



Patrimar Engenharia S.A.

Demonstrações financeiras
individuais e consolidadas em
31 de dezembro de 2021
e relatório do auditor independente



Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Aos Administradores e Acionistas
Patrimar Engenharia S.A.

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

Examinamos as demonstrações financeiras individuais da Patrimar Engenharia S.A. ("Companhia"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, assim como as demonstrações financeiras consolidadas da Patrimar Engenharia S.A. e suas controladas ("Consolidado"), que compreendem o balanço patrimonial consolidado em 31 de dezembro de 2021 e as respectivas demonstrações consolidadas do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Patrimar Engenharia S.A. e da Patrimar Engenharia S.A. e suas controladas em 31 de dezembro de 2021, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa, bem como o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

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

Ênfase

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

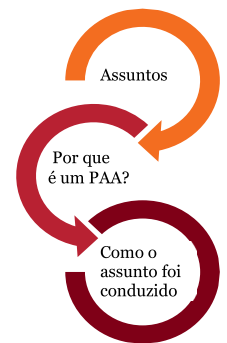
Patrimar Engenharia S.A.

relacionados à transferência de controle, segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP n.º 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Principais Assuntos de Auditoria

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

Nossa auditoria para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 foi planejada e executada considerando que as operações da Patrimar Engenharia S.A. e da Patrimar Engenharia S.A. e suas controladas não apresentaram modificações significativas em relação ao exercício anterior. Nesse contexto, os Principais Assuntos de Auditoria, bem como nossa abordagem de auditoria, mantiveram-se substancialmente alinhados àqueles do exercício anterior.



Porque é um PAA

Reconhecimento da receita de venda das unidades imobiliárias em construção (notas explicativas 2.19 e 24)

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

O método de POC requer que a administração estime os custos a serem incorridos até o término da construção e entrega das chaves das unidades imobiliárias pertencentes a cada empreendimento de incorporação imobiliária e de cada etapa dos serviços de construção, de modo a estabelecer uma proporção em relação aos custos já incorridos. Essa proporção é aplicada sobre o valor justo da receita das unidades vendidas ou dos serviços de construção que, ajustada segundo as condições dos contratos de venda, se determina o montante da receita de venda a ser reconhecido em cada

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

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

Testamos, em base amostral, as informações dos orçamentos de obras, bem como os custos incorridos através da inspeção de contratos, documentos fiscais e pagamentos efetuados, além de analisarmos a evolução das obras por meio de inspeções físicas.

Em base amostral, comparamos os dados incluídos nos sistemas, referentes ao reconhecimento da receita de venda das unidades imobiliárias em construção, com os documentos da administração



Patrimar Engenharia S.A.

Porque é um PAA

período.

Essa área permanece como significativa para nossa auditoria tendo em vista a complexidade do processo de reconhecimento de receita, que envolve estimativas e julgamento da administração na determinação do orçamento de custos e na sua revisão. Adicionalmente, quaisquer mudanças nessas estimativas e julgamento podem impactar de forma relevante o resultado do exercício.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

que suportam os registros de receita (contratos de venda ou de prestação de serviços de construção). Calculamos de forma independente os valores das receitas de vendas de unidades imobiliárias em construção, comparando-os com os registros contábeis da Companhia e suas controladas.

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

Provisões para contingências (nota explicativa 20)

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

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

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, a atualização do entendimento sobre os controles internos relevantes que envolvem a identificação, a constituição de passivos e as divulgações em notas explicativas.

Atualizamos, também, o entendimento sobre o modelo de cálculo adotado, que considera o histórico de perda em processos cíveis e trabalhistas da mesma natureza e prognósticos fornecidos pelos advogados responsáveis por esses processos judiciais.

Efetuamos procedimentos de confirmação de informações com os escritórios de advocacia que patrocinam os processos judiciais e administrativos para confirmar a avaliação do prognóstico de perda, a totalidade das informações e o valor correto das provisões e das divulgações. Para as causas mais significativas, discutimos com o advogado responsável pelo processo judicial, a administração e seu departamento jurídico sobre a razoabilidade do prognóstico de perda.

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



Patrimar Engenharia S.A.

Outros assuntos

Demonstrações do Valor Adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - "Demonstração do Valor Adicionado". Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

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

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

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

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

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

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

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

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



Patrimar Engenharia S.A.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

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

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



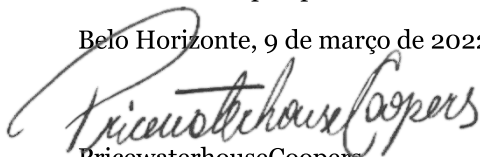
Patrimar Engenharia S.A.

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

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

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

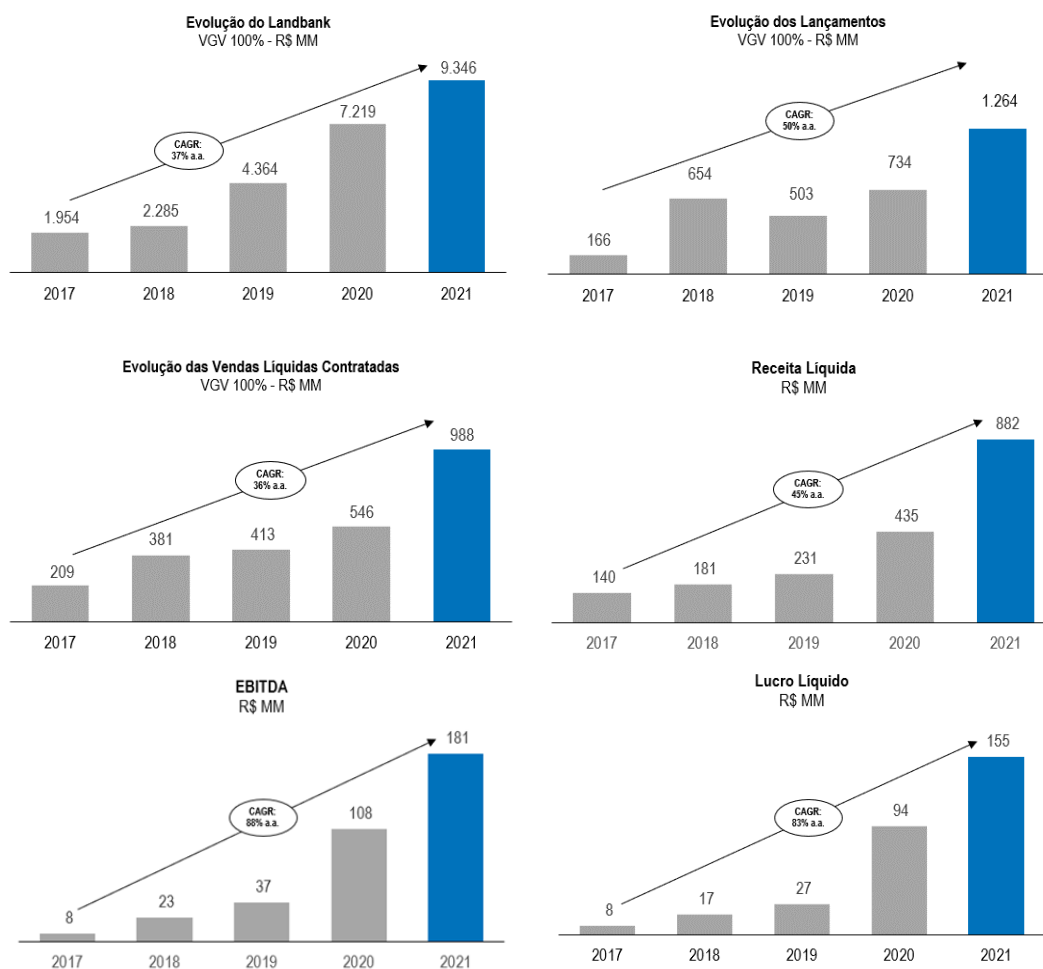
Belo Horizonte, 9 de março de 2022.


PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP000160/O-5

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

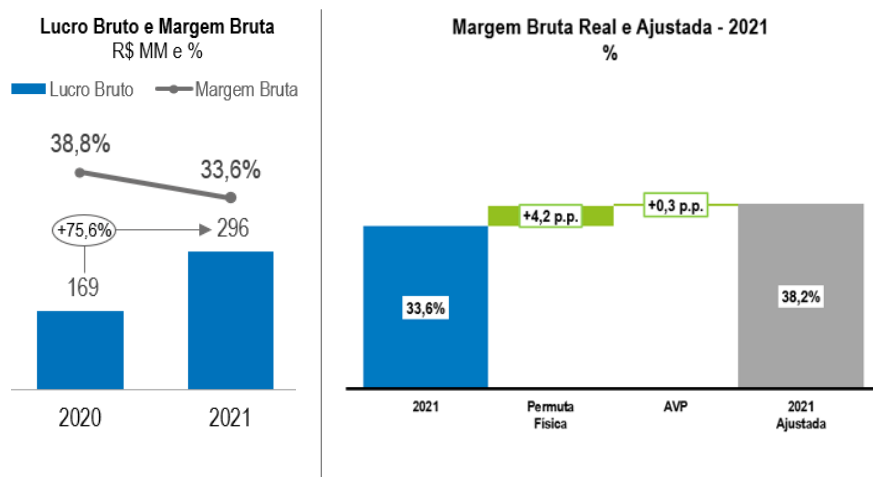
Relatório da Administração

É com bastante satisfação que apresentamos os resultados da Patrimar do exercício de 2021, o melhor ano da história da companhia, com recordes tanto no aspecto operacional quanto financeiro. Nossas estratégias de diversificação geográfica e de produtos, somada a plena execução de nossos times, tem permitido expandir nossos negócios com solidez e rentabilidade. No ano de 2021, continuamos sentindo impactos conjunturais provocados pela resistência da pandemia do COVID-19, com destaque no ambiente macroeconômico para inflação causada pelo desbalanceamento das cadeias produtivas globais e no ambiente microeconômico por um ciclo mais longo de aprovação nas municipalidades onde temos maior atuação.

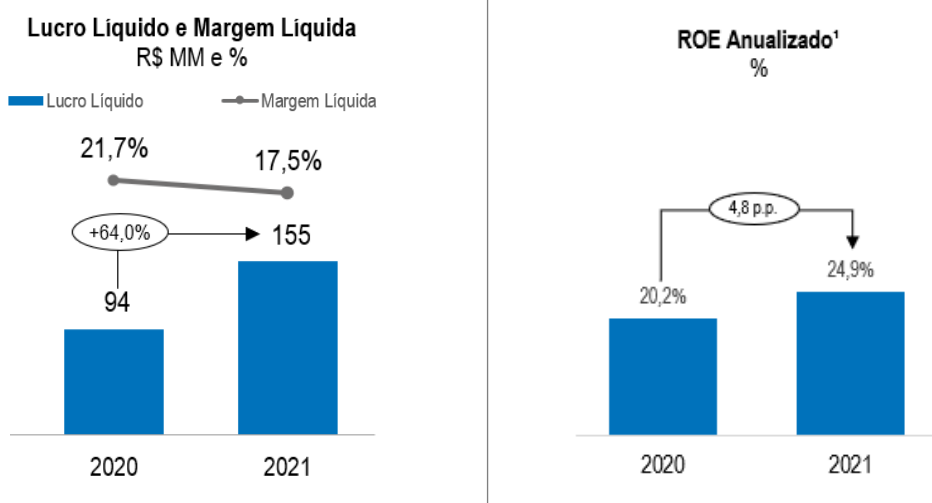


Ao longo do ano de 2021, nossos negócios avançaram bastante, em especial no segundo semestre, quando lançamos R\$ 1,2 bilhões em VGV, cerca de 1.366 unidades. Destaques para o Novolar Recreio e o Oceana Golf, respectivamente, empreendimentos das operações econômica e de alta-renda, ambos localizados na cidade do Rio de Janeiro, e que alcançaram grande sucesso das vendas.

Com os lançamentos efetuados em 2021, temos atualmente 17 canteiros em construção, quatro a mais que no encerramento de 2020. Mantemos o acompanhamento constante sobre a evolução dos preços de materiais e sobre nossos orçamentos, visando entender e antecipar quaisquer impactos causados pela aceleração destes itens e do INCC sobre o nosso resultado. Neste ano, conseguimos absorver bem estes impactos, mas como antecipado neste mesmo informe do ano passado, tivemos uma proporção maior das permutas físicas na nossa composição de custos o que explica principalmente a oscilação em nossa margem frente a 2020, ainda que apresentando patamares acima da média do setor.

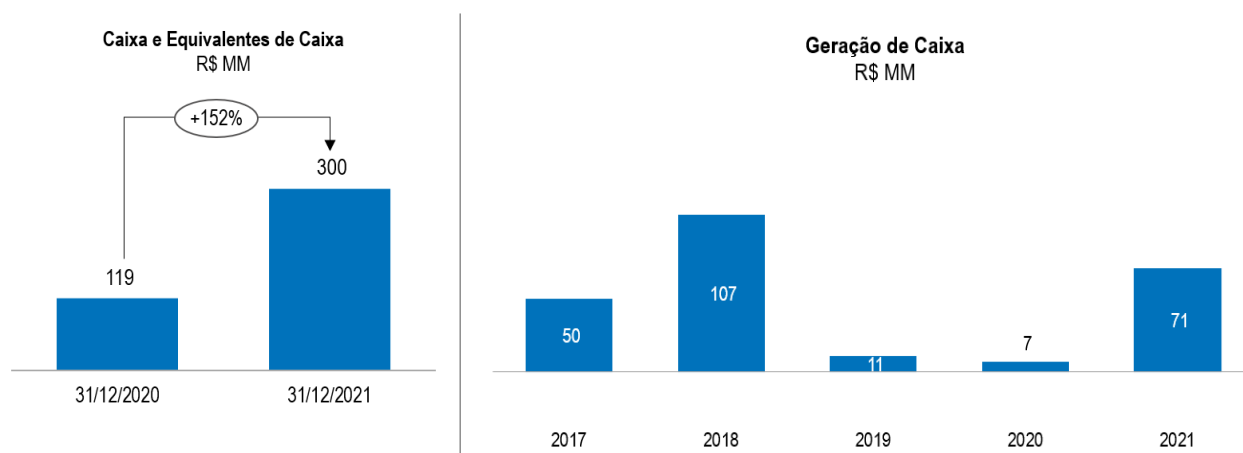


Além disso, com ganhos de escala proporcionados por maiores vendas e reconhecimento de receita a maior pelo avanço proporcionado por nossas obras – o que acaba por levar ao registro maior de receita pelo método de contabilização do POC – nosso negócio apresentou melhoria da rentabilidade, com crescimento do ROE

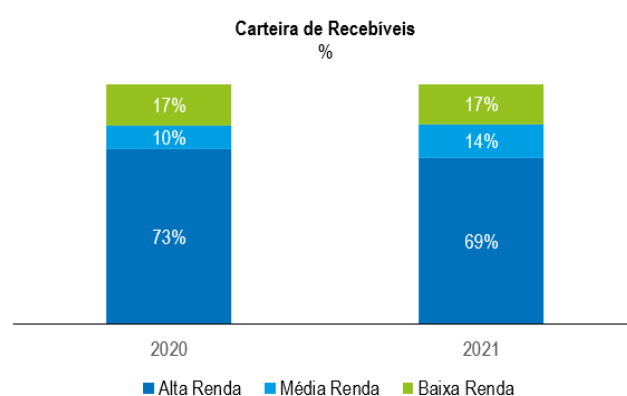
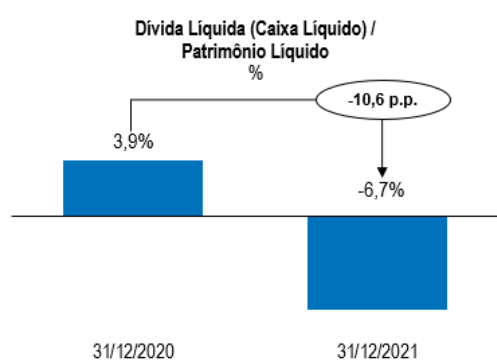


Em termos de cenário para 2022, vemos um ano ainda com bastante incerteza, seja pelas eleições presidenciais, alguma persistência não esperada da COVID-19 ou, mesmo, pela instabilidade política global, cujos efeitos ainda não são de consenso, mas que poderão interferir em maior ou menor grau nas cadeias produtivas globais. Nossa expectativa, portanto, é ainda ter pressões inflacionárias em 2022, principalmente sobre materiais, mesmo que seja em uma escala descendente ao longo do ano como espera o mercado em geral, inclusive com um número mais próximo da meta ao final do ano. Mas independentemente das dificuldades do ambiente externo, permanecemos confiantes, já que temos um balanço de negócio cada vez mais sólido.

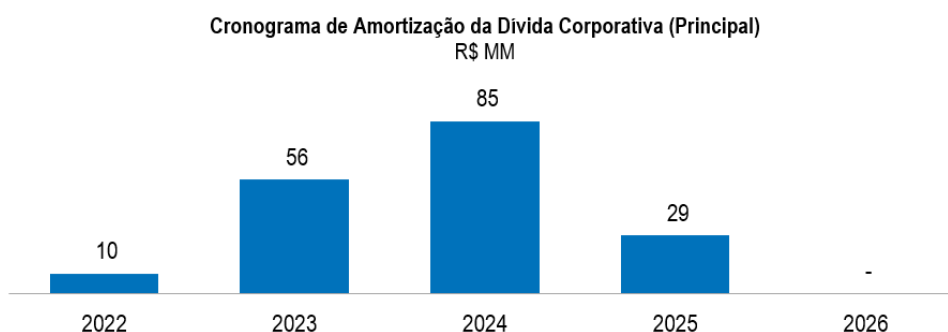
De 2020 para 2021, apresentamos uma forte evolução na nossa disponibilidade de caixa. Este crescimento significativo explica-se em grande medida pelo aumento do fluxo de recebimentos das vendas, principalmente na operação de alta renda, com um prazo cada vez mais curto e alinhado ao fluxo das obras. Com isto, alcançamos uma geração de caixa de R\$ 71 milhões, registrando valor positivo pelo quinto ano consecutivo neste indicador (*cash generation*). Importante destacar em adição que, no primeiro semestre de 2021, com a 1ª e 2ª emissões de debêntures, captamos R\$ 130 milhões, tanto para fortalecer nosso caixa quanto para quitar dívidas de curto prazo visando alongar o perfil do nosso passivo.



Em função da força de nossa operação e gestão de liquidez, a Companhia ainda apresenta uma posição de caixa líquido e, logo, uma alavancagem baixa em relação ao patrimônio líquido. Esta combinação nos permite manter nossa curva de crescimento com uma operação de baixo risco. Apresentamos uma carteira de recebíveis saudável, de mais de R\$ 1,0 bilhão, com um grande percentual de recebíveis vinculados à operação de alta-renda, com menor risco e proteção com a inflação.



Com a subida da taxa de juros, entendemos que o fluxo de pagamento deve ser mais alongado do que vimos nos anos de 2020 e 2021, podendo impactar na geração de caixa da Companhia, além de uma curva mais alongada de vendas, com maior prevalência por preço do que por velocidade, preservando margens sem impactar em nossa estrutura de capital. Temos um endividamento equilibrado, com perfil de longo prazo.



Nosso perfil de passivo à construção ainda possui um relevante percentual vinculado ao CDI, embora os empreendimentos vinculados a estas dívidas estejam em fase final de construção e passíveis de repasse. Continuamos atentos a oportunidades de mercado que possam fortalecer nossa posição de caixa e alongar o perfil da dívida.

ESG

O Grupo Patrimar está investindo fortemente na capacitação para a implementação de estratégias ESG dentro dos processos da companhia. Para isso, foi criado um comitê temático com a participação de colaboradores escolhidos estrategicamente.

No que tange a parte ambiental das estratégias ESG, criamos um selo de sustentabilidade para os nossos empreendimentos, o chamado “Sempre Verde”. Este selo contempla mais de 40 (quarenta) requisitos sobre

sustentabilidade e abrange todo o processo de implantação do empreendimento, desde sua concepção, passando pela fase de construção até que o produto acabado seja entregue para o cliente.

Quanto ao tema social vale a pena destacar as melhorias empregadas em prol dos nossos colaboradores como a introdução da pesquisa de clima e da avaliação de desempenho individual (por sua vez ligada diretamente a um programa de desempenho e remuneração). Além disso, fazemos campanhas beneficentes, como, por exemplo, a ajuda às vítimas das chuvas de Nova Lima e Petrópolis e fechamos parceria com a ONG TETO, onde iremos construir casas emergenciais em comunidades em situação de vulnerabilidade.

Nosso objetivo é buscar as melhores práticas em termos ambientais, sociais e de governança no intuito de se tornar uma empresa reconhecida por cuidar do meio ambiente, promover impacto social positivo e adotar uma conduta corporativa ética.

TIME

Estamos reforçando nosso time com a chegada de novos integrantes e troca de posições na nossa Diretoria Executiva e cargos gerenciais. Esse reforço em nossa equipe visa o crescimento esperado das nossas operações com a certeza de que temos um time único dentro do modelo de negócios de operar as três faixas de renda da incorporação imobiliária com volume, rentabilidade e qualidade. Temos atualmente 625 colaboradores e encerramos o ano de 2021 com aproximadamente 1.870 colabores nas obras, entre diretos e indiretos.

DIVIDENDOS

O Estatuto Social da Companhia prevê que 25% do lucro líquido, após deduzido a constituição da Reserva Legal será creditado como dividendos mínimos obrigatórios. A parcela retida do lucro será posteriormente destinada em deliberação dos acionistas. Em 30 de abril de 2021 foram aprovados em Assembleia Geral Ordinária as contas de 2020 dos administradores e a destinação dos lucros do exercício. Em complemento aos dividendos mínimos obrigatórios de 25% do lucro líquido ajustado pela reserva legal, foram aprovados dividendos extraordinários de R\$ 6.878, com cronograma de pagamento nos meses de abril, maio e junho de 2021, aos acionistas titulares de ações de emissão da Companhia na data base de 29 de abril de 2021. Os dividendos foram pagos nos respectivos meses. Em 11 de agosto de 2021, foram deliberados e aprovados a antecipação de dividendos intercalares no valor de R\$ 3.500 relativo ao exercício social vigente, os quais foram integralmente pagos no dia 12 de agosto de 2021 e serão imputados ao dividendo mínimo obrigatório relativo ao lucro desse período. Em 29 de novembro de 2021, foi realizada reunião para deliberar a antecipação de lucros intercalares aos acionistas da Companhia em adiantamento ao lucro relativo ao exercício social vigente, no valor de R\$ 20.000 que foram integralmente pagos nessa mesma data e imputados aos dividendos relativos ao lucro desse exercício. De acordo com o estatuto da Companhia, do lucro líquido do exercício, após a compensação de

prejuízos e constituição de reserva legal, 25% são destinados para a distribuição do dividendo anual obrigatório. O dividendo mínimo obrigatório do exercício social findo em 31 de dezembro de 2021 foi calculado como indicado abaixo:

| Dividendos mínimos obrigatórios | Valor |
|--|--------------|
| Lucro do exercício atribuível aos acionistas controladores | 79.658 |
| Constituição da reserva legal | (3.983) |
| Lucro do exercício líquido da reserva legal | 75.675 |
| Dividendos mínimos obrigatórios | 18.919 |
| Dividendos intercalares | (23.500) |
| Dividendos pagos excedentes ao mínimo proposto | (4.581) |

Os dividendos pagos excedentes, serão objeto de definição em Assembleia Geral Ordinária a se realizar em abril de 2022, bem como a proposta de destinação do resultado.

GOVERNANÇA CORPORATIVA

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

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

A Diretoria Executiva é composta pelos seguintes membros:

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

Relacionamento com Auditores Independentes

A política da Companhia na contratação de serviços de auditores independentes assegura que não haja conflito de interesses, perda de independência ou objetividade. Em conformidade com a Instrução CVM nº 381/03, informamos que os nossos auditores independentes – *PricewaterhouseCoopers* (“PWC”) – prestaram em 2020 serviços que não os relacionados à auditoria externa relativos a outros serviços pré-acordados referentes à operação de oferta de ações (IPO). No caso da PWC, considerando que os serviços e procedimentos pré-acordados, conforme carta de contratação, foram diferentes e não se confundiram com o objeto e procedimentos de uma auditoria ou revisão das demonstrações financeiras da Companhia de acordo com as normas de auditoria/revisão aplicáveis no Brasil, a PWC entende que a prestação de outros serviços pré-acordados não afeta a independência e a objetividade necessárias ao desempenho dos serviços de auditoria externa.

A Administração

PATRIMAR ENGENHARIA S.A.



Balço Patrimonial em 31 de dezembro

Em milhares de reais

| | Nota | Controladora | | Consolidado | |
|--------------------------------------|------|----------------|----------------|------------------|----------------|
| | | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| Ativo | | | | | |
| Circulante | | | | | |
| Caixa e equivalentes de caixa | 6(a) | 31.765 | 11.095 | 243.926 | 119.256 |
| Títulos de valores mobiliários | 6(b) | 7.785 | - | 56.415 | - |
| Contas a receber de clientes | 7 | 26.661 | 27.854 | 201.174 | 142.038 |
| Imóveis a comercializar | 8 | 9.005 | 26.249 | 402.608 | 328.108 |
| Tributos a recuperar | | 1.574 | 1.277 | 9.270 | 5.487 |
| Despesas antecipadas | 9 | 4.323 | 7.046 | 22.011 | 16.186 |
| Outras contas a receber | | 1.233 | 2.365 | 14.138 | 13.642 |
| Total do ativo circulante | | 82.346 | 75.886 | 949.542 | 624.717 |
| Não circulante | | | | | |
| Realizável a longo prazo | | | | | |
| Aplicações financeiras restritas | 6(c) | 2.339 | 2.250 | 2.339 | 2.250 |
| Contas a receber de clientes | 7 | 1.852 | 1.926 | 245.753 | 97.985 |
| Imóveis a comercializar | 8 | 12.504 | 4.235 | 24.403 | 14.845 |
| Depósitos judiciais | 20 | 86 | 75 | 1.189 | 1.529 |
| Partes relacionadas | 10 | 91.708 | 46.967 | 12.013 | 6.686 |
| | | 108.489 | 55.453 | 285.697 | 123.295 |
| Investimentos | 11 | 349.432 | 258.532 | 27.697 | 47.117 |
| Imobilizado | 12 | 15.462 | 7.760 | 36.087 | 16.341 |
| Intangível | 13 | 7.494 | 9.987 | 7.796 | 10.417 |
| Direito de uso de arrendamento | | 4.641 | 1.438 | 5.102 | 3.430 |
| | | 377.029 | 277.717 | 76.682 | 77.305 |
| Total do ativo não circulante | | 485.518 | 333.170 | 362.379 | 200.600 |
| Total do ativo | | 567.864 | 409.056 | 1.311.921 | 825.317 |

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



Balço Patrimonial em 31 de dezembro

Em milhares de reais

| | Nota | Controladora | | Consolidado | |
|--|------|----------------|----------------|------------------|----------------|
| | | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| Passivo e patrimônio líquido | | | | | |
| Circulante | | | | | |
| Empréstimos, financiamentos e debêntures | 14 | 11.243 | 17.609 | 60.797 | 49.686 |
| Arrendamentos | 15 | 1.905 | 501 | 2.362 | 1.486 |
| Fornecedores | 16 | 6.012 | 2.392 | 44.402 | 27.373 |
| Salários e encargos sociais | | 5.146 | 2.077 | 9.531 | 4.283 |
| Obrigações tributárias | 17 | 1.610 | 2.463 | 26.197 | 15.742 |
| Obrigações por compra de imóveis | 18 | 1.401 | 863 | 35.942 | 54.965 |
| Dividendos a pagar | | 80 | 8.235 | 80 | 8.235 |
| Adiantamentos de clientes | 19 | 996 | 2.942 | 373.167 | 151.075 |
| Outras contas a pagar | | 21 | 264 | 1.963 | 4.088 |
| Provisão para manutenção de imóveis | 21 | 769 | 482 | 6.425 | 2.759 |
| Total do passivo circulante | | 29.183 | 37.828 | 560.866 | 319.692 |
| Não circulante | | | | | |
| Empréstimos, financiamentos e debêntures | 14 | 168.828 | 65.051 | 206.853 | 84.200 |
| Arrendamentos | 15 | 2.874 | 1.214 | 2.874 | 2.383 |
| Obrigações por compra de imóveis | 18 | 400 | | 32.001 | 30.238 |
| Adiantamentos de clientes | 19 | | 51 | - | 44 |
| Provisão para contingências | 20 | 1.542 | 1.427 | 6.626 | 5.588 |
| Provisão para manutenção de imóveis | 21 | 583 | 1.050 | 6.358 | 6.003 |
| Partes relacionadas | 10 | 15.568 | 5.700 | 4.268 | 2.489 |
| Provisão para passivo a descoberto | 11 | 4.477 | 1.607 | 4.793 | 2.365 |
| Total do passivo não circulante | | 194.272 | 76.100 | 263.773 | 133.310 |
| Total do passivo | | 223.455 | 113.928 | 824.639 | 453.002 |
| Patrimônio líquido | | | | | |
| Capital social | 22 | 269.172 | 269.172 | 269.172 | 269.172 |
| Reserva de capital | | 259 | 259 | 259 | 259 |
| Reservas de lucro | | 74.978 | 25.697 | 74.978 | 25.697 |
| | | 344.409 | 295.128 | 344.409 | 295.128 |
| Participação dos não controladores | | - | - | 142.873 | 77.187 |
| Total do patrimônio líquido | | 344.409 | 295.128 | 487.282 | 372.315 |
| Total do passivo e patrimônio líquido | | 567.864 | 409.056 | 1.311.921 | 825.317 |

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



Demonstração do resultado
Exercícios findos em 31 de dezembro

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

| | Nota | Controladora | | Consolidado | |
|---|------|---------------|---------------|----------------|----------------|
| | | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| Receita operacional líquida | 24 | 58.517 | 57.308 | 882.168 | 435.227 |
| Custo dos imóveis vendidos | 25 | (32.217) | (34.609) | (585.907) | (266.525) |
| Lucro bruto | | 26.300 | 22.699 | 296.261 | 168.702 |
| Receitas (despesas) operacionais | | | | | |
| Gerais e administrativas | 25 | (35.018) | (23.849) | (40.551) | (31.305) |
| Com vendas | 25 | (6.549) | (3.371) | (55.392) | (29.331) |
| Resultado da equivalência patrimonial | 11 | 112.015 | 66.426 | (9.137) | 3.401 |
| Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas | 25 | (7.893) | (1.259) | (19.851) | (12.174) |
| Lucro operacional | | 88.855 | 60.646 | 171.330 | 99.293 |
| Receitas financeiras | 27 | 3.542 | 9.839 | 14.505 | 17.282 |
| Despesas financeiras | 27 | (12.124) | (12.986) | (13.478) | (13.784) |
| Receitas (despesas) financeiras, líquidas | | (8.582) | (3.147) | 1.027 | 3.498 |
| Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social | | 80.273 | 57.499 | 172.357 | 102.791 |
| Imposto de renda e contribuição social | 28 | (615) | (1.110) | (17.593) | (8.424) |
| Lucro líquido do exercício | | 79.658 | 56.389 | 154.764 | 94.367 |
| Atribuível a: | | | | | |
| Acionistas da Companhia | | | | 79.658 | 56.389 |
| Participação de não controladores | | | | 75.106 | 37.978 |
| | | | | 154.764 | 94.367 |
| Lucro básico por ação (em R\$) | 23 | | | 1,421804 | 1,006479 |
| Lucro diluído por ação (em R\$) | 23 | | | 1,421804 | 1,006479 |

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



Demonstração do resultado abrangente

Exercícios findos em 31 de dezembro

Em milhares de reais

| | <u>Controladora</u> | | <u>Consolidado</u> | |
|--|---------------------|---------------|--------------------|---------------|
| | <u>2021</u> | <u>2020</u> | <u>2021</u> | <u>2020</u> |
| Lucro líquido do exercício | <u>79.658</u> | <u>56.389</u> | <u>154.764</u> | <u>94.367</u> |
| Outros resultados abrangentes | - | - | - | - |
| Resultado abrangente total do exercício | <u>79.658</u> | <u>56.389</u> | <u>154.764</u> | <u>94.367</u> |
| Atribuível a: | | | | |
| Acionistas da Companhia | | | 79.658 | 56.389 |
| Participação dos não controladores | | | <u>75.106</u> | <u>37.978</u> |
| | | | <u>154.764</u> | <u>94.367</u> |

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



Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Em milhares de reais

| Nota | Atribuível aos acionistas da controladora | | | | | | | Total do patrimônio líquido |
|---|---|--------------------|--------------------|---------------------|-------------------------------|--------------------|------------------------------------|-----------------------------|
| | Capital social | Reserva de Capital | Reservas de lucros | | Lucros (prejuízos) acumulados | Patrimônio líquido | Participação dos não controladores | |
| | | | Reserva Legal | Reserva de Retenção | | | | |
| Saldo em 31 de dezembro de 2019 | 281.602 | 259 | - | - | (17.301) | 264.560 | 47.804 | 312.364 |
| Aporte nas controladas por sócios não controladores | - | - | - | - | - | - | (8.595) | (8.595) |
| Cisão parcial | (12.430) | - | - | - | - | (12.430) | - | (12.430) |
| Lucro líquido do exercício | - | - | - | - | 56.389 | 56.389 | 37.978 | 94.367 |
| Destinação Resultado | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Constituição de reserva legal | - | - | 2.819 | - | (2.819) | - | - | - |
| Dividendos propostos | - | - | - | - | (13.391) | (13.391) | - | (13.391) |
| Retenção de lucros | - | - | - | 22.878 | (22.878) | - | - | - |
| Saldo em 31 de dezembro de 2020 | 269.172 | 259 | 2.819 | 22.878 | - | 295.128 | 77.187 | 372.315 |
| Aportes (retornos de capital) nas controladas | - | - | - | - | - | - | (9.420) | (9.420) |
| Lucro líquido do exercício | - | - | - | - | 79.658 | 79.658 | 75.106 | 154.764 |
| Destinação lucro líquido | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Constituição de reserva legal | - | - | 3.983 | - | (3.983) | - | - | - |
| Retenção de lucros | - | - | - | 52.175 | (52.175) | - | - | - |
| Dividendos pagos (Nota 22 (d)) | - | - | - | (6.877) | (23.500) | (30.377) | - | (30.377) |
| Saldo em 31 de dezembro de 2021 | 269.172 | 259 | 6.802 | 68.176 | - | 344.409 | 142.873 | 487.282 |

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



Demonstração do fluxo de caixa
Exercícios findos em 31 de dezembro

Em milhares de reais

| | Controladora | | Consolidado | |
|---|-----------------|----------------|-----------------|---------------|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| Fluxo das atividades operacionais | | | | |
| Lucro líquido do exercício | 79.658 | 56.389 | 154.764 | 94.367 |
| Ajustes para conciliar o lucro ao caixa gerado pelas atividades operacionais | | | | |
| Depreciações e amortizações | 6.827 | 5.176 | 9.950 | 8.951 |
| Ajuste a valor presente sobre contas a receber | (909) | (807) | 4.182 | (2.124) |
| Resultado de equivalência patrimonial | (112.015) | (66.426) | 9.137 | (3.401) |
| Provisão para manutenção de imóveis | (180) | (34) | 4.021 | 2.743 |
| Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários | 115 | - | 2.227 | 2.628 |
| Provisão de juros sobre empréstimos e financiamentos | 12.789 | 4.721 | 18.343 | 6.425 |
| Imposto de renda e contribuição social | 615 | 1.110 | 17.593 | 8.424 |
| Baixa de ativos imobilizados | - | 10 | 698 | 1.318 |
| | (13.100) | 139 | 220.915 | 119.331 |
| Variações no capital circulante | | | | |
| Aumento / (redução) dos ativos e passivos | | | | |
| Contas a receber de clientes | 2.176 | (1.426) | (211.086) | (104.223) |
| Imóveis a comercializar | 8.975 | 34.353 | (84.058) | (65.791) |
| Tributos a recuperar | (297) | 456 | (3.783) | (57) |
| Outros ativos | 3.844 | (8.676) | (5.981) | (16.097) |
| Fornecedores | 3.620 | (4.511) | 17.029 | (2.250) |
| Salários e encargos sociais | 3.069 | 1.037 | 5.248 | 2.655 |
| Obrigações tributárias | (597) | 63 | 3.966 | 5.477 |
| Obrigações por compra de imóveis | 938 | (1.113) | (17.260) | 31.824 |
| Adiantamentos de clientes | (1.997) | (22.221) | 222.048 | 65.722 |
| Outros passivos | (3.204) | (469) | (6.118) | (1.374) |
| Valores pagos por riscos cíveis, trabalhistas e tributários | 115 | 48 | 2.227 | (3.960) |
| | 16.642 | (2.459) | (77.768) | (88.074) |
| Juros pagos | (1.034) | (4.216) | (6.008) | (5.633) |
| Imposto de renda e contribuição social pagos | (871) | (758) | (11.104) | (6.325) |
| Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais | 1.637 | (7.294) | 126.035 | 19.299 |
| Fluxos das atividades de investimentos | | | | |
| Aumento em títulos e valores mobiliários | (7.785) | - | (56.415) | - |
| Movimentação de aplicações financeiras restritas | (89) | (59) | (89) | (59) |
| Adiantamentos a empresas ligadas | (34.873) | (46.307) | (3.548) | 13.801 |
| Aportes (retorno) de investimentos | 23.985 | 39.985 | 12.711 | 3.209 |
| Aquisições de ativos imobilizados e intangíveis | (10.484) | (1.593) | (28.656) | (7.174) |
| Adições ao ativo intangível | (208) | - | (208) | - |
| Caixa líquido gerados pelas atividades de investimentos | (29.454) | (7.974) | (76.205) | 9.777 |
| Fluxo de caixa das atividades de financiamento | | | | |
| Valores recebidos de empréstimos e financiamentos | 133.982 | 105.659 | 260.709 | 164.819 |
| Amortização de principal de empréstimos e financiamentos | (46.963) | (72.680) | (137.917) | (98.580) |
| Dividendos pagos | (38.532) | (5.268) | (38.532) | (5.268) |
| Redução de capital | - | (12.430) | - | (12.430) |
| Distribuições a sócios não controladores, líquido | - | - | (9.420) | (8.595) |
| Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamentos | 48.487 | 15.281 | 74.840 | 39.946 |
| Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa, líquidos | 20.670 | 13 | 124.670 | 69.022 |
| Varição de caixa | | | | |
| Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício | 11.095 | 11.082 | 119.256 | 50.234 |
| Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício | 31.765 | 11.095 | 243.926 | 119.256 |
| Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa | 20.670 | 13 | 124.670 | 69.022 |

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras



Demonstração do valor adicionado
Exercícios findos em 31 de dezembro

Em milhares de reais

| | Controladora | | Consolidado | |
|--|---------------------|-----------------|--------------------|------------------|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| Receitas: | | | | |
| Receita das vendas e serviços | 59.797 | 58.099 | 900.055 | 443.092 |
| Provisão para perda estimada com créditos de liquidação duvidosa | - | 694 | - | 1.356 |
| | <u>59.797</u> | <u>58.793</u> | <u>900.055</u> | <u>444.448</u> |
| Insumos adquiridos de terceiros: | | | | |
| Custo dos imóveis vendidos | (30.559) | (32.403) | (559.203) | (254.342) |
| Energia, serviços de terceiros e outros | (19.448) | (10.952) | (103.884) | (55.224) |
| | <u>(50.007)</u> | <u>(43.355)</u> | <u>(663.087)</u> | <u>(309.566)</u> |
| Valor adicionado bruto | <u>9.790</u> | <u>15.438</u> | <u>236.968</u> | <u>134.882</u> |
| Retenções: | | | | |
| Depreciação e amortização | (6.827) | (5.176) | (9.950) | (8.951) |
| Valor adicionado líquido produzido | <u>2.963</u> | <u>10.262</u> | <u>227.018</u> | <u>125.931</u> |
| Valor adicionado recebido em transferência: | | | | |
| Resultado de equivalência patrimonial | 112.015 | 66.426 | (9.137) | 3.401 |
| Receitas financeiras | 3.542 | 9.839 | 14.505 | 17.282 |
| | <u>115.557</u> | <u>76.265</u> | <u>5.368</u> | <u>20.683</u> |
| Valor adicionado total a distribuir | <u>118.520</u> | <u>86.527</u> | <u>232.386</u> | <u>146.614</u> |
| Distribuição do valor adicionado: | | | | |
| Pessoal | | | | |
| Remuneração | 13.237 | 9.938 | 16.304 | 12.690 |
| Encargos | 4.754 | 3.265 | 5.699 | 4.362 |
| Benefícios | 5.564 | 994 | 5.070 | 2.776 |
| | <u>23.555</u> | <u>14.197</u> | <u>27.073</u> | <u>19.828</u> |
| Impostos, taxas e contribuições | | | | |
| Federais | 2.628 | 2.570 | 35.734 | 17.602 |
| Municipais | 555 | 385 | 1.337 | 1.033 |
| | <u>3.183</u> | <u>2.955</u> | <u>37.071</u> | <u>18.635</u> |
| Remuneração de capitais de terceiros: | | | | |
| Despesas financeiras | 12.124 | 12.986 | 13.478 | 13.784 |
| | <u>12.124</u> | <u>12.986</u> | <u>13.478</u> | <u>13.784</u> |
| Remuneração de capitais próprios: | | | | |
| Lucro líquido do exercício | 79.658 | 56.389 | 79.658 | 56.389 |
| Participação dos não controladores nos lucros retidos | - | - | 75.106 | 37.978 |
| | <u>79.658</u> | <u>56.389</u> | <u>154.764</u> | <u>94.367</u> |
| Valor adicionado distribuído | <u>118.520</u> | <u>86.527</u> | <u>232.386</u> | <u>146.614</u> |

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras



**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2021**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

1 Contexto operacional

1.1. Informações gerais

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

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

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

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

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

A emissão dessas demonstrações financeiras foi autorizada pela administração da companhia em 9 de março de 2022.

1.2. Impactos da COVID-19

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

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

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

A Administração analisou o potencial risco relacionado à inadimplência de seus clientes diante deste cenário desafiador e sem precedente. Através do contato com cada um dos clientes e baseado em análises de crédito e reforço nos critérios de garantias reais, a Administração flexibilizou algumas



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

poucas negociações comerciais para alongamento de prazos e, ao mesmo tempo, intensificou os critérios de cobrança. Os impactos operacionais em relação a essas medidas foram bem favoráveis, evitando o aumento da inadimplência, retendo clientes e reduzindo distratos.

(b) Revisão das premissas de mensuração de instrumentos financeiros

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

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

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

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

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

(e) Análise da liquidez do Grupo

Sendo de extrema importância a preservação do caixa nesse período, foram tomadas diversas ações de contingência em 2020, como a repriorização dos investimentos estratégicos, redução de despesas operacionais, redução do salário e jornada de alguns colaboradores, além de implementação de ações com o mesmo intuito na nossa operação nas frentes de reestruturação organizacional, redução de despesas com consultorias e por fim, reavaliação do planejamento estratégico.

No ano de 2021 não foram identificados impactos relevantes derivados dessas análises a serem refletidos nas demonstrações contábeis e notas explicativas.

2 Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais políticas contábeis

2.1. Base de preparação

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



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

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

(a) Demonstração do valor adicionado

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

2.2. Consolidação

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

As empresas controladas incluídas na consolidação estão descritas na nota explicativa 11.

(a) Controladas

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

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



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

(b) Transações com participações de não controladores

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

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

(c) Coligadas e controladas em conjunto

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

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

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

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

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



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

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

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

2.3. Conversão de moeda estrangeira

(a) Moeda funcional e moeda de apresentação

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

2.4. Ativos financeiros

(a) Classificação

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

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

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

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

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



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

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

(b) Reconhecimento e desreconhecimento

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

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

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

2.5. Caixa e equivalentes de caixa

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

Títulos e valores mobiliários

Os saldos representam aplicações em fundos exclusivos que incluem em sua carteira títulos públicos, privados e certificados de depósito bancário, conforme descrito na nota 6 (b).

2.6. Contas a receber de clientes

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

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

As contas a receber de clientes são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método da taxa efetiva de juros menos a provisão



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

para crédito de liquidação duvidosa (PCLD).

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

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

2.7. Provisão para distrato

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

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

2.8. Estoques (imóveis a comercializar)

(a) Terrenos a incorporar

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

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

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

A mensuração do valor justo dos terrenos adquiridos através de permutas é definida em conexão com os compromissos contratuais assumidos e o custo orçado definido no estudo de viabilidade do empreendimento, cuja apuração do valor pode variar até o momento da definição do projeto a ser desenvolvido, o que se confirma usualmente com o registro de incorporação. Neste ato reconhece-se também o ônus na conta de adiantamento de cliente - permutas.



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

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

(b) Imóveis a comercializar

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

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

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

2.9. Investimentos

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

2.10. Imobilizado

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

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

Os gastos diretamente relacionados com a construção dos estandes de vendas e dos apartamentos-modelo (móveis e decoração) são tratados como ativo imobilizado e são depreciados de acordo com os respectivos prazos de vida útil estimadas desses itens. A vida útil destes itens compreende



**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2021**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

normalmente o período de lançamento até o início da construção da obra, sendo que quando a vida útil estimada for inferior a 12 meses, os gastos são reconhecidos diretamente ao resultado como despesa de vendas.

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

2.11. Intangível

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

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

2.12. Impairment de ativos não financeiros

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

Em linha com o CPC 01, a Administração avaliou os ativos sujeitos a avaliação de *impairment* e não identificou indícios internos e/ou externos que interfiram na recuperação desses ativos para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020.

2.13. Empréstimos e financiamentos

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

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

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



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

2.14. Contas a pagar aos fornecedores

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

2.15. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro

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

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

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

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

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

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

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

A Companhia e controladas apuram o imposto de renda (IRPJ) e contribuição social (CSLL) com base no lucro real, lucro presumido ou regime especial de tributação (RET), conforme detalhado a seguir:
17 de 62



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

2.16. Provisões

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

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

2.17. Capital social

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

2.18. Reservas legal e de lucros

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

2.19. Reconhecimento de receita

A receita compreende o valor justo da contraprestação recebida ou a receber pela comercialização de



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

produtos e serviços no curso normal das atividades do Grupo. A receita é apresentada líquida dos impostos, dos distratos, dos abatimentos e dos descontos, bem como das eliminações das vendas entre empresas da Companhia.

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

(a) Receita de venda de imóveis

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

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

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

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

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



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

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

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

(b) Receita de serviços

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

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

(c) Receita financeira

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

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

2.20. Despesas com vendas

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

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

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



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

2.21. Arrendamento

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

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

(a) Como arrendatário

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

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

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

O Grupo determina sua taxa incremental sobre empréstimos obtendo taxas de juros de várias fontes externas de financiamento e principalmente avaliando os empréstimos vigentes, mensurando o custo médio ponderado (juros anuais dividido pelo saldo devedor principal), adicionando a estimativa



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

inflacionária, fazendo alguns ajustes para refletir os termos do contrato e o tipo do ativo arrendado. A média ponderada da taxa incremental de empréstimo nominal da arrendatária aplicada aos novos passivos de arrendamento em 2021 foi de 2,31% a.a. (14,10% a.a. em 2020).

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

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

Arrendamentos de curto prazo e de ativos de baixo valor

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

Determinação do prazo de arrendamento

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

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

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

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



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(b) Como arrendador

Em 31 de dezembro de 2021, o Grupo não detém nenhum contrato de arrendamento como arrendador, sublocador ou afins.

2.22. Novos pronunciamentos contábeis

Para o exercício com início em 1º de janeiro de 2021, a coordenadoria técnica do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) emitiu os pronunciamentos abaixo que, conforme avaliação, não provocaram impactos nas demonstrações consolidadas do Grupo na sua entrada em vigor.

CPC Liquidação - estabelece critérios e procedimentos contábeis específicos para entidades em liquidação, emitido em 20 de abril de 2021.

CPC 50 Contratos de Seguros - institui princípios para o reconhecimento, mensuração, apresentação e divulgação de contratos de seguros, emitido em 06 de agosto de 2021.

3 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

(i) Custos orçados

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

(ii) Reconhecimento de receita de unidades imobiliárias em construção

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



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(iii) Provisão para contingências

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

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

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

(iv) Provisão para distrato

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

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

(v) Ajuste a valor presente

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

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

(vi) Provisão para manutenção de imóveis

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



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

4 Gestão de risco financeiro

4.1. Fatores de risco financeiro

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

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

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

(a) Riscos de crédito

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

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

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

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

Qualidade dos créditos dos ativos financeiros

O Grupo possui perfil conservador de aplicação de seus recursos, fazendo uso de títulos privados emitidos por instituições financeiras de primeira linha, fundo exclusivo e fundos de investimento aberto. Nossas aplicações objetivam remunerar nossa liquidez em patamares similares ao de mercado, sem incorrer em riscos de mercado relevantes (oscilações de preço dos ativos) nem risco de crédito da contraparte. Os saldos consolidados em 31 de dezembro de 2021 dos ativos financeiros que compõe as aplicações financeiras de curto prazo, são assim classificados por "rating":



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

| "Rating" Fitch | Consolidado |
|-----------------------------------|--------------------|
| Rating AAA | 201.846 |
| Rating AA+ | 8.321 |
| Rating A+ | 1.179 |
| Rating AA | 7.528 |
| Rating A- | 506 |
| Demais Ratings | 8.039 |
| Fundos de investimento aberto (i) | 42.655 |
| Total | 270.074 |

- (i) Fundos de investimentos abertos de perfil conservador, geridos por gestores de primeira linha, com investimentos em títulos públicos, cotas de outros fundos de investimento de igual perfil e papéis de título privado predominantemente classificados como AA+ ou superior.

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

Contas a receber de clientes

| | Controladora | | Consolidado | |
|-----------------------------------|---------------------|---------------|--------------------|----------------|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| Unidades concluídas (Nota 7) | | | | |
| Com alienação fiduciária | 6.378 | 11.090 | 37.481 | 55.347 |
| Sem alienação fiduciária | - | 2.201 | 5.789 | 9.612 |
| | <u>6.378</u> | <u>13.291</u> | <u>43.270</u> | <u>64.959</u> |
| Unidades não concluídas (Nota 7) | | | | |
| Com alienação fiduciária | 9.312 | 19.683 | 405.895 | 187.882 |
| Serviço de Administração (Nota 7) | | | | |
| Sem alienação fiduciária | 12.824 | 798 | 15.138 | 7.197 |
| | <u>28.514</u> | <u>33.772</u> | <u>464.303</u> | <u>260.038</u> |

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

(b) Risco de liquidez

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

A previsão de fluxo de caixa é realizada pela tesouraria central do Grupo, que monitora as previsões



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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 | | | | |
|---|---------------------|-------------|-------------|-------------|---------------------|
| | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | Total |
| Em 31 de dezembro de 2021 | | | | | |
| Empréstimos e financiamentos (Nota 14) | 11.243 | 55.975 | 84.368 | 28.485 | 180.071 |
| Arrendamento (Nota 15) | 1.905 | 1.948 | 926 | - | 4.779 |
| Fornecedores (Nota 16) | 6.012 | - | - | - | 6.012 |
| Obrigações por compras de imóveis (Nota 18) | 1.401 | 400 | - | - | 1.801 |
| | | | | | Consolidado |
| | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | Total |
| Em 31 de dezembro de 2021 | | | | | |
| Empréstimos e financiamentos (Nota 14) | 60.797 | 90.014 | 88.354 | 28.485 | 267.650 |
| Arrendamento (Nota 15) | 2.362 | 1.948 | 926 | - | 5.236 |
| Fornecedores (Nota 16) | 44.402 | - | - | - | 44.402 |
| Obrigações por compras de imóveis (Nota 18) | 35.942 | 32.001 | - | - | 67.943 |
| | | | | | Controladora |
| | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | Total |
| Em 31 de dezembro de 2020 | | | | | |
| Empréstimos e financiamentos (Nota 14) | 17.609 | 25.051 | 20.000 | 20.000 | 82.660 |
| Arrendamento (Nota 15) | 501 | 569 | 645 | - | 1.715 |
| Fornecedores (Nota 16) | 2.392 | - | - | - | 2.392 |
| Obrigações por compras de imóveis (Nota 18) | 863 | - | - | - | