	23	512	13	256
Outros	-	-	-	-	-	91
			<u>(8.529)</u>	<u>64.382</u>	<u>(3.965)</u>	<u>22.075</u>



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

- (d) Os saldos totais em 31 de dezembro de 2022 das contas patrimoniais, receita líquida e lucro líquido das empresas não consolidadas está assim apresentada:

Empresas	Ativo Circulante	Ativo não circulante	Passivo circulante	Passivo não circulante	Patrimônio Líquido	Lucro (Prejuízo)	Receita Líquida
	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022
Alba	24.757	-	1.296	-	23.461	1.602	1.629
SCP RJ 04	506	2.425	59	637	2.235	(1.118)	104
SCP Mirante do Ibituruna Ltda.	134	73	1	69	137	(64)	(8)
SCP Portal do Bosque	468	390	6	9	843	(771)	57
SCP Park Ritz	409	103	24	19	469	39	(19)
SCP Recanto das Águas	16	(366)	10	-	(360)	224	-
SCP MRV Belo Campo	1.119	(38)	158	40	883	(19)	(1)
SCP MRV Rec. Pássaros (Rouxinol)	2.494	(98)	165	1	2.230	82	19
SCP MRV Res. Beija Flor	111	7	36	77	5	(64)	3
SCP Rivoli 1 e 2	109	(11)	(6)	8	96	(40)	3
SCP Andorinhas	101	9	61	46	3	(134)	3
SCP Pacuare	75	3	24	-	54	(45)	2
SCP Manchete	13	123	1	-	135	(9)	-
SCP Parque Araras	203	(1.896)	49	1.153	(2.895)	(950)	52
SCP Parque Bem Te Vi	112	7	4	9	106	(32)	-
(102)SCP Parque Gaivotas	(239)	(136)	(67)	54	(362)	(34)	(102)
SCP (41)Parque Sabia	468	(1.694)	34	604	(1.864)	(555)	(41)
SPE Park Riversul	184	186	14	32	324	(14)	(4)
SPE Recreio Bandeirantes	790	(178)	58	52	502	(7)	12
SPE Recreio Gaveas	1.631	-	-	-	1.631	-	-
SPE Recreio Pontal	380	6	22	-	364	(121)	369
SCP Park Rossete	15.718	32	1.688	49	14.013	494	9.358
SCP Reality e Renovare	103	-	10	-	93	(206)	5
SCP Recanto do Tingui	8.022	(6)	2	-	8.014	(2)	-
SCP Riviera da Costa e Sol	5.697	-	877	-	4.820	548	1.133
SPE Padre Marinho	80	82	5	94	63	(137)	(1)
SPE Acaba Mundo Emp. Imob Ltda.	12.248	-	-	-	12.248	48	70
SPE Barbacena Empr Imobiliários S.A.	119	68	1.539	8	(1.360)	(227)	1
SPE Patrimar Somattos Gasparini Ltda.	1.247	256	2.122	122	(741)	(6.033)	153
SPE Direcional Patrimar Maragogi Ltda.	422	129	7.241	692	(7.382)	(1.007)	1
SPE Somattos Patrimar Quadra 40	6.239	20	154	-	6.105	-	20
SPE Avenida de Ligação	527	-	15	-	512	23	27
	<u>84.263</u>	<u>(504)</u>	<u>15.602</u>	<u>3.775</u>	<u>64.382</u>	<u>(8.529)</u>	<u>12.845</u>

13 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%

(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 demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(a) A composição do imobilizado em 31 de dezembro de 2022 está assim apresentada:

	Controladora				Consolidado					
	Saldo 31/12/2021	Adições	Baixas	Transfe-rências	Saldo 31/12/2022	Saldo 31/12/2021	Adições	Baixa	Transfe-rências	Saldo 31/12/2022
Custo										
Benfeitorias em imóveis de terceiros	8.027	78	-	-	8.105	8.027	78	-	-	8.105
Máquinas e equipamentos	10.153	-	-	-	10.153	12.003	121	-	-	12.124
Veículos	1.068	132	(123)	-	1.077	1.068	132	(123)	-	1.077
Móveis e utensílios	2.257	316	-	-	2.573	2.257	465	-	-	2.722
Estandes de vendas e apartamentos decorados	496	-	(496)	-	-	11.960	1.232	(2.377)	11.875	22.690
Equipamentos de informática	1.469	422	(6)	-	1.885	1.498	422	(6)	-	1.914
Imobilizado em andamento	2.116	2.284	(4.400)	-	-	11.524	14.619	(4.400)	(11.875)	9.868
Total do custo	25.586	3.232	(5.025)	-	23.793	48.337	17.069	(6.906)	-	58.500
Depreciação										
Benfeitorias em imóveis de terceiros	(5.100)	(1.373)	-	-	(6.473)	(5.096)	(1.377)	-	-	(6.473)
Máquinas e equipamentos	(3.177)	(1.109)	-	-	(4.286)	(3.761)	(1.334)	-	-	(5.095)
Veículos	(704)	(169)	123	-	(750)	(704)	(169)	123	-	(750)
Móveis e utensílios	(807)	(270)	-	-	(1.077)	(808)	(269)	-	-	(1.077)
Estandes de vendas e apartamentos decorados	(81)	(18)	99	-	-	(1.611)	(8.038)	1.245	-	(8.404)
Equipamentos de informática	(255)	(333)	1	-	(587)	(270)	(338)	1	-	(607)
Total da depreciação	(10.124)	(3,272)	223	-	(13,173)	(12,250)	(11,525)	1,369	-	(22,406)
Total do imobilizado líquido	15,462	(40)	(4,802)	-	10,620	36,087	5,544	(5,537)	-	36,094



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

14 Intangível

A composição do intangível em 31 de dezembro de 2022 está assim apresentada:

	Controladora					Consolidado				
	Saldo 31/12/2021	Adições	Baixas	Transfe - rências	Saldo 31/12/2022	Saldo 31/12/2021	Adições	Baixas	Transfe - rências	Saldo 31/12/2022
Custo										
Licença de uso de software	13.364	644	-	-	14.008	14.008	645	-	-	14.653
Software em desenvolvimento	-	3.756	-	-	3.756	-	3.756	-	-	3.756
Total do custo	13.364	4.400	-	-	17.764	14.008	4.401	-	-	18.409
Amortização										
Licença de uso de software	(5.870)	(2.751)	-	-	(8.621)	(6.212)	(2.877)	-	-	(9.089)
Total da amortização	(5.870)	(2.751)	-	-	(8.621)	(6.212)	(2.877)	-	-	(9.089)
Total do intangível líquido	7.494	1.649	-	-	9.143	7.796	1.524	-	-	9.320

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

15 Empréstimos, financiamentos e debêntures

Modalidade	Vencimento do principal	Taxa efetiva a.a	31/12/2022	31/12/2021
Controladora				
Debênture - 1ª emissão (CRI)	03/25	CDI +2,99%	80.310	80.269
Debênture - 2ª emissão	05/25	CDI +2,39%	50.787	50.568
Debênture - 3ª emissão (CRI)	07/27	CDI +2,00%	150.615	-
Capital de Giro	11/24	CDI +3,75%	-	50.608
(-) Custo de captação			(5.046)	(1.374)
Total Controladora			276.666	180.071
Circulante			43.820	11.243
Não Circulante			232.846	168.828



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Modalidade	Vencimento do principal	Taxa efetiva a.a	31/12/2022	31/12/2021
Controladas:				
Financiamento à construção	03/23 a 07/27	TR + 6,9% a 9,82%	81.313	30.264
Financiamento à construção	09/23 a 07/27	Poupança + 3,50 % a 5,00%	95.690	10.822
Financiamento à construção	05/25 a 07/27	137% do CDI	-	46.493
Total Controladas			177.003	87.579
Total Consolidado			453.669	267.650
Circulante			93.475	60.797
Não Circulante			360.194	206.853

(a) Covenants

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

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

Em 31 de dezembro de 2022 a Companhia encontra-se em conformidade com a cláusula restritiva.

