

Patrimar Engenharia S.A

Informações Trimestrais - ITR

30 de Junho de 2024



Índice

Relatório sobre a revisão de informações trimestrais	1
Informações Trimestrais - ITR em 30 de junho de 2024	
Balanço patrimonial	3
Demonstrações dos resultados	4
Demonstrações dos resultados abrangentes.....	5
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido.....	6
Demonstrações dos fluxos de caixa	7
Demonstrações do valor adicionado.....	8
Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais	9
Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	49

Relatório sobre a revisão de informações trimestrais

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

Introdução

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

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

Alcance da revisão

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

Conclusão sobre as informações intermediárias individuais e consolidadas

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

Ênfase

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

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

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

Belo Horizonte (MG), 12 de agosto de 2024.

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



Bruno Costa Oliveira
Contador CRC BA-031359/O



Balço patrimonial
Períodos findos em 30 de junho de 2024 e 2023
 Em milhares de reais

	Nota	Controladora		Consolidado	
		30/06/24	31/12/23	30/06/24	31/12/23
Ativo					
Ativo circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	6	128.822	35.735	318.868	425.150
Títulos de valores mobiliários	7	57.612	30.633	133.615	171.956
Contas a receber de clientes	8	23.155	10.905	376.958	274.411
Imóveis a comercializar	9	3.161	31	505.579	471.124
Tributos a recuperar		6.828	5.495	23.768	20.847
Despesas antecipadas	10	5.212	5.179	42.011	34.239
Outras contas a receber		767	7.303	25.796	26.290
Total do ativo circulante		225.557	95.281	1.426.595	1.424.017
Ativo não circulante					
Aplicações financeiras restritas	6	3.040	2.905	3.040	2.905
Contas a receber de clientes	8	3.531	10.899	645.625	497.867
Imóveis a comercializar	9	21.259	10.717	65.477	61.222
Depósitos judiciais	21	93	83	725	757
Partes relacionadas	11	314.455	298.920	97.132	32.332
Impostos diferidos ativos		-	-	2.290	2.247
Total do ativo realizável a longo prazo		342.378	323.524	814.289	597.330
Investimentos	12	594.452	523.273	37.910	26.506
Imobilizado	13	11.777	9.981	53.769	50.116
Intangível	14	9.811	8.248	9.829	8.319
Direito de uso de arrendamento		3.624	1.268	5.657	5.006
Total do ativo não circulante		962.042	866.294	921.454	687.277
Total do ativo		1.187.599	961.575	2.348.049	2.111.294
Passivo e patrimônio líquido					
Passivo Circulante					
Empréstimos, financiamentos e debêntures	15	33.058	70.255	132.731	164.443
Arrendamentos	16	985	1.089	1.949	3.540
Fornecedores	17	2.816	2.667	105.196	130.750
Salários e encargos sociais		10.862	10.789	21.921	19.880
Obrigações tributárias	18	1.188	1.194	8.369	8.222
Obrigações por compra de imóveis	19	-	-	25.784	27.650
Dividendos a pagar		77	77	152	152
Adiantamentos de clientes	20	12.455	12.455	319.153	247.098
Provisão para manutenção de imóveis	22	149	1.406	1.270	2.696
Tributos diferidos	18	28	28	9.704	11.965
Outras contas a pagar		12	11	1.799	1.224
Total do passivo circulante		61.630	99.971	628.028	617.620
Passivo não circulante					
Empréstimos, financiamentos e debêntures	15	574.858	407.000	874.879	638.433
Arrendamentos	16	2.675	245	3.848	1.699
Obrigações por compra de imóveis	19	-	-	28.957	27.309
Adiantamentos de clientes	20	-	-	141.069	176.875
Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários	21	1.607	2.880	4.966	8.950
Provisão para manutenção de imóveis	22	2.894	118	24.638	19.606
Tributos diferidos	18	-	-	32.574	20.472
Partes relacionadas	11	112.191	29.781	21.106	21.190
Provisão para passivo a descoberto	12	8.622	9.091	9.223	7.650
Total do passivo não circulante		702.847	449.115	1.141.260	922.184
Total do passivo		764.477	549.086	1.769.288	1.539.804
Patrimônio líquido					
Capital social	23	269.172	269.172	269.172	269.172
Reserva de capital		259	259	259	259
Reservas de lucros		126.507	143.058	126.507	143.058
Lucros/Prejuízos acumulados		27.184	-	27.184	-
		423.122	412.489	423.122	412.489
Participação dos não controladores		-	-	155.639	159.001
Total do patrimônio líquido		423.122	412.489	578.761	571.490
Total do passivo e patrimônio líquido		1.187.599	961.575	2.348.049	2.111.294



Demonstrações do Resultado
Períodos findos em 30 de junho de 2024 e 2023
 Em milhares de reais

	Nota	Controladora				Consolidado			
		2024		2023		2024		2023	
		2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre
Receita operacional líquida	25	83	1.009	2.897	1.801	468.973	759.192	356.401	586.328
Custo dos imóveis vendidos	26	(286)	(286)	(976)	45	(388.463)	(629.771)	(284.985)	(460.796)
Lucro bruto		(203)	723	1.921	1.846	80.510	129.421	71.416	125.532
Receitas (despesas) operacionais									
Gerais e administrativas	26	(7.141)	(15.341)	(7.551)	(12.314)	(21.199)	(40.922)	(17.197)	(31.900)
Com vendas	26	(2.650)	(4.997)	(2.066)	(4.188)	(28.719)	(54.632)	(20.920)	(37.362)
Resultado da equivalência patrimonial	12	50.977	69.803	24.717	53.400	8.417	7.973	(1.221)	(1.895)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	26	5.065	6.418	(1.045)	(1.466)	6.404	8.058	(5.254)	(6.607)
Lucro operacional		46.048	56.606	15.976	37.278	45.413	49.898	26.824	47.768
Receitas financeiras	28	3.717	5.616	557	1.520	13.287	27.360	9.358	22.013
Despesas financeiras	28	(18.707)	(35.038)	(11.076)	(22.179)	(19.090)	(35.997)	(11.508)	(22.899)
Resultado financeiro		(14.990)	(29.422)	(10.519)	(20.659)	(5.803)	(8.637)	(2.150)	(886)
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		31.058	27.184	5.457	16.619	39.610	41.261	24.674	46.882
Imposto de renda e contribuição social	29	-	-	(37)	5	(9.260)	(17.855)	(6.668)	(11.887)
Lucro líquido do período		31.058	27.184	5.420	16.624	30.350	23.406	18.006	34.995
Atribuível a:									
Acionistas da Companhia						31.058	27.184	5.420	16.624
Participação de não controladores						(708)	(3.778)	12.586	18.371
						30.350	23.406	18.006	34.995
Lucro básico por ação (em R\$)	24	0,55435	0,48520	0,09674	0,29672				
Lucro diluído por ação (em R\$)	24	0,55435	0,48520	0,09674	0,29672				



Demonstrações dos Resultados abrangentes
Período findos em 30 de junho de 2024 e 2023

Em milhares de reais

	Controladora				Consolidado			
	2024		2023		2024		2023	
	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre
Lucro líquido do período	31.058	27.184	5.420	16.624	30.350	23.406	18.006	34.995
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado abrangente total do período	31.058	27.184	5.420	16.624	30.350	23.406	18.006	34.995
Atribuível a:								
Acionistas da Companhia					31.058	27.184	5.420	16.624
Participação dos não controladores					(708)	(3.778)	12.586	18.371
					30.350	23.406	18.006	34.995



Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Períodos findos em 30 de junho de 2024 e 2023

Em milhares de reais

	Atribuível aos acionistas da controladora						Participação dos não controladores	Total do patrimônio líquido
	Capital social	Reserva de Capital	Reservas de lucros		Lucros acumulados	Patrimônio líquido		
			Reserva Legal	Reserva de Retenção				
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022	269.172	259	8.415	89.939	-	367.785	169.911	537.696
Aportes (retornos de capital) nas controladas	-	-	-	-	-	-	(30.969)	(30.969)
Lucro líquido do período	-	-	-	-	16.624	16.624	18.371	34.995
Dividendos pagos				(6.939)		(6.939)		(6.939)
SALDOS EM 30 DE JUNHO DE 2023	269.172	259	8.415	83.000	16.624	377.470	157.313	534.783
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023	269.172	259	10.997	132.061	-	412.489	159.001	571.490
Aportes (retornos de capital) nas controladas	-	-	-	-	-	-	416	416
Lucro líquido do período	-	-	-	-	27.184	27.184	(3.778)	23.406
Dividendos pagos	-	-	-	(16.551)	-	(16.551)	-	(16.551)
SALDOS EM 30 DE JUNHO DE 2024	269.172	259	10.997	115.510	27.184	423.122	155.639	578.761



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

	Controladora		Consolidado	
	30/06/24	30/06/23	30/06/24	30/06/23
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS				
Lucro líquido do período	27.184	16.624	23.406	34.995
Ajustes para reconciliar o lucro líquido do período com o				
Depreciações e amortizações	3.554	4.031	13.790	9.989
Ajuste a valor presente sobre contas a receber	-	(8)	23.552	15.122
Resultado de equivalência patrimonial	(69.803)	(53.400)	(7.973)	1.895
Provisão para manutenção de imóveis	22	(51)	8.224	5.151
Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários	27	-	2.195	4.989
Provisão para distratos	-	593	(1.179)	2.992
Provisão devedores duvidosos	-	-	1.662	(809)
Provisão de juros sobre empréstimos e financiamentos	32.404	21.362	47.041	31.693
Imposto de renda e contribuição social e impostos diferidos	-	(37)	12.616	5.443
Baixa na venda de ativo imobilizado	353	-	353	4.508
Rendimentos de títulos e valores mobiliários	(2.591)	161	(9.183)	5.764
	(8.850)	(10.725)	114.504	121.732
Variação nos ativos e passivos operacionais:				
Aumento / (redução) dos ativos e passivos				
Contas a receber de clientes	(4.882)	648	(274.340)	(181.809)
Imóveis a comercializar	(13.672)	(2.158)	(38.710)	(443)
Tributos a recuperar	(1.333)	(453)	(2.964)	(2.825)
Outros ativos	3.171	(469)	(10.340)	(9.094)
Fornecedores	149	2.719	(25.554)	34.866
Salários e encargos sociais	73	3.148	2.041	6.558
Obrigações tributárias	(6)	158	4.816	9.339
Obrigações por compra de imóveis	-	(800)	(218)	44.082
Adiantamentos de clientes	-	12.142	36.249	(78.278)
Outros passivos	6.461	-	4.090	5.142
Valores pagos de manutenção de imóveis	(1.511)	(378)	(4.618)	(2.636)
Valores pagos por riscos cíveis, trabalhistas e tributários	(1.300)	(53)	(6.179)	(3.335)
	(12.850)	14.504	(315.727)	(178.433)
Juros pagos	(55.839)	(30.477)	(69.839)	(38.630)
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	(32)	(7.444)	(6.444)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	(77.539)	(26.730)	(278.506)	(101.775)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS				
Aumento (redução) de títulos e valor mobiliários	(24.388)	6.101	47.524	1.723
Movimentação de aplicações financeiras	(135)	(87)	(135)	(87)
Adiantamentos a empresas ligadas	66.875	(48.813)	(64.884)	(4.442)
Aportes (retorno) de investimentos	(1.845)	15.259	(1.858)	(1.886)
Aquisição de ativo imobilizado e intangível	(6.300)	(1.818)	(16.863)	(22.992)
Caixa líquido gerado (utilizado) pelas atividades de investimentos	34.207	(29.358)	(36.216)	(27.684)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO				
Valores recebidos de empréstimos e financiamentos	190.384	30.060	312.154	169.825
Amortização de principal de empréstimos e financiamentos e arrendamento	(37.414)	(1.014)	(87.579)	(46.679)
Dividendos pagos	(16.551)	(13.600)	(16.551)	(13.600)
Distribuições a sócios não controladores, líquido	-	-	416	(30.969)
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento	136.419	15.446	208.440	78.577
Aumento (redução) líquido(a) de caixa e equivalentes de caixa	93.087	(40.642)	(106.282)	(50.882)
MOVIMENTAÇÃO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA				
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	35.735	48.008	425.150	330.137
Caixa e equivalentes de caixa no fim do período	128.822	7.366	318.868	279.255
Aumento (redução) líquido(a) de caixa e equivalentes de caixa	93.087	(40.642)	(106.282)	(50.882)



Demonstrações do valor adicionado
Períodos findos em 30 de junho de 2024 e 2023

Em milhares de reais

	Controladora		Consolidado	
	30/06/24	30/06/23	30/06/24	30/06/23
Receitas:				
Receita das vendas e serviços	1.425	1.854	775.235	598.955
	1.425	1.854	775.235	598.955
Insumos adquiridos de terceiros:				
Custo dos imóveis vendidos	(286)	45	(595.390)	(430.225)
Energia, serviços de terceiros e outros	18.986	6.964	(79.329)	(76.614)
	18.700	7.009	(674.719)	(506.839)
Valor adicionado bruto	20.125	8.863	100.516	92.116
Retenções:				
Depreciação e amortização	(3.554)	(4.031)	(13.790)	(9.989)
Valor adicionado líquido produzido	16.571	4.832	86.726	82.127
Valor adicionado recebido em transferência:				
Resultado de equivalência patrimonial	69.803	53.400	7.973	(1.895)
Receitas financeiras	5.616	1.520	27.360	22.013
	75.419	54.920	35.333	20.118
Valor adicionado total a distribuir	91.990	59.752	122.059	102.245
Distribuição do valor adicionado:				
Pessoal				
Remuneração	16.088	11.718	17.362	12.557
Encargos	5.778	4.208	6.069	4.389
Benefícios	6.762	4.925	5.399	3.905
	28.628	20.851	28.830	20.851
Impostos, taxas e contribuições				
Federais	198	(11)	32.023	23.137
Municipais	942	109	1.803	363
	1.140	98	33.826	23.500
Remuneração de capitais de terceiros:				
Despesas financeiras	35.038	22.179	35.997	22.899
	35.038	22.179	35.997	22.899
Remuneração de capitais próprios:				
Lucros acumulados	27.184	16.624	27.184	16.624
Participação dos não controladores nos lucros retidos	-	-	(3.778)	18.371
	27.184	16.624	23.406	34.995
Valor adicionado distribuído	91.990	59.752	122.059	102.245



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

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

1 Contexto operacional

1.1. Informações gerais

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

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

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

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

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

2 Apresentação das Informações trimestrais - ITR

2.1. Base de preparação

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

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

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



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

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

2.2. Autorização para emissão das Informações trimestrais - ITR

A divulgação das informações contábeis intermediárias condensadas contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITRs do Grupo, para o período de três e seis meses findo em 30 de junho de 2024, foram aprovadas em Reunião da Diretoria realizada em 12 de agosto de 2024.

2.3. Políticas contábeis materiais

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

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

3.1. Adoção de novos pronunciamentos contábeis

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

3.2. Novos pronunciamentos emitidos e ainda não adotados

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

4 Gestão de risco financeiro

4.1. Fatores de risco financeiro

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

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

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



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

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(a) Riscos de crédito

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

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

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

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

Qualidade dos créditos dos ativos financeiros

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

"Rating" Fitch	Consolidado
Rating AAA	375.305
Rating AA	43.482
Demais Ratings	9.435
Total	428.222

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.



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

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2024	31/12/23	30/06/2024	31/12/23
Unidades concluídas (Nota 8)				
Com alienação fiduciária	7.225	3.768	32.254	65.540
Sem alienação fiduciária	-	-	36.676	35.842
	7.225	3.768	68.930	101.382
Unidades não concluídas (Nota 8)				
Com alienação fiduciária	-	-	1.007.848	700.220
Sem alienação fiduciária	-	-	8.116	10.359
	-	-	1.015.964	710.579
Serviço de Administração (Nota 8)				
Sem alienação fiduciária	19.460	18.035	19.507	18.100
Total	26.685	21.803	1.104.401	830.061

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

(b) Risco de liquidez

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

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

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

	Controladora				Total
	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Entre dois e três anos	Acima de três anos	
Em 30 de Junho de 2024					
Empréstimos e financiamentos (Nota 15)	33.058	35.337	135.510	404.011	607.916
Arrendamento (Nota 16)	985	826	821	1.028	3.660
Fornecedores (Nota 17)	2.816	-	-	-	2.816



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

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Consolidado				
	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Entre dois e três anos	Acima de três anos	Total
Em 30 de Junho de 2024					
Empréstimos e financiamentos (Nota 15)	132.731	137.293	324.454	413.132	1.007.610
Arrendamento (Nota 16)	1.949	1.215	1.124	1.509	5.797
Fornecedores (Nota 17)	105.196	-	-	-	105.196
Obrigações por compras de imóveis (Nota 19)	25.784	28.957	-	-	54.741

	Controladora				
	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Entre dois e três anos	Acima de três anos	Total
Em 31 de dezembro de 2023					
Empréstimos e financiamentos (Nota 15)	70.255	57.581	136.930	212.489	477.255
Arrendamento (Nota 16)	1.089	148	97	-	1.334
Fornecedores (Nota 17)	2.667	-	-	-	2.667

	Consolidado				
	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Entre dois e três anos	Acima de três anos	Total
Em 31 de dezembro de 2023					
Empréstimos e financiamentos (Nota 15)	164.443	120.997	298.995	218.441	802.876
Arrendamento (Nota 16)	3.540	610	483	606	5.239
Fornecedores (Nota 17)	130.750	-	-	-	130.750
Obrigações por compras de imóveis (Nota 19)	27.650	27.309	-	-	54.959

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

(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.



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

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

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

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

Indexador	Controladora					Consolidado				
	Taxa	Cenário Base	Cenário I Provável	Cenário II (25%)	Cenário III (50%)	Taxa	Cenário Base	Cenário I Provável	Cenário II (25%)	Cenário III (50%)
Ativo										
Aplicações financeiras (CDI)	11,75%	131.437	15.444	11.583	7.722	11,75%	294.607	34.616	25.962	17.308
Títulos Valores Mobiliários (CDI)	11,75%	57.612	6.769	5.077	3.385	11,75%	133.615	15.700	11.775	7.850
Passivo										
Financiamento a Construção (Poupança)	6,76%	-	-	-	-	6,76%	399.694	27.019	33.774	40.529
Debêntures (CDI)	11,75%	607.916	71.430	89.288	107.145	11,75%	607.916	71.430	89.288	107.145

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.

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



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

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Controladora		Consolidado	
	30/06/24	31/12/23	30/06/24	31/12/23
Total dos empréstimos e financiamentos (Nota 15)	607.916	477.255	1.007.610	802.876
Menos: Caixa e equivalentes de caixa (Nota 6)	(128.822)	(35.735)	(318.868)	(425.150)
Menos: Títulos e valores mobiliários (Nota 7)	(57.612)	(30.633)	(133.615)	(171.956)
Dívida Líquida	421.482	410.887	555.127	205.770
Total do patrimônio líquido	423.122	412.489	578.761	571.490
Total do capital	844.604	823.376	1.133.888	777.260
Índice de alavancagem financeira - %	50%	50%	49%	26%

4.3. Estimativa do valor justo

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

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

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

Impairment

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



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

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

5 Instrumentos financeiros por natureza

	Controladora		Consolidado	
	30/06/24	31/12/23	30/06/24	31/12/23
Ativos financeiros				
Mensurado ao custo amortizado				
Caixa e bancos conta movimento (Nota 6(a))	425	39	27.301	145.269
Aplicações financeiras - alta liquidez (Nota 6(a))	128.397	35.696	291.567	279.881
Aplicações financeiras – restritas (Nota 6(b))	3.040	2.905	3.040	2.905
Títulos de valores mobiliários (Nota 7)	57.612	30.633	133.615	171.956
Contas a receber de clientes (Nota 8)	26.686	21.804	1.022.544	772.278
Depósitos judiciais (Nota 21.2)	93	83	725	757
Crédito com empreendimentos (Nota 11b)	314.455	298.920	97.132	32.332
	530.708	390.080	1.575.924	1.405.378
Passivos financeiros				
Mensurado ao custo amortizado				
Empréstimos, financiamentos e debêntures (Nota 15)	607.916	477.255	1.007.610	802.876
Arrendamento (Nota 16)	3.660	1.334	5.797	5.239
Fornecedores a pagar (Nota 17)	2.816	2.667	105.196	130.750
Obrigações por compra de imóveis (Nota 19)	-	-	54.741	54.959
Débito com empreendimentos (Nota 11 b)	112.191	29.781	21.106	21.190
	726.583	511.037	1.194.450	1.015.014

6 Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras

(a) Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	30/06/24	31/12/23	30/06/24	31/12/23
Caixa	18	18	32	32
Bancos	407	21	27.269	145.237
Aplicações financeiras - alta liquidez	128.397	35.696	291.567	279.881
	128.822	35.735	318.868	425.150

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

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



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

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(b) Aplicações financeiras restritas

	Controladora		Consolidado	
	30/06/24	31/12/23	30/06/24	31/12/23
Aplicações financeiras restritas - não circulante	3.040	2.905	3.040	2.905
	3.040	2.905	3.040	2.905

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

7 Títulos de valores mobiliários

	Controladora		Consolidado	
	30/06/24	31/12/23	30/06/24	31/12/23
Letra financeira do tesouro	15.954	11.407	37.001	64.034
CDB	5.503	1.635	12.762	9.178
Debêntures	798	327	1.851	1.838
Letra financeira - privado	34.784	17.042	80.671	95.660
Depósito a Prazo com Garantia Especial - DPGE	573	222	1.330	1.246
	57.612	30.633	133.615	171.956

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

8 Contas a receber de clientes

	Controladora		Consolidado	
	30/06/24	31/12/23	30/06/24	31/12/23
Clientes por incorporação de imóveis				
Unidades concluídas	7.225	3.768	68.930	101.382
Unidades não concluídas	-	-	1.015.964	710.579
Serviço de administração	19.460	18.035	19.507	18.100
	26.685	21.803	1.104.401	830.061
Provisão para Distrato	-	-	(798)	(1.977)
Provisão para perdas	-	-	(6.643)	(4.981)
Ajustes a valor presente	1	1	(74.377)	(50.825)
	1	1	(81.818)	(57.783)
	26.686	21.804	1.022.583	772.278
Ativo circulante	23.155	10.905	376.958	274.411
Não circulante	3.531	10.899	645.625	497.867



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

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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.

	Controladora		Consolidado	
	30/06/24	31/12/23	30/06/24	31/12/23
A vencer até 1 ano	5.424	5.138	495.655	460.399
A vencer de 1 a 2 anos	10.258	4.030	937.334	395.191
A vencer de 2 a 3 anos	7.184	6.095	656.475	652.032
A vencer de 3 a 4 anos	3.138	3.295	286.731	352.517
A vencer acima de 4 anos	68	65	6.195	6.887
	26.072	18.623	2.382.390	1.867.026
Vencido até 1 ano	354	1.255	32.369	48.026
Vencido entre 1 e 2 anos	120	906	10.989	10.684
Vencido entre 2 e 3 anos	105	999	9.576	8.228
Vencido entre 3 e 4 anos	15	9	1.371	974
Vencido acima de 4 anos	19	11	1.676	1.189
	613	3.180	55.981	69.101
	26.685	21.803	2.438.371	1.936.127
Contas a receber contábil	26.686	21.804	1.022.544	772.278
Receitas a apropriar (nota 30)	-	-	1.772.101	1.505.593
Adiantamento de clientes (nota 20)	-	-	(438.092)	(399.527)
Atualização a valor presente	(1)	(1)	74.377	50.825
Provisão para distrato	-	-	798	1.977
Provisão para perda	-	-	6.643	4.981
	26.685	21.803	2.438.371	1.936.127



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

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

9 Imóveis a comercializar

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

	Controladora		Consolidado	
	30/06/24	31/12/23	30/06/24	31/12/23
Estoque de terrenos	24.415	10.739	196.224	179.320
Imóveis em construção	-	-	372.023	339.557
Imóveis concluídos	5	9	2.396	12.316
Provisão para distrato	-	-	413	1.153
	24.420	10.748	571.056	532.346
Ativo circulante	3.161	31	505.579	471.124
Ativo não circulante	21.259	10.717	65.477	61.222

Juros capitalizados

Os juros incorridos referentes aos financiamentos à produção estão contabilizados nas rubricas de imóveis em construção e os mesmos são apropriados ao resultado no momento das vendas. A taxa utilizada para a capitalização dos juros é específica de cada um dos empreendimentos imobiliários, que varia entre 7,93% e 10,35% a.a. (8,39% e 12,49% a.a. em 31 de dezembro de 2023).

O montante de juros capitalizados na rubrica de imóveis em estoques é de R\$ 4.770 em 30 de junho de 2024 no Consolidado (não há saldo de juros capitalizados na controladora). Em 31 de dezembro de 2023 este montante era de R\$3.067 no Consolidado (não havia saldo de juros capitalizados na controladora).

10 Despesas antecipadas

	Controladora		Consolidado	
	30/06/24	31/12/23	30/06/24	31/12/23
Seguros	55	38	5.720	4.753
Comissões e corretagens	-	-	29.798	24.345
Projeto Jump	4.574	4.210	4.574	4.210
Manutenção software	583	611	583	611
Stand de Vendas	-	-	92	-
Outros	-	320	1.244	320
	5.212	5.179	42.011	34.239



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

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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.

11 Partes relacionadas

	Controladora		Consolidado	
	30/06/24	31/12/23	30/06/24	31/12/23
Casatua Engenharia (i)	5.000	5.000	5.000	5.000
(a) Mútuos	5.000	5.000	5.000	5.000
Construtora Novolar	115.545	88.986	-	-
Bernardo Vasconcelos SPE	1.102	1.070	-	-
Jardinaves Empreendimentos Imobiliarios SPE	2.433	-	-	-
JARDIM MANGABEIRAS QUADRA 25 T2	1.564	-	-	-
JARDINAVES 3 EMPREENDIMENTOS (A056)	1.639	-	-	-
MRV Patrimar Galleria Incorp SPE	3.635	3.403	-	-
Jardinaves II	7.965	7.771	-	-
JARDINAVES 3 EMPREENDIMENTOS	1.885	2.244	-	-
Jardinaves 4 Empreendimentos	1.380	854	-	-
Golf II	3.300	2.820	-	-
Epic - Antônio De Albuquerque	-	1.585	-	1.585
Americas	14.753	10.239	-	-
Av. Ligação 2 Empreendimentos	1.092	802	-	-
Av. Ligação 3 Empreendimentos	6.151	4.979	-	-
Rua Campo	27.323	20.048	-	-
Rio 2 - Condomínio 1	30.756	27.571	-	-
Rio 2 - Condomínio 2	10.157	8.514	-	-
Le Terrace	10.962	9.957	-	-
Fernandes Tourinho	20.766	16.038	-	-
Espírito Santo	12.471	9.343	-	-
Spe Mirataia Incorporadora E Construtora	1.506	1.276	-	-
Madison	1.028	758	-	-
Vale Dos Cristais	2.127	2.018	-	-
Luxemburgo (Guacui)	7.603	7.368	-	-
Alta Vila	-	47.485	2	-
Scp Novolar Renovare	-	-	2.110	1.819
Jardim Mangabeiras Quadra 25	1.368	1.793	-	-
Somattos Engenharia	-	-	46.801	9.813
VIV IN Multifamily	1.204	1.204	2.352	1.507
Maura Valadares Gontijo Empreendimentos Imobiliarios SPE	1.126	786	-	-
MRV MRL Novolar I Inc.Spe	-	-	-	2.443
HB Engenharia	-	-	19.199	-
Minas Brisa	-	-	9.600	-
Monte-Mor Empreendimentos	-	-	2.628	-
Penta Empreendimentos	-	-	2.628	-
Outros empreendimentos	18.614	15.008	6.812	10.165
(b) Crédito com empreendimentos	314.455	298.920	97.132	32.332



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

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Controladora		Consolidado	
	30/06/24	31/12/23	30/06/24	31/12/23
Alta Vila	28.495	-	-	-
Holiday Inn	2.080	2.027	-	-
Jardim Das Mangabeiras	48.975	13.656	-	-
Manhattan Square	4.450	4.815	-	-
MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES	-	-	3.255	3.220
Quintas do Morro	2.751	1.660	-	-
Golf I	2.866	6.782	-	4
Locare Participações	-	-	3.382	3.314
Construtora Caparaó	-	-	10.041	9.431
Ed Duo - Alameda Do Morro	18.499	-	-	-
DIRECIONAL	-	-	1.098	-
RAIMUNDO BARBOSA SJC2	-	-	-	2.333
Epic - Antônio De Albuquerque	2.135	-	2.135	-
Outros empreendimentos	1.940	841	1.195	2.888
(b) Débito com empreendimentos	112.191	29.781	21.106	21.190
Vendas de apartamentos (i)	-	-	1.749	32.557
Atualização monetária das vendas realizadas (i)	-	-	109	2.474
Aluguel da sede e Almoxarifado Central (ii)	(956)	(2.149)	(956)	(2.149)
(C) Transações com resultado	(956)	(2.149)	902	32.882
Receita a apropriar (i)	-	-	4.222	5.760

(a) Mútuos

Referem-se a:

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

(b) Créditos e débitos com empreendimentos

Referem-se a:

Aportes de recursos de forma não proporcional à participação dos quotistas das respectivas SCPs e SPEs, os quais serão compensados e capitalizados após complemento de saldos para adequação das respectivas participações.



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

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

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

(c) Contas a receber e transações com resultado

(i) Venda de apartamento

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

Descrição	Valor da venda (Original)	Valor da venda (Atualizado)	Receita reconhecida (acumulada)	Receita reconhecida (no período)	Saldo contas a receber 2023	Saldo contas a receber 2024
Em maio de 2021 foi efetuada uma venda de apartamento na SPE Jardinares Empreendimentos Imobiliários, edifício Unique, para a Patrícia Veiga	4.568	4.830	4.275	802	-	122
Em Novembro de 2021 foi efetuada uma venda de apartamento na SPE Golf 2 Empreendimentos Imobiliários, para a Construtora Real	3.951	3.951	3.129	378	-	-
Em Novembro de 2022 foi efetuada uma de venda de apartamento da SPE Recreio dos Bandeirantes Empreendimentos, para Farley Rafael Capuchinho de Ornelas	264	264	239	32	64	34
Em Dezembro de 2022 foi efetuada uma venda de apartamento da SPE Vale do Sereno Empreendimento Imobiliários, para Felipe Enck Gonçalves	4.008	4.209	2.147	343	3.918	3.788
Em Julho de 2022 foi efetuada uma venda de apartamento da SPE Golf 1 Empreendimentos Imobiliários, para a empresa IDL Instituto Duarte Loureiro e Graduação e Educação Superior Ltda, cujo sócio é um de nossos conselheiros, senhor Milton Loureiro	1.580	1.704	1.189	227	1.434	1.397
Em Dezembro de 2023 foi efetuada uma venda de apartamento da SPE Nisge Estoni Empreendimentos Ltda, para Farley Rafael Capuchinho de Ornelas	369	374	191	76	357	287

(ii) Aluguel da sede e Almoxarifado Central

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

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



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

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

12 Investimentos e provisão para passivo a descoberto

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

	Controladora		Consolidado	
	30/06/24	31/12/23	30/06/24	31/12/23
Investimentos	594.452	523.273	37.910	26.506
Provisão para passivo a descoberto	(8.622)	(9.091)	(9.223)	(7.650)
	585.830	514.182	28.687	18.856

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

Controladas	Participação	Lucro Líquido (Prejuízo) do exercício	Patrimônio Líquido	Equivalência no resultado do exercício	Investimento e passivo a descoberto	Participação	Investimento e passivo a descoberto
Construtora Novolar	100%	8.851	193.726	8.851	193.780	100%	184.929
SPE Av Ligacao 3 - Lt 1A (Buffet)	100%	5.836	5.706	5.836	5.706	100%	(130)
SPE Das Americas 1	100%	21.249	20.926	21.249	20.926	100%	(323)
SPE Golf I	100%	17.061	50.523	17.061	50.523	100%	33.462
SPE Golf II	100%	8.954	78.772	8.954	78.772	100%	69.818
SPE Guacui (luxemburgo)	100%	(2.192)	3.023	(2.192)	3.023	100%	5.214
SPE High Line	100%	(10.820)	20.039	(10.820)	20.039	100%	30.858
SPE Rio 2 Ltda	100%	3.107	9.652	3.107	9.652	100%	6.545
SPE Rua do Campo (Vale so Sereno)	100%	1.905,00	1.833	1.905	1.833	100%	(71)
SPE Rua Espírito Santo (MG)	100%	4.748	4.630	4.748	4.630	100%	(119)
SCP Manhattan Square	90%	296	4.703	266	4.232	90%	3.966
SCP Priorato Residences	90%	387	1.230	348	1.107	90%	757
SCP Quintas do Morro	69%	(365)	4.192	(251)	2.883	69%	3.133
Antônio de Albuquerque SPE LTDA (EPIC)	50%	1.064	6.032	532	3.016	50%	2.884
SPE 2300 Rio de Janeiro	50%	327	26.853	163	13.426	50%	13.263
SPE Acaba Mundo E. Imob Ltda.	50%	(100)	1.530	(50)	763	50%	814
SPE Engefor Patrimar V.S. E.Imob Ltda.	50%	(358)	(851)	(180)	(426)	50%	(246)
SPE Jardinaves	50%	9.580	62.802	4.790	31.401	50%	26.611
SPE Jardinaves II	50%	7.200	31.459	3.600	15.730	50%	12.130
SPE Maura Valadares	50%	104	(3.804)	52	(1.901)	50%	(1.954)
SPE Patrimar Somattos Jardim das Mangabeiras	50%	921	100.138	461	50.069	50%	49.609
SPE DUO - Alameda do Morro	40%	(21.412)	65.655	(8.565)	26.262	40%	34.827
Outros		(74)	13.205	(49)	14.409		14.461
		56.269	701.974	59.816	549.855		490.438



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

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Controladas em conjunto	Participação	Lucro Líquido (Prejuízo) do período	Patrimônio Líquido	Equivalência no resultado do período	Investimento e passivo a descoberto	Participação	Investimento e passivo a descoberto
	%	30/06/24	30/06/24	30/06/24	30/06/24	%	31/12/23
ALBA	9%	4.047	7.786	397	1.099	9%	1.630
SCP RJ 04	50%	(48)	284	(24)	142	50%	166
SPE Mirante do Ibituruna Ltda.	34%	(2)	8.011	(1)	2.704	34%	2.704
SCP Portal do Bosque	50%	(2)	125	(1)	63	50%	64
SCP Park Ritz	48%	(19)	866	(9)	416	48%	425
SCP Recanto das Águas	51%	(5)	78	(2)	40	51%	42
SCP MRV Belo Campo	50%	(80)	198	(41)	99	50%	78
SCP MRV Rec. Pássaros (Rouxinol)	40%	(132)	956	(62)	378	40%	357
SCP MRV Res. Beija Flor	40%	(1)	390	3	154	40%	164
SPE Padre Marinho	50%	119	4.574	65	2.287	50%	2.217
SCP Rívoli 1 e 2	40%	21	441	6	177	40%	157
SPE MRV Patrimar RJ Ix Ltda. (Andorinhas) 1 e 2	40%	(23)	396	(8)	158	40%	158
SPE Barbacena Empr Imobiliários S/A	50%	(33)	4.788	(16)	2.393	50%	2.447
SPE Patrimar Somattos Gasparini Ltda.	50%	(7)	12.097	(12)	6.049	50%	6.026
SPE Direcional Patrimar Maragoço Ltda.	45%	(74)	26	(30)	12	45%	42
SPE Avenida de Ligação empreendimentos	50%	-	7.250	-	3.621	50%	3.397
SPE Somattos Patrimar Quadra 40	50%	18.873	31.991	9.702	15.996	50%	3.503
		22.634	80.257	9.967	35.788		23.577

Coligadas	Participação	Lucro Líquido (Prejuízo) do período	Patrimônio Líquido	Equivalência no resultado do período	Investimento e passivo a descoberto	Participação	Investimento e passivo a descoberto
	%	30/06/24	30/06/24	30/06/24	30/06/24	%	31/12/23
SCP Safira (Decaminada 10)	24%	(66)	(1.295)	(16)	(311)	24%	(295)
SCP João XXIII	24%	(16)	(519)	(4)	(124)	24%	(121)
SCP Palo Alto	10%	(1)	3.984	-	398	10%	399
SCP Park Residences	10%	(13)	1.395	(1)	140	10%	141
SPE Novo Lar Greenport	20%	-	(435)	-	(87)	20%	(87)
SPE Axis Porto Fino	10%	414	1.714	41	171	10%	130
		318	4.844	20	187		167
		79.221	787.075	69.803	585.830		514.182



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

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

Controladas	31/12/23	Aportes	Distribuição de dividendos	Equivalência no resultado	Reversões	Baixa Investimentos	30/06/24
Construtora Novolar	184.929	-	-	8.851	-	-	193.780
SPE Patrimar Engefor Imóveis Ltda.	(561)	-	-	(12)	-	-	(573)
SPE Maura Valadares	(1.954)	-	-	53	-	-	(1.901)
SPE Engefor Patrimar V.S. E.Imob Ltda.	(247)	-	-	(179)	-	-	(426)
SCP Professor Danilo Ambrósio	(56)	-	-	-	-	-	(56)
SCP Jornalista Oswaldo Nobre	(20)	-	-	-	-	-	(20)
SCP Gioia dell Colle	(329)	-	-	(3)	-	-	(332)
SCP Manhattan Square	3.966	-	-	267	-	-	4.233
SCP Priorato Residences	760	-	-	348	-	-	1.108
SCP Holiday Inn	16.673	-	-	12	-	-	16.685
SCP Mayfair Offices	27	-	-	-	-	-	27
SCP Quintas do Morro	3.134	-	-	(251)	-	-	2.883
SCP Neuchatel	274	-	-	(1)	-	-	273
SPE MRV Galleria	(3.795)	-	-	(8)	-	-	(3.803)
SPE Jardinares	26.611	-	-	4.790	-	-	31.401
SPE Jota Patrimar Engefor	(580)	-	-	(4)	-	-	(584)
SPE Colina Engefor Patrimar E. Imob Ltda.	(402)	-	-	(1)	-	-	(403)
SPE Patrimar Somattos Jardim das Mangabeiras	49.608	-	-	461	-	-	50.069
Antônio de Albuquerque SPE LTDA (EPIC)	2.884	-	(400)	531	-	-	3.015
SPE DUO - Alameda do Morro	34.827	-	-	(8.566)	-	-	26.261
SPE Vale dos Cristais	187	-	-	(1)	-	-	186
SPE High Line	30.859	-	-	(10.820)	-	-	20.039
SPE 2300 Rio de Janeiro	13.263	-	-	163	-	-	13.426
SPE Le Terrace	38	-	-	1	-	-	39
SPE Golf I	33.461	-	-	17.061	-	-	50.522
SPE Golf II	69.818	-	-	8.955	-	-	78.773
SPE Das Americas 1	(323)	-	-	21.249	-	-	20.926
Vila Castela (Madson Square)	49	-	-	(1)	-	-	48
SPE Jardinares II	12.130	-	-	3.599	-	-	15.729
Rua do Campo (Vale so Sereno)	(72)	-	-	1.905	-	-	1.833
Avenida de Ligação 2	25	-	-	-	-	-	25
Avenida de Ligação 3 - Lt 1A (BUFFET)	(131)	-	-	5.836	-	-	5.705
Jardinares III	98	-	-	-	-	-	98
Jardinares IV	49	-	-	-	-	-	49
SPE Rio 2 Ltda	6.545	-	-	3.108	-	-	9.653
SPE Fernandes Tourinho	2.637	-	-	(43)	-	-	2.594
SPE QD 25 Jardim Mangabeiras	49	-	-	-	-	-	49
SPE Guacui (Luxemburgo)	5.214	-	-	(2.192)	-	-	3.022
SPE Rua Espírito Santo (MG)	(119)	-	-	4.748	-	-	4.629
Patrimar Participações Ltda	(5)	-	-	14	-	-	9
SPE Acaba Mundo Empr. Imob Ltda	814	-	-	(51)	-	-	763
SPE Tomaz Gonzaga Empr. Imob Ltda	4	-	-	-	-	-	4
SPE Américas 2 - Lote 2- Quadra B	49	-	-	(1)	-	-	48
SPE Marquês de Maricá (MG 020)	50	-	-	(1)	-	-	49
	490.438	-	(400)	59.817	-	-	549.855



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

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Controladas em conjunto	31/12/23	Aportes	Distribuição de dividendos	Equivalência no resultado	Reversões	Baixa Investimentos	30/06/24
ALBA	1.630	-	(1.037)	397	109	-	1.099
SCP RJ 04	166	-	-	(25)	-	-	141
SPE Mirante do Ibituruna Ltda.	2.704	-	-	-	-	-	2.704
SCP Portal do Bosque	64	-	-	(2)	-	-	62
SCP Park Ritz	425	-	-	(9)	-	-	416
SCP Recanto das Águas	42	-	-	(2)	-	-	40
SCP MRV Belo Campo	78	62	-	(42)	-	-	98
SCP MRV Rec. Pássaros (Rouxinol)	357	84	-	(62)	-	-	379
SCP MRV Res. Beija Flor	164	-	(13)	3	-	-	154
SPE Padre Marinho	2.217	5	-	65	-	-	2.287
SCP Rívoli 1 e 2	157	14	-	5	-	-	176
SPE MRV Patrimar RJ Ix Ltda. (Andorinhas) 1 e 2	158	10	(3)	(7)	-	-	158
SPE Barbacena Empr Imobiliários S/A	2.447	-	(36)	(16)	-	-	2.395
SPE Patrimar Somattos Gasparini Ltda.	6.026	35	-	(12)	-	-	6.049
SPE Direcional Patrimar Maragogi Ltda.	42	-	-	(31)	-	-	11
SPE Avenida de Ligação	3.397	225	-	-	-	-	3.622
SPE Somattos Patrimar Quadra 40	3.503	2.790	-	9.703	-	-	15.996
	23.577	3.225	(1.089)	9.965	109	-	35.787

Coligadas	31/12/23	Aportes	Distribuição de dividendos	Equivalência no resultado	Reversões	Baixa Investimentos	30/06/24
SCP Safira (Decaminada 10)	(295)	-	-	(16)	-	-	(311)
SCP João XXIII	(121)	-	-	(4)	-	-	(125)
SCP Palo Alto	399	-	-	(1)	-	-	398
SCP Park Residences	141	-	-	(1)	-	-	140
SPE Novo Lar Greenport	(87)	-	-	-	-	-	(87)
SPE Axis Porto Fino	130	-	-	43	-	-	173
	167	-	-	21	-	-	188
	514.182	3.225	(1.489)	69.803	109	-	585.830



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

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

Empresas	Participação - %		Lucro Líquido (Prejuízo) do período	Patrimônio Líquido	Equivalência no resultado do período	Investimento e passivo a descoberto
	30/06/24	30/06/23	30/06/24	30/06/24	30/06/24	30/06/24
Alba	9%	9%	4.047	7.786	409	1.099
SCP Manchete	40%	40%	(561)	2.149	(289)	850
SCP MRV Belo Campo	50%	50%	(80)	198	(41)	99
SCP MRV Rec. Passaros (Rouxinol)	40%	40%	(132)	956	(62)	378
SCP MRV Res. Beija Flor	40%	40%	(1)	390	3	154
SCP Pacuare	50%	50%	16	(659)	8	(329)
SCP Park Ritz	48%	48%	(19)	866	(9)	416
SCP Park Rossete	51%	51%	(28)	2.187	(14)	1.115
SCP Parque Araras	50%	50%	(115)	(117)	(63)	(59)
SCP Parque Bem Te Vi	50%	50%	(32)	(9)	(20)	(5)
SCP Parque Gaivotas	50%	50%	(170)	(745)	(345)	(374)
SCP Parque Sabia	50%	50%	(47)	(14)	(29)	(7)
SCP Portal do Bosque	50%	50%	(2)	125	(1)	63
SCP Reality e Renovare	51%	51%	(918)	(4.225)	(468)	(2.155)
SCP Recanto das Águas	51%	51%	(5)	78	(2)	40
SCP Recanto do Tingui	35%	35%	(84)	(381)	(30)	(134)
SCP Riviera da Costa e Sol	48%	48%	(989)	(3.880)	(475)	(1.863)
SCP Rívoli 1 e 2	40%	40%	21	441	6	177
SCP RJ 04	50%	50%	(48)	284	(24)	142
SCP Andorinhas	40%	40%	(23)	396	(8)	158
SPE Barbacena Empr Imobiliários S.A.	50%	50%	(33)	4.788	(16)	2.393
SPE Direcional Patrimar Maragogi Ltda.	45%	45%	(74)	26	(30)	12
SPE Mirante do Ibituruna Ltda.	34%	34%	(2)	8.011	(1)	2.704
SPE Padre Marinho	50%	50%	119	4.574	65	2.287
SPE Park Riversul	35%	35%	(95)	62	(36)	22
SPE Patrimar Somattos Gasparini Ltda.	50%	50%	(7)	12.097	(12)	6.049
SPE Recreio Bandeirantes	35%	35%	(51)	(1.818)	(19)	(637)
SPE Recreio Gaveas	35%	35%	(74)	(958)	(23)	(381)
SPE Recreio Pontal	35%	35%	(573)	(9.264)	(217)	(3.244)
SPE Avenida de Ligação empreendimentos	50%	50%	-	7.250	-	3.621
SPE Somattos Patrimar Quadra 40	50%	50%	18.873	31.991	9.702	15.996
Patrimar Participações Ltda	100%	100%	14	10	-	-
Livizi Property Management Ltda	50%	0%	-	5	-	5
Viv In Multifamily Ltda	50%	50%	27	(71)	14	(35)
Outros	0%	0%	-	-	-	130
			18.954	62.529	7.973	28.687



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

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

Empresas	Ativo Circulante	Ativo não circulante	Passivo circulante	Passivo não circulante	Patrimônio Líquido	Lucro (Prejuízo)	Receita Líquida
	30/06/2024	30/06/2024	30/06/2024	30/06/2024	30/06/2024	30/06/2024	30/06/2024
Alba	8.330	-	544	-	7.786	4.047	4.519
SCP Manchete	556	2.604	236	775	2.149	(561)	34
SCP MRV Belo Campo	90	139	1	30	198	(80)	-
SCP MRV Rec. Passaros (Rouxinol)	463	517	17	7	956	(132)	3
SCP MRV Res. Beija Flor	411	43	18	46	390	(1)	(17)
SCP Pacuare	3	(375)	6	281	(659)	16	-
SCP Park Ritz	1.131	(87)	143	35	866	(19)	-
SCP Park Rossete	2.483	(114)	158	24	2.187	(28)	(6)
SCP Parque Araras	107	7	31	200	(117)	(115)	-
SCP Parque Bem Te Vi	105	(11)	28	75	(9)	(32)	-
SCP Parque Gaivotas	110	10	35	830	(745)	(170)	-
SCP Parque Sabia	76	3	20	73	(14)	(47)	-
SCP Portal do Bosque	12	114	1	-	125	(2)	-
SCP Reality e Renovare	352	(2.861)	(14)	1.730	(4.225)	(918)	4
SCP Recanto das Águas	90	3	4	11	78	(5)	-
SCP Recanto do Tingui	(194)	(210)	(72)	49	(381)	(84)	(15)
SCP Riviera da Costa e Sol	463	(2.609)	(20)	1.754	(3.880)	(989)	(13)
SCP Rívoli 1 e 2	178	308	4	41	441	21	-
SCP RJ 04	792	(295)	48	165	284	(48)	(2)
SCP Andorinhas	393	17	14	-	396	(23)	(1)
SPE Barbacena Empr Imobiliários S.A.	5.915	362	1.477	12	4.788	(33)	(1)
SPE Direcional Patrimar Maragogi Ltda.	39	56	64	5	26	(74)	2
SPE Mirante do Ibituruna Ltda.	8.023	(10)	2	-	8.011	(2)	-
SPE Padre Marinho	5.255	-	681	-	4.574	119	168
SPE Park Riversul	80	121	6	133	62	(95)	(1)
SPE Patrimar Somattos Gasparini Ltda.	12.098	-	1	-	12.097	(7)	-
SPE Recreio Bandeirantes	90	72	1.953	27	(1.818)	(51)	6
SPE Recreio Gaveas	853	177	1.951	37	(958)	(74)	42
SPE Recreio Pontal	444	456	9.348	816	(9.264)	(573)	-
SPE Avenida de Ligação empreendimentos	7.366	-	40	76	7.250	-	1
SPE Somattos Patrimar Quadra 40	95.071	-	62.995	85	31.991	18.873	77.017
Patrimar Participações Ltda	-	360	350	-	10	14	-
Livizi Property Management Ltda	12	(7)	-	-	5	-	-
Viv In Multifamily Ltda	171	(241)	1	-	(71)	27	-
	151.368	(1.451)	80.071	7.317	62.529	18.954	81.740



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

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

13 Imobilizado

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

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

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

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

	Controladora					Consolidado				
	Saldo 31/12/23	Adições	Baixas	Transferências	Saldo 30/06/24	Saldo 31/12/23	Adições	Baixa	Transferências	Saldo 30/06/24
Custo										
Benfeitorias em imóveis de terceiros	8.733	1.916	-	-	10.649	8.733	1.916	-	-	10.649
Máquinas e equipamentos	10.351	785	(863)	-	10.273	12.552	4.385	(863)	-	16.074
Veículos	661	-	-	-	661	661	-	-	-	661
Móveis e utensílios	2.661	-	-	-	2.661	4.058	-	-	1.258	5.316
Standes de vendas e apartamentos decorados	-	-	-	-	-	44.295	1.414	(730)	7.876	52.855
Equipamentos de informática	2.376	124	-	-	2.500	2.713	124	-	-	2.837
Imobilizado em andamento	774	-	-	-	774	16.317	5.550	-	(9.134)	12.733
Total do custo	25.556	2.825	(863)	-	27.518	89.329	13.389	(1.593)	-	101.125
Depreciação										
Benfeitorias em imóveis de terceiros	(6.758)	(51)	-	-	(6.809)	(6.758)	(51)	-	-	(6.809)
Máquinas e equipamentos	(6.031)	(212)	510	-	(5.733)	(7.264)	(483)	510	-	(7.237)
Veículos	(442)	(34)	-	-	(476)	(442)	(34)	-	-	(476)
Móveis e utensílios	(1.355)	(140)	-	-	(1.495)	(1.562)	(555)	-	-	(2.117)
Standes de vendas e apartamentos decorados	-	-	-	-	-	(22.120)	(7.941)	730	-	(29.331)
Equipamentos de informática	(989)	(239)	-	-	(1.228)	(1.067)	(319)	-	-	(1.386)
Total da depreciação	(15.575)	(676)	510	-	(15.741)	(39.213)	(9.383)	1.240	-	(47.356)
Total do Imobilizado líquido	9.981	2.149	(353)	-	11.777	50.116	4.006	(353)	-	53.769



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

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

14 Intangível

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

	Controladora					Consolidado				
	Saldo 31/12/23	Adições	Baixas	Transferências	Saldo 30/06/24	Saldo 31/12/23	Adições	Baixas	Transferências	Saldo 30/06/24
Custo										
Licença de uso de software	17.149	22	-	2.228	19.399	17.794	22	-	2.228	20.044
Software em desenvolvimento	3.027	3.453	-	(2.228)	4.252	3.027	3.452	-	(2.228)	4.251
Total do custo	20.176	3.475	-	-	23.651	20.821	3.474	-	-	24.295
Amortização										
Licença de uso de software	(11.928)	(1.912)	-	-	(13.840)	(12.502)	(1.964)	-	-	(14.466)
Total da amortização	(11.928)	(1.912)	-	-	(13.840)	(12.502)	(1.964)	-	-	(14.466)
Total do intangível líquido	8.248	1.563	-	-	9.811	8.319	1.510	-	-	9.829

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 a.a	30/06/24	31/12/23
Controladora				
Debênture - 1ª emissão (CRI)	03/25	CDI +2,99%	-	50.145
Debênture - 2ª emissão	05/25	CDI +2,39%	25.294	37.991
Debênture - 3ª emissão (CRI)	07/27	CDI +2,00%	150.354	150.387
Debênture - 4ª emissão (CRI)	10/28	CDI + 2,00%	204.506	204.420
Debênture - 5ª emissão (CRI)	04/29	CDI + 1,42%	203.072	-
Nota Comercial	01/27	CDI + 3,00%	40.286	40.292
(-) Custo de captação			(15.596)	(5.980)
Total Controladora			607.916	477.255
Circulante			33.058	70.255
Não Circulante			574.858	407.000



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

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Modalidade	Vencimento do principal	Taxa efetiva a.a	30/06/24	31/12/23
Controladas				
Financiamento à construção	07/24 a 02/28	TR + 7,5% a 9,91%	367.058	267.016
Financiamento à construção	07/24 a 05/27	Poupança + 3,55 % a 5,00%	32.636	58.605
Total Controladas			399.694	325.621
Circulante			132.731	164.443
Não Circulante			874.879	638.433
Total Consolidado			1.007.610	802.876

(a) Covenants

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

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

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

(b) Movimentação

O montante de empréstimos foi assim movimentado no período:

	Controladora		Consolidado	
	30/06/24	31/12/23	30/06/24	31/12/23
Saldo inicial	477.255	276.666	802.876	453.669
Liberações	200.000	270.060	321.771	620.335
Provisão de Juros	32.404	48.805	47.041	74.699
Amortizações – Juros	(55.839)	(46.589)	(69.839)	(67.396)
Amortizações – Principal	(36.288)	(70.753)	(84.622)	(277.497)
Custo de Captação	(9.616)	(934)	(9.617)	(934)
Saldo Final	607.916	477.255	1.007.610	802.876



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

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(c) Operações

- (i) **Financiamento à construção:** Esta modalidade de empréstimo tem por objetivo financiar os empreendimentos durante seu período de construção e possuem como garantia real o empreendimento/ fração ideal das futuras unidades ao qual está atrelado. A liberação de recursos, bem como os pagamentos de parcelas desta modalidade evoluem conforme o andamento da obra após mensuração realizada pelos credores. As taxas de juros praticadas neste segmento são normalmente podem ser fixas ou variáveis. Quando variáveis são compostas por um indexador referência de mercado, como poupança ou TR.
- (ii) **Debêntures:** Esta modalidade de endividamento tem por objetivo financiar as necessidades de recursos de mais longo prazo da companhia. Envolvem assim operações estruturadas que podem ser abertas ao público ou para colocação privada. Dado seu objetivo, a companhia visa estruturas maiores, com prazo mais alongado de pagamento.
- Em 18 março de 2021, o conselho de administração da Companhia aprovou a primeira emissão de debentures simples, sem garantia, não conversíveis em ações, em série única, da espécie quirografária, para colação privada pela Companhia, no valor total de até R\$ 100 milhões as quais foram integralmente subscritas de forma privada pela ISEC Securitizadora S.A (“ISEC”), para lastro da 239ª série da 4ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI, distribuídos por meio de oferta pública com esforços restritos de distribuição nos termos da Instrução da CVM 476/2009. Em 31 de março de 2021 ocorreu a liquidação da primeira parte valor captado no total de R\$50 milhões e em 11 de maio de 2021 a liquidação da segunda parte no valor total de R\$30,1 milhões, totalizando uma captação da primeira emissão de R\$80,1 milhões. A totalidade das Debêntures da Série Única da 1ª Emissão foram resgatadas em 27 de junho de 2024, conforme comunicado disponibilizado no site do Agente Fiduciário, não restando obrigações pecuniárias em aberto perante os investidores.
 - Em 24 maio de 2021, o conselho de administração da Companhia aprovou a segunda emissão de debentures simples, sem garantia, não conversíveis em ações, em série única, da espécie quirografária, para colação privada pela Companhia no valor total de até R\$ 50 milhões, distribuídas por meio de oferta pública com esforços restritos de distribuição nos termos da Instrução da CVM 476/2009. Em 31 de maio de 2021 ocorreu a liquidação total do valor captado no montante de R\$50 milhões.
 - 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.



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

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

- Em 29 de setembro de 2023, o conselho de administração da Companhia aprovou a quarta emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie quirografária, para colocação privada (“Debêntures”), pela Companhia, no valor total de R\$ 200 milhões as quais serão integralmente subscritas de forma privada pela VIRGO (“Securitizadora”). Foram emitidas até 200.000 (duzentas mil) Debêntures com valor unitário de R\$ 1 mil. Os CRIs foram objeto da série única da 121ª emissão da Securitizadora, distribuídos por meio de oferta pública, sob o regime misto de colocação, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022.
 - Em 08 de abril de 2024 o Conselho de Administração da Companhia aprovou a 5ª (quinta) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, em até duas séries, da espécie quirografária, para colocação privada no valor total de R\$ 200 milhões (duzentos milhões de reais). Foram emitidas 200.000 (duzentas e cinquenta mil) Debêntures, com valor unitário de R\$ 1 mil, e integralmente subscritas de forma privada pela VIRGO (“Securitizadora”) com a emissão de 200.000 certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”), no valor unitário de R\$ 1 mil, na mesma base da remuneração das Debêntures.
- (iii) Notas Comerciais:** Esta modalidade de captação de recursos tem como finalidade atender às necessidades de financiamento de curto a médio prazo. As notas comerciais envolvem transações estruturadas que podem ser emitidas tanto para o público ou colocação privada. Devido à sua natureza de curto prazo a companhia busca estruturas menores e prazos de pagamento mais curtos para atender às necessidades de capital de giro.
- Em 29 de junho de 2023, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a 1ª (primeira) emissão de notas comerciais escriturais da Companhia, em série única, com garantia real, para distribuição pública pelo rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”), de 40.000 (quarenta mil) notas comerciais escriturais, com valor nominal unitário de R\$1 mil, perfazendo o montante total de R\$ 40 milhões (“Notas Comerciais Escriturais”). A Remuneração é paga mensalmente, sem carência, a partir da Data de Emissão e o Valor Nominal Unitário será pago em uma única parcela, na Data de Vencimento. As Notas Comerciais Escriturais não contarão com atualização ou correção monetária. A data de emissão das Notas Comerciais Escriturais foi 10 de julho de 2023. A Emissão foi realizada em série única, sendo que o vencimento das Notas Comerciais Escriturais ocorrerá ao término do prazo de 1.280 (mil duzentos e oitenta) dias contados da Data de Emissão, ocorrendo, portanto, em 10 de janeiro de 2027 (“Data de Vencimento”). A Emissão foi liquidada no dia 11 de julho de 2023.



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

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(d) Vencimentos

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

Aging - Financiamento a construção	Controladora		Consolidado	
	30/06/24	31/12/23	30/06/24	31/12/23
2024	-	-	63.233	94.188
2025	-	-	138.396	63.416
2026	-	-	188.944	162.065
2027	-	-	7.560	4.082
2028	-	-	1.561	1.870
	-	-	399.694	325.621

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

Aging - Debêntures e notas comerciais	Controladora		Consolidado	
	30/06/24	31/12/23	30/06/24	31/12/23
2024	20.671	70.255	20.671	70.255
2025	47.724	57.581	47.724	57.581
2026	135.510	136.930	135.510	136.930
2027	144.776	146.031	144.776	146.031
2028	162.036	66.458	162.036	66.458
2029	97.199	-	97.199	-
	607.916	477.255	607.916	477.255

16 Arrendamentos

	Controladora		Consolidado	
	30/06/24	31/12/23	30/06/24	31/12/23
Arrendamentos	3.660	1.334	5.797	5.239
Passivo circulante	985	1.089	1.949	3.540
Passivo não circulante	2.675	245	3.848	1.699



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

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

O montante de arrendamentos foi assim movimentado no período:

	Controladora		Consolidado	
	30/06/24	31/12/23	30/06/24	31/12/23
Saldo inicial	1.334	3.272	5.239	6.652
Arrendamentos	3.452	123	3.515	4.407
Encerramento de contrato arrendamentos	-	-	-	(5.820)
Amortizações Arrendamentos - Principal	(1.126)	(2.061)	(2.957)	-
Amortizações Arrendamentos - Juros	(44)	(76)	(171)	(306)
Encargos financeiros – Arrendamentos	44	76	171	306
Saldo Final	3.660	1.334	5.797	5.239

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

	Controladora		Consolidado	
	30/06/24	31/12/23	30/06/24	31/12/23
2024	985	1.089	1.949	3.540
2025	826	148	1.215	610
2026	821	97	1.124	483
2027	502	-	840	420
2028	484	-	628	186
2029	42	-	41	-
	3.660	1.334	5.797	5.239

Arrendamentos:

Contrato de aluguel de instalações administrativas (Depósitos, Sede, Escritórios), que detém de tempo remanescente de 55 meses descontado a valor presente a taxa de 7,39% ao ano.

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

Contratos de equipamentos administrativos (Notebooks), que detém o tempo remanescente de 33 meses descontado a valor presente a taxa de 7,39% a 8,41% ao ano.

Contrato de aluguéis comerciais (lojas e stand de vendas), que detém de tempo remanescente de 6 a 47 meses descontado a valor presente a taxa de 4,42% e 8,91% ao ano.

Contrato de aluguéis de equipamentos pesados, que detém de tempo remanescente de 1 a 11 meses descontado a valor presente a taxas de 5,36% a 7,54% ao ano.



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

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

17 Fornecedores

	Controladora		Consolidado	
	30/06/24	31/12/23	30/06/24	31/12/23
Fornecedores	2.599	2.499	88.453	117.304
Retenções técnicas	217	168	16.743	13.446
	2.816	2.667	105.196	130.750

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

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

18 Obrigações tributárias

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

Obrigações tributárias	Controladora		Consolidado	
	30/06/24	31/12/23	30/06/24	31/12/23
INSS	27	17	1.351	1.229
ISS	356	156	1.475	1.071
COFINS	220	220	430	430
PIS	57	57	240	240
Outros impostos retidos	528	744	4.873	5.252
Total Passivo Circulante	1.188	1.194	8.369	8.222

Tributos diferidos	Controladora		Consolidado	
	30/06/24	31/12/23	30/06/24	31/12/23
Regime Especial de Tributação – RET	28	28	42.278	32.437
	28	28	42.278	32.437

Total passivo circulante	28	28	9.704	11.965
Total passivo não circulante	-	-	32.574	20.472



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

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

19 Obrigações por compra de imóveis

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

	Controladora		Consolidado	
	30/06/24	31/12/23	30/06/24	31/12/23
Terrenos incorporados	-	-	54.741	28.376
Torna	-	-	21.792	46
Permuta Financeira	-	-	32.949	28.330
Terrenos não incorporados	-	-	-	26.583
Torna	-	-	-	26.583
Permuta Financeira	-	-	-	-
	-	-	54.741	54.959
Passivo circulante	-	-	25.784	27.650
Passivo não circulante	-	-	28.957	27.309

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

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Saldo inicial	-	800	54.959	46.691
Adições	-	-	25.966	98.928
Pagamentos	-	-	(26.413)	(70.281)
Outras Baixas	-	(800)	229	(20.379)
Saldo Final	-	-	54.741	54.959

	Torna	
	Controladora	Consolidado
2024	-	5.894
2025	-	11.200
2026	-	4.698
	-	21.792



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

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Permuta Financeira	
	Controladora	Consolidado
2024	-	9.112
2025	-	10.902
2026	-	3.967
2027	-	6.054
2028	-	2.806
2029	-	108
	-	32.949

20 Adiantamentos de clientes

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

	Controladora		Consolidado	
	30/06/24	31/12/23	30/06/24	31/12/23
Adiantamentos de clientes e permuta de obras em andamento	-	-	438.090	399.527
Adiantamentos de clientes outras operações	12.400	12.400	12.400	12.400
Permuta de terrenos – empreendimentos não lançados	55	55	9.732	12.046
	12.455	12.455	460.222	423.973
Passivo circulante	12.455	12.455	319.153	247.098
Passivo não circulante	-	-	141.069	176.875

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

21.1. Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários

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

Provisão para contingências	Controladora		Consolidado	
	30/06/24	31/12/23	30/06/24	31/12/23
Cíveis	161	157	2.219	3.513
Tributárias	1.428	2.500	1.427	3.357
Trabalhistas	18	223	1.320	2.080
	1.607	2.880	4.966	8.950



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

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

Provisão para contingências	Controladora	Consolidado
Saldo inicial	2.880	8.950
Adição	-	2.437
Baixa	(1.300)	(6.179)
Reversão	(32)	(1.288)
Atualização	59	1.046
Saldo final	1.607	4.966

Contingências possíveis:

O Grupo está envolvido em outros processos tributários, cíveis e trabalhistas surgidos no curso normal dos seus negócios, os quais, na opinião da Administração e de seus assessores legais, possuem expectativa de perda classificada como possível nos montantes aproximados de trabalhista R\$ 3.693, Tributário R\$ 8.976 e Cível R\$ 23.636, totalizando R\$ 36.305 (R\$ 32.676 em 31 de dezembro de 2023).

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.

21.2. Depósitos judiciais

Depósitos judiciais	Controladora		Consolidado	
	30/06/24	31/12/23	30/06/24	31/12/23
Cíveis	2	-	195	138
Tributárias	-	-	-	170
Trabalhistas	91	83	530	449
	93	83	725	757

Movimentação dos depósitos judiciais

Depósitos judiciais	Controladora	Consolidado
Saldo inicial	83	757
Adição	23	333
Baixa	(13)	(365)
Saldo final	93	725

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.



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

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

22 Provisão para manutenção de imóveis

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

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

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

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

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

	Controladora		Consolidado	
	30/06/24	31/12/23	30/06/24	31/12/23
Provisão de Manutenção	3.043	1.524	25.908	22.302
	3.043	1.524	25.908	22.302
Passivo circulante	149	1.406	1.270	2.696
Passivo não circulante	2.894	118	24.638	19.606

	Controladora		Consolidado	
	30/06/24	31/12/23	30/06/24	31/12/23
Saldo inicial	1.524	656	22.302	15.926
Adições	222	2.239	10.145	17.208
Transferência de Prov. manutenção entre Holding e SPEs (obras concluídas)	3.008	-	-	-
Baixas	(200)	(51)	(1.921)	(3.865)
Pagamentos de garantia	(1.511)	(1.320)	(4.618)	(6.967)
Saldo final	3.043	1.524	25.908	22.302

23 Patrimônio líquido

(a) Capital Social

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



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

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

Acionistas	%	Ações Ordinárias
PRMV Participações S.A.	63,92	35.804
Alexandre Araújo Elias Veiga	1,87	1.049
Heloisa 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

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

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

24 Lucro por ação

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

	Controladora			
	2024		2023	
	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre
Lucro básico e diluído por ação:				
Lucro líquido do período	31.058	27.184	5.420	16.624
Média ponderada das ações (milhares)	56.026	56.026	56.026	56.026
Lucro por ação básico e diluído - em R\$	0,55435	0,48520	0,09674	0,29672



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

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

25 Receita operacional líquida

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

	Controladora			
	2024		2023	
	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre
Receita bruta de venda de imóveis	-	-	1.909	1.909
Receita de serviços	469	1.425	1.074	1.579
Distratos	-	-	-	(1.641)
AVP - Ajuste a valor presente (i)	-	-	-	7
Tributos sobre o faturamento	(386)	(416)	(86)	(53)
Receita operacional líquida	83	1.009	2.897	1.801

	Consolidado			
	2024		2023	
	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre
Receita bruta de venda de imóveis	533.462	857.512	377.622	623.375
Receita de serviços	501	1.406	260	727
Vendas canceladas (distratos)	(31.847)	(61.250)	(15.179)	(30.177)
Provisão para risco de crédito	(753)	(1.662)	(623)	(1.287)
Provisão (reversão) para distratos	149	1.118	(3.486)	(3.101)
AVP - Ajuste a valor presente (i)	(23.454)	(23.552)	4.761	8.132
Tributos sobre o faturamento	(9.085)	(14.380)	(6.954)	(11.341)
Receita operacional líquida	468.973	759.192	356.401	586.328

- (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			
	2024		2023	
	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre
Custos dos imóveis vendidos	(286)	(286)	(976)	45
	(286)	(286)	(976)	45



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

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Consolidado			
	2024		2023	
	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre
Custos dos imóveis vendidos	(388.463)	(629.771)	(284.985)	(460.796)
	(388.463)	(629.771)	(284.985)	(460.796)

	Controladora			
	2024		2023	
	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre
Despesas Gerais e Administrativas				
Gastos com pessoal	(12.893)	(25.193)	(9.319)	(18.077)
Despesas administrativas gerais	(1.632)	(3.639)	(2.643)	(4.139)
Depreciação e amortização	(1.714)	(3.148)	(1.627)	(3.331)
Serviços de terceiros / Reembolso de despesas	9.098	16.639	6.038	13.233
	(7.141)	(15.341)	(7.551)	(12.314)

	Consolidado			
	2024		2023	
	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre
Despesas Gerais e Administrativas				
Gastos com pessoal	(12.892)	(25.214)	(9.393)	(18.076)
Despesas administrativas gerais	(1.962)	(4.487)	(3.013)	(4.920)
Depreciação e amortização	(1.741)	(3.202)	(1.541)	(3.141)
Serviços de terceiros / Reembolso de despesas	(4.604)	(8.019)	(3.250)	(5.763)
	(21.199)	(40.922)	(17.197)	(31.900)

	Controladora			
	2024		2023	
	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre
Com vendas				
Gastos com pessoal	(1.789)	(3.435)	(1.491)	(2.775)
Comissões e corretagens	-	-	-	(2)
Stand de vendas/Apartamento decorado	(12)	(25)	(4)	(61)
Propaganda e publicidade	(177)	(315)	(60)	(347)
Outras despesas comerciais	(672)	(1.222)	(511)	(1.003)
	(2.650)	(4.997)	(2.066)	(4.188)



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

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Consolidado			
	2024		2023	
	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre
Com vendas				
Gastos com pessoal	(1.909)	(3.616)	(1.573)	(2.775)
Comissões e corretagens	(8.674)	(17.015)	(7.583)	(12.884)
Stand de vendas/Apartamento decorado	(5.244)	(9.757)	(4.100)	(7.309)
Propaganda e publicidade	(8.459)	(14.453)	(4.893)	(9.229)
Outras despesas comerciais	(4.433)	(9.791)	(2.771)	(5.165)
	(28.719)	(54.632)	(20.920)	(37.362)

	Controladora			
	2024		2023	
	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas				
Despesas com crédito imobiliário	-	(2)	-	-
Despesas tributárias	(301)	(581)	(10)	(208)
Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários	1.123	1.267	(1.016)	(1.577)
Ganho e perdas eventuais	23	-	(22)	(37)
Ganho e Perda com imobilizado	(141)	(748)	-	-
Outras despesas e receitas operacionais (i)	4.361	6.482	3	356
	5.065	6.418	(1.045)	(1.466)

	Consolidado			
	2024		2023	
	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas				
Despesas com crédito imobiliário	-	(2)	(2)	(9)
Despesas tributárias	(369)	(681)	(56)	(291)
Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários	2.900	1.891	(2.255)	(4.697)
Ganho e perdas eventuais	25	-	(1.573)	(1.588)
Ganho com investimento	-	-	-	-
Ganho com distrato	1.041	2.959	398	877
Ganho e Perda com imobilizado	(130)	(737)	-	-
Outras despesas e receitas operacionais (i)	2.937	4.628	(1.766)	(899)
	6.404	8.058	(5.254)	(6.607)

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



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

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

27 Honorários da administração

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

	Controladora			
	2024		2023	
	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre
Honorários da administração	1.824	3.612	2.006	3.438
Benefícios assistenciais	185	365	149	272
Encargos	365	722	286	573

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			
	2024		2023	
	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre
Receitas financeiras				
Atualização monetária e juros contratuais	-	-	17	(480)
Juros sobre aplicações financeiras	3.712	5.605	536	1.988
Outras receitas financeiras	5	11	4	12
	3.717	5.616	557	1.520
Despesas financeiras				
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(18.481)	(34.812)	(10.645)	(21.380)
Débitos de encargos e tarifas bancárias	(223)	(223)	(427)	(791)
Outras despesas financeiras	(3)	(3)	(4)	(8)
	(18.707)	(35.038)	(11.076)	(22.179)
Total	(14.990)	(29.422)	(10.519)	(20.659)

	Consolidado			
	2024		2023	
	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre
Receitas financeiras				
Atualização monetária e juros contratuais	1.279	3.047	(201)	653
Juros sobre aplicações financeiras	11.588	23.708	9.460	21.065
Outras receitas financeiras	420	605	99	295
	13.287	27.360	9.358	22.013
Despesas financeiras				
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(18.770)	(34.163)	(10.888)	(21.778)
Débitos de encargos e tarifas bancárias	(318)	(1.831)	(612)	(1.107)
Outras despesas financeiras	(2)	(3)	(8)	(14)
	(19.090)	(35.997)	(11.508)	(22.899)
Total	(5.803)	(8.637)	(2.150)	(886)



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

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

29 Despesas de imposto de renda e contribuição social

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

	Controladora		Consolidado	
	30/06/24	30/06/23	30/06/24	30/06/23
Lucro antes do IRPJ e CSLL	27.184	16.619	41.261	46.882
Alíquota 34%	(9.243)	(5.650)	(14.029)	(15.940)
Efeito sobre exclusões (equivalência patrimonial)	23.733	18.156	(2.711)	644
Patrimônio Afetação (RET)	-	32	7.444	(6.444)
Créditos fiscais não reconhecidos por diferença temporária RET	-	-	(8.559)	9.853
Diferenças temporárias	(14.490)	(12.538)		
Despesas de IRPJ e CSLL	-	5	(17.855)	(11.887)
Taxa efetiva	0%	0%	43%	25%

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.

Empreendimentos em construção		Consolidado
(i)	Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas	
	Empreendimentos em construção:	
a.	Receita de vendas contratadas	4.574.866
a.	Distratos - receitas estornadas	425.387
	Receita de vendas apropriadas	(3.357.891)
	Distratos - receitas estornadas	129.739
b.	Receita de vendas apropriadas líquidas	<u>(3.228.152)</u>
	Receita de vendas a apropriar (a+b)	<u>1.772.101</u>
(ii)	Custo orçado a apropriar das unidades vendidas	
	Empreendimentos em construção:	
a.	Custo orçado	3.514.108
b.	Custo de construção incorrido	(2.298.337)
	Encargos financeiros apropriados	46.716
	Custo a incorrer das unidades vendidas (a+b)	<u>1.215.771</u>
	Driver CII/CO (sem encargos financeiros)	67%
(iii)	Custo orçado a apropriar das unidades em estoque	
	Empreendimentos em construção:	
a.	Custo orçado	716.003
b.	Custo incorrido	(352.185)
	Encargos financeiros apropriados	4.756
	Custo a incorrer das unidades em estoque (a+b)	<u>363.818</u>



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

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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\$ 1.020.307 (R\$ 914.195 em 31 de Dezembro de 2023), dos quais: R\$ 884.946 (R\$ 870.291 em 31 de Dezembro de 2023) se referem a permutas por unidades imobiliárias a serem construídas e/ou se referem à participação no recebimento da comercialização dos respectivos empreendimentos e R\$ 135.361 (R\$ 43.904 em 31 de Dezembro de 2023) 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 30 de Junho de 2024 a Patrimar Controladora possuía R\$3.661 (R\$1.335 em 2023) e R\$5.797 no Consolidado (R\$5.239 em 2023) em compromissos com arrendamentos, relacionados a aluguéis de grandes equipamentos e imóveis.

32 Apresentação de informações por segmento e natureza

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

33 Seguros

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

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



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

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

- (c) Seguro de riscos diversos - equipamentos eletrônicos - garantia contra eventuais roubos ou danos elétricos.
- (d) Seguro de responsabilidade civil geral de administradores.

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

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	97.605
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	210
Responsabilidade civil (Administradores) D&O	Garante a cobertura de danos morais aos administradores da Companhia (D&O)	30.000
Risco engenharia e risco civil	Garante, durante o período de construção do empreendimento, indenização decorrente de danos causados à obra, tais como: incêndio, queda de raio, roubo, dentre outras coberturas específicas de instalações e montagens no local objeto do seguro. Garante indenização até o limite máximo da importância segurada, das quantias pelas quais a Companhia vier a ser responsável civilmente relativa às reparações por danos involuntários pessoais e/ou materiais causados a terceiros	2.882.217
Seguro Empresarial	Garantem, em geral, três riscos: incêndio, queda de raio e explosão. Além desses riscos, esses planos conjugam diversas coberturas adicionais, tais como: vendaval, queda de aeronaves, perda de aluguel, entre diversas outras. Além disso, podem conter coberturas de responsabilidade civil (familiar, do síndico e/ou condomínio, danos materiais a veículos de terceiros), de despesas médicas/ hospitalares/ odontológicas de pessoas, etc.	20.413
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.	12.065
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.	20.819
Seguro incêndio - Término obra - Manutenção corretiva - SGPE	Garante os prejuízos provocados por incêndio.	23.667
Seguro garantia	Garante a manutenção e resolução de problemas em obras entregues por até 5 anos, sobre os danos previstos no código do consumidor	33.000
Seguro fiança	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	587.470
Seguro fiança	O seguro fiança garante ao locador de um imóvel o pagamento de indenização em caso de inadimplência do locatário. O produto serve como garantia em contratos de locação e substitui o fiador.	54

34 Transações que não envolvem caixa ou equivalente de caixa

Atividades de investimento	Controladora		Consolidado	
	30/06/24	30/06/23	30/06/24	30/06/23
Transferências de Imobilizado – Arrendamentos IFRS 16	2.355	(1.002)	651	(849)
Juros capitalizados	-	-	1.703	(66)

* * *

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Em observância às disposições constantes no artigo 25, parágrafo 1º, incisos V e VI, a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 480/09, de 7 de dezembro de 2009, a Diretoria declara que revisou, discutiu e concordou com as Demonstrações Financeiras (Controladora e Consolidado) relativas ao período findo em 30 de junho de 2024.

Belo Horizonte, 12 de agosto de 2024.

Diretor Presidente – ALEXANDRE ARAÚJO ELIAS VEIGA

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

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

Declaração dos Diretores sobre o Relatório dos Auditores Independentes

Em observância às disposições constantes no artigo 25 parágrafo 1º, incisos V e VI, da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 480/09, de 7 de dezembro de 2009, a Diretoria declara que revisou, discutiu e concordou com a conclusão expressa no relatório dos Auditores Independentes, datado em 12 de agosto de 2024, relativo às Informações contábeis intermediárias (Controladora e Consolidado) relativas ao período findo em 30 de junho de 2024.

Belo Horizonte, 12 de agosto de 2024.

Diretor Presidente – ALEXANDRE ARAÚJO ELIAS VEIGA

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

DIRETORIA

ALEXANDRE ARAÚJO ELIAS VEIGA
Diretor-Presidente

FELIPE ENCK GONÇALVES
Diretor Executivo de Finanças e Relação com Investidores

RESPONSÁVEL TÉCNICO

CARLOS EDUARDO MAGESTE TAVARES
Contador

CRC - MG-123872/O-8