(b) Movimentação

O montante de empréstimos foi assim movimentado no exercício:

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Saldo inicial	180.071	82.660	267.650	133.886
Liberações	150.000	133.982	326.412	260.709
Provisão de Juros	33.371	12.789	45.292	18.343
Amortizações – Juros	(10.329)	(1.034)	(20.761)	(6.008)
Amortizações – Principal	(67.248)	(46.963)	(155.725)	(137.917)
Custo de Captação	(9.199)	(1.363)	(9.199)	(1.363)
Saldo Final	<u>276.666</u>	<u>180.071</u>	<u>453.669</u>	<u>267.650</u>

(c) Modalidades



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

- (i) **Financiamento à construção:** Esta modalidade de empréstimo tem por objetivo financiar os empreendimentos durante seu período de construção e possuem como garantia real o empreendimento/fração ideal das futuras unidades ao qual está atrelado.
- (ii) **Debêntures:** Em 18 março de 2021, o conselho de administração da Companhia aprovou a primeira emissão de debentures simples, sem garantia, não conversíveis em ações, em série única, da espécie quirografária, para colação privada pela Companhia, no valor total de até R\$ 100 milhões as quais foram integralmente subscritas de forma privada pela ISEC Securitizadora S.A (“ISEC”), para lastro da 239ª série da 4ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI, distribuídos por meio de oferta pública com esforços restritos de distribuição nos termos da Instrução da CVM 476/2009. Em 31 de março de 2021 ocorreu a liquidação da primeira parte valor captado no total de R\$50 milhões e em 11 de maio de 2021 a liquidação da segunda parte no valor total de R\$30,1 milhões, totalizando uma captação da primeira emissão de R\$80,1 milhões.

Em 24 maio de 2021, o conselho de administração da Companhia aprovou a segunda emissão de debentures simples, sem garantia, não conversíveis em ações, em série única, da espécie quirografária, para colação privada pela Companhia no valor total de até R\$ 50 milhões, distribuídas por meio de oferta pública com esforços restritos de distribuição nos termos da Instrução da CVM 476/2009. Em 31 de maio de 2021 ocorreu a liquidação total do valor captado no montante de R\$50 milhões.

Em 20 junho de 2022, o conselho de administração da Companhia aprovou a terceira emissão de debentures simples, não conversíveis em ações, em Série Única, da espécie quirografária, para colação privada pela Companhia no valor total de R\$ 150 milhões, sendo certo que as Debêntures estão vinculadas à emissão de 150.000 certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”) da série única da 38ª emissão da VIRGO Companhia de securitização (“Securitizadora”), a serem distribuídos por meio de oferta pública com esforços restritos de distribuição, sob o regime de garantia firme de colocação, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada. A efetiva liquidação dessa emissão se deu em 29 de julho de 2022, no valor total de R\$ 150 milhões.

(d) Vencimentos

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

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
2022	-	10.608	-	10.608
2023	-	20.000	-	20.000
2024	-	20.000	-	20.000
2025	-	-	-	-
	-	50.608	-	50.608



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
2022	-	-	-	49.554
2023	-	-	49.654	34.039
2024	-	-	115.536	3.986
2025	-	-	11.813	-
	-	-	177.003	87.579

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

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
2022	-	635	-	635
2023	43.822	35.975	43.822	35.975
2024	64.542	64.368	64.542	64.368
2025	57.347	28.485	57.347	28.485
2026	70.077	-	70.077	-
2027	40.878	-	40.878	-
	276.666	129.463	276.666	129.463

16 Arrendamentos

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Arrendamentos	3.272	4.779	6.652	5.236
	3.272	4.779	6.652	5.236
Passivo circulante	2.041	1.905	4.894	2.362
Passivo não circulante	1.231	2.874	1.758	2.874

O montante de arrendamentos foi assim movimentado no exercício:

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Saldo inicial	4.779	1.715	5.236	3.869
Arrendamentos	416	4.823	4.378	5.566
Encerramento de contrato arrendamentos	-	-	(105)	(1.577)



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Amortizações Arrendamentos - Principal	(1.923)	(1.759)	(2.857)	(2.622)
Amortizações Arrendamentos - Juros	89	(141)	115	(207)
Encargos financeiros – Arrendamentos	(89)	141	(115)	207
Saldo Final	<u>3.272</u>	<u>4.779</u>	<u>6.652</u>	<u>5.236</u>

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

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
2022	-	1.905	-	2.362
2023	2.041	1.948	4.894	1.948
2024	1.026	926	1.553	926
2025	108	-	108	-
2026	97	-	97	-
	<u>3.272</u>	<u>4.779</u>	<u>6.652</u>	<u>5.236</u>

Arrendamentos:

Contratos de aluguéis de instalações administrativas (Depósitos, Sede, Escritórios), que detêm de tempo remanescente de 13 a 45 meses descontado a valor presente a taxas de 1,51% e 2,31% ao ano.

Contrato de aluguéis comerciais (lojas e stand de vendas), que detêm de tempo remanescente de 10 a 21 meses descontado a valor presente a taxas entre 2,31% e 7,79% ao ano.

Contrato de aluguéis de equipamentos pesados, que detêm de tempo remanescente de 6 a 17 meses descontado a valor presente a taxas entre de 0,68% e 7,92% ao ano.

17 Fornecedores

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Fornecedores	1.601	5.477	51.606	37.775
Retenções técnicas	228	535	9.313	6.627
	<u>1.829</u>	<u>6.012</u>	<u>60.919</u>	<u>44.402</u>

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

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.



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

18 Obrigações tributárias

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

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Tributos a pagar				
INSS	140	60	2.229	2.502
ISS	139	168	731	925
PIS	-	-	90	13
Outros impostos retidos	479	455	2.509	501
Total tributos a pagar	758	683	5.559	3.941
Tributos correntes com recolhimento diferido – CP				
Regime Especial de Tributação - RET	55	600	20.395	14.961
COFINS	-	-	82	220
CSLL	-	-	473	384
PIS	-	-	184	213
Total Circulante	55	600	21.134	15.778
Tributos correntes com recolhimento diferido – LP				
Regime Especial de Tributação – RET	68	51	4.624	6.015
COFINS	265	276	393	448
CSLL	-	-	16	15
PIS	56	-	56	-
Total Não Circulante	389	327	5.089	6.478
	1.202	1.610	31.782	26.197



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

20 Adiantamentos de clientes

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

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Adiantamentos de clientes e permuta de obras em andamento	-	30	421.724	280.142
Adiantamentos de unidades customizadas	-	-	22.356	47.435
Permuta de terrenos – empreendimentos não lançados	313	966	43.020	45.590
	<u>313</u>	<u>996</u>	<u>487.100</u>	<u>373.167</u>
Circulante	313	996	202.973	373.167
Não circulante	-	-	284.127	-

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

Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Cíveis	200	115	2.661	3.924
Tributárias	1.427	1.427	1.427	1.453
Trabalhistas	-	-	628	1.249
	<u>1.627</u>	<u>1.542</u>	<u>4.716</u>	<u>6.626</u>

Depósitos judiciais

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Cíveis	14	-	793	869
Tributárias	-	-	170	-
Trabalhistas	360	86	671	320
	<u>374</u>	<u>86</u>	<u>1.634</u>	<u>1.189</u>

Movimentação do exercício findo em 31 de dezembro de 2022:

Contingência

	Controladora	Consolidado
Saldo inicial	1.542	6.626
Adição	89	5.415
Baixa	(23)	(8.320)
Atualização	19	995



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Saldo final	1.627	4.716
Depósito judicial		
	Controladora	Consolidado
Saldo inicial	86	1.189
Saldo inicial	309	857
Adição	(21)	(412)
Baixa	-	-
Saldo final	374	1.634

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\$ 2.808, Tributário R\$ 7.910 e Cível R\$ 9.631, totalizando R\$ 20.349 (R\$ 48.858 em 31 de dezembro de 2021).

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

22 Provisão para manutenção de imóveis

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

De forma a suportar este compromisso, sem impacto nos exercícios futuros e propiciar a adequada contraposição entre receitas e custos, para cada empreendimento em construção, foram provisionados, em bases estimadas, valor correspondente de 1,5% do custo de construção em 31 de dezembro de 2022 e 2021.

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.

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Saldo inicial	1.352	1.532	12.783	8.762
Adições	229	72	6.436	4.971
Baixas	(412)	-	(1.466)	-
Pagamentos de garantia	(513)	(252)	(1.827)	(950)
Saldo final	656	1.352	15.926	12.783
Circulante	186	769	1.561	6.425
Não Circulante	470	583	14.365	6.358

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

Em 31 de dezembro de 2022, o capital social é de R\$ 269.172 (R\$ 269.172 em 31 de dezembro 2021) e está representado por 56.025.501 (cinquenta e seis milhões, vinte e cinco mil, quinhentos e uma) ações ordinárias.

Em 31 de dezembro de 2022 a composição acionária da Patrimar era conforme segue:

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

(b) Reserva legal

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

(c) Política de distribuição de lucros



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

Em 29 de abril de 2022, foi realizada a assembleia geral ordinária no qual estabeleceu os dividendos obrigatórios e extraordinários relativos ao exercício de 2021, no valor total de R\$ 24.714, no qual o saldo remanescente de R\$ 1.214 foi pago e/ou compensado com créditos no mês de maio de 2022.

Em 07 de novembro de 2022, foi realizada reunião para deliberar a antecipação de lucros intercalares aos acionistas da Companhia em adiantamento ao lucro relativo ao exercício social vigente, no valor de R\$ 1.000 que foram integralmente pagos nessa mesma data e imputados aos dividendos relativos ao lucro desse exercício.

(d) Dividendos

De acordo com o estatuto da Companhia, do lucro líquido do exercício, após a compensação de prejuízos e constituição de reserva legal, 25% são destinados para a distribuição do dividendo anual obrigatório. O dividendo mínimo obrigatório do exercício social findo em 31 de dezembro de 2022 foi calculado como indicado abaixo:

Dividendos mínimos obrigatórios	Valor
Lucro do exercício	32.249
Constituição da reserva legal	(1.613)
Lucro do exercício líquido da reserva legal	30.636
Dividendos mínimos obrigatórios	7.659
Dividendos intercalares pagos	(1.000)
Dividendos mínimos obrigatórios a pagar	6.659
Dividendos pagos excedentes ao mínimo obrigatório	-

24 Lucro por ação

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

	2022	2021
Lucro básico e diluído por ação:		
Lucro líquido do exercício	32.249	79.658
Média ponderada das ações (milhares)	56.026	56.026
Lucro por ação básico e diluído - em R\$	0,575607	1,421804

25 Receita operacional líquida

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

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Receita bruta de venda de imóveis	8.127	49.067	878.880	905.968
Receita de serviços	7.265	11.908	8.570	13.502



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Vendas canceladas (distratos)	(41)	(1.704)	(49.888)	(26.961)
Provisão (reversão) de Crédito de Liquidação Duvidosa	-	353	(3.109)	122
Provisão (reversão) para distratos	-	-	(262)	-
AVP - Ajuste a valor presente (i)	2	909	11.735	7.929
Tributos sobre o faturamento	(831)	(2.016)	(16.508)	(18.392)
Receita operacional líquida	14.522	58.517	829.418	882.168

- (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.

26 Custos e despesas por natureza

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Custo dos imóveis vendidos				
Materiais	(739)	(6.381)	(180.886)	(175.205)
Terrenos	(889)	(4.793)	(191.793)	(229.195)
Imóveis concluídos	(1.741)	(9.787)	(12.152)	(22.688)
Gastos com pessoal	(249)	(1.658)	(43.644)	(26.704)
Subempreiteiros	(1.101)	(6.480)	(140.057)	(101.398)
Custos dos financiamentos imobiliários	(161)	(1.309)	(12.527)	(7.403)
Outros	(357)	(1.809)	(38.785)	(23.314)
	<u>(5.237)</u>	<u>(32.217)</u>	<u>(619.844)</u>	<u>(585.907)</u>

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Despesas Gerais e Administrativas				
Gastos com pessoal	(14.450)	(20.339)	(31.327)	(22.166)
Despesas administrativas gerais	(1.628)	(3.628)	(4.710)	(4.448)
Depreciação e amortização	(3.297)	(6.531)	(7.180)	(7.147)
Serviços de terceiros	(3.716)	(4.520)	(8.578)	(6.790)
	<u>(23.091)</u>	<u>(35.018)</u>	<u>(51.795)</u>	<u>(40.551)</u>

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Com vendas				
Gastos com pessoal	(5.765)	(3.217)	(6.104)	(4.907)
Comissões e corretagens	(191)	(432)	(20.919)	(19.085)
Stand de vendas/Apartamento decorado	(26)	(6)	(8.813)	(504)
Propaganda e publicidade	(1.303)	(944)	(22.600)	(16.980)
Outras despesas comerciais	(1.496)	(1.950)	(10.083)	(13.916)
	<u>(8.781)</u>	<u>(6.549)</u>	<u>(68.519)</u>	<u>(55.392)</u>



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas				
Despesas com crédito imobiliário	(11)	(671)	(7)	(833)
Despesas tributárias	(520)	(231)	(687)	(239)
Provisão para riscos trabalhistas, cíveis, tributários e acordos judiciais	(524)	(115)	(3.710)	(5.447)
Perdas eventuais (i)	(355)	(2.246)	(601)	(6.104)
Ganho com distrato	40	304	1.521	367
Perda com imobilizado	(394)	(268)	(876)	(2.238)
Outras despesas e receitas operacionais (ii)	2.354	(4.666)	2.509	(5.357)
	<u>590</u>	<u>(7.893)</u>	<u>(1.851)</u>	<u>(19.851)</u>

- (i) Recebimento de imóvel em garantia com valor inferior ao saldo devedor correspondente e baixa de projetos não continuados.
- (ii) R\$ 1.787 é referente a classificação da despesa administrativa e para custo dos empreendimentos.

27 Honorários da administração

Os valores pagos com o pessoal-chave da administração para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 podem ser assim demonstrados:

	2022	2021
Honorários da administração	5.983	5.596
Benefícios assistenciais	527	306
Encargos	1.117	1.105

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

28 Receitas (despesas) financeiras líquidas

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Receitas financeiras				
Atualização monetária e juros contratuais	368	370	3.573	3.790
Juros sobre aplicações financeiras	6.508	3.022	39.588	10.495
Outras receitas financeiras	595	150	1.491	220
	<u>7.471</u>	<u>3.542</u>	<u>44.652</u>	<u>14.505</u>
Despesas financeiras				
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(33.420)	(11.676)	(34.218)	(12.319)
Débitos de encargos e tarifas bancárias	(1.265)	(418)	(1.744)	(1.110)
Despesas com financiamentos	-	(13)	-	(13)
Outras despesas financeiras	(12)	(17)	(151)	(36)



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(34.697)	(12.124)	(36.113)	(13.478)
(27.226)	(8.582)	(8.539)	1.027

29 Despesas de imposto de renda e contribuição social

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

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Lucro antes do IRPJ e CSLL	32.429	80.273	91.996	172.357
Alíquota 34%	(11.026)	(27.293)	(31.279)	(58.601)
Efeito sobre exclusões (equivalência patrimonial)	(27.757)	38.085	1.348	(3.107)
Patrimônio Afetação (RET)	(343)	257	(11.445)	7.450
Créditos fiscais não reconhecidos por diferença temporária RET	38.959	(11.664)	21.939	36.665
Despesas de IRPJ e CSLL	(167)	(615)	(19.437)	(17.593)
Taxa efetiva	1%	1%	21%	10%

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

30 Receitas a apropriar e custos a incorrer

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

		Consolidado
Empreendimentos em construção		
(i)	Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas	
(a)	Empreendimentos em construção:	
	Receita de vendas contratadas	3.217.502



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Receita de vendas apropriadas	(2.180.126)
	Distratos - receitas estornadas	71.295
		<hr/>
(b)	Receita de vendas apropriadas líquidas	(2.108.831)
		<hr/>
	Receita de vendas a apropriar (a+b)	1.108.671
		<hr/> <hr/>
(ii)	Custo orçado a apropriar das unidades vendidas	
	Empreendimentos em construção:	
(a)	Custo orçado	2.196.279
(b)	Custo de construção incorrido	(1.360.119)
	Encargos financeiros apropriados	17.443
		<hr/>
	Custo a incorrer das unidades vendidas (a+b)	836.160
		<hr/> <hr/>
	Driver CI/CO (sem encargos financeiros)	62%
		<hr/> <hr/>
(iii)	Custo orçado a apropriar das unidades em estoque	
	Empreendimentos em construção:	
(a)	Custo orçado	683.784
(b)	Custo incorrido	(279.812)
	Encargos financeiros apropriados	1.316
		<hr/>
	Custo a incorrer das unidades em estoque (a+b)	403.972
		<hr/> <hr/>

31 Compromissos

(a) Compromissos com a aquisição de terrenos

Compromissos foram assumidos pelo Grupo para a compra de terrenos, cujo registro contábil ainda não foi efetuado, em virtude de pendências a serem solucionadas pelos vendedores para que a escritura definitiva e a correspondente transferência da propriedade para a Patrimar, suas controladas ou seus parceiros sejam efetivadas. Referidos compromissos totalizam R\$ 1.574.743 (R\$ 698.432 em 31 de Dezembro de 2021), dos quais: R\$ 1.490.143 (R\$ 628.034 em 31 de Dezembro de 2021) se referem a permutas por unidades imobiliárias a serem construídas e/ou se referem à participação no recebimento da comercialização dos respectivos empreendimentos e R\$ 84.599 (70.398 em 31 de Dezembro de 2021) se referem às tornas.

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

(b) Compromisso com arrendamentos

Em 31 de Dezembro de 2022 a Companhia possuía R\$3.272 (R\$4.779 em 2021) e R\$ 6.652 no Consolidado (R\$5.236 em 2021) em compromissos com arrendamentos, relacionados a aluguéis de grandes equipamentos e imóveis.

32 Apresentação de informações por segmento e natureza



**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2022**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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.



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

33 Seguros

O Grupo mantém em 31 de dezembro de 2022 os seguintes contratos de seguros:

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

Abaixo segue a composição desses seguros vigentes em 31 de dezembro de 2022:

Itens	Tipo de cobertura	Importância Segurada Consolidado
Executante Construtor - Término Obra	Garante ao agente financiador do empreendimento a conclusão da construção em caso de indisponibilidade técnica e financeira da Companhia	101.029
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, desmoronamento, impacto de veículos, queda de aeronaves, vendaval, furacão, ciclone, chuva de granizo, danos elétricos, etc	200
Responsabilidade civil (Administradores) D&O	Garante a cobertura de danos morais aos administradores da Companhia (D&O)	20.000
Risco engenharia e risco civil	Garante, durante o período de construção do empreendimento, indenização decorrente de danos causados à obra, tais como: incêndio, queda de raio, roubo, dentre outras coberturas específicas de instalações e montagens no local objeto do seguro. Garante indenização até o limite máximo da importância segurada, das quantias pelas quais a Companhia vier a ser responsável civilmente relativa às reparações por danos involuntários pessoais e/ou materiais causados a terceiros	1.395.963
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.	20.962
Seguro 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.	90
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.	13.127
Seguro incêndio	Garante os prejuízos provocados por incêndio.	263



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Seguro Veículo	Garante os prejuízos provocados ao veículo.	200
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	11.641
Seguro garantia	O Seguro Garantia Contratual é voltado para dar segurança a empresas e órgãos públicos quanto ao cumprimento de contratos, ao indenizar pelo descumprimento de acordos (obrigações contratuais) em diversas modalidades	307.371

34 Transações que não envolvem caixa ou equivalente de caixa

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Atividades de investimento				
Transferências de Imobilizado – Arrendamentos IFRS 16	(1.484)	3.203	1.427	1.674
Juros capitalizados	(161)	(126)	100	389

35 Eventos subsequentes

Antecipação de lucros

Em 12 de janeiro de 2023, foi realizada reunião para deliberar a antecipação de lucros aos acionistas da Companhia em adiantamento ao lucro relativo ao exercício social de 2022, no valor de R\$ 5.500 que foram integralmente pagos na data de 16 de janeiro de 2023 e imputados aos dividendos relativos ao lucro desse exercício.

Decisão STF

No dia 08 de fevereiro de 2023, o Supremo Tribunal Federal ('STF') concluiu o julgamento dos Temas 881 e 885 no sentido da perda dos efeitos de decisões individuais transitadas em julgado, a partir de mudança posterior de entendimento da corte, em questões tributárias. A Companhia realizou uma avaliação e não foi identificado nenhum caso, que tenha efeito significativo sobre suas operações.

* * *

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Em observância às disposições constantes no artigo 25, parágrafo 1º, incisos V e VI, a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 480/09, de 7 de dezembro de 2009, a Diretoria declara que revisou, discutiu e concordou com as demonstrações financeiras (Controladora e Consolidado) relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

Belo Horizonte, 8 de março de 2023.

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 opinião expressa no relatório dos Auditores Independentes, datado em 9 de março de 2022, relativo às demonstrações financeiras (Controladora e Consolidado) relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

Belo Horizonte, 8 de março de 2023.

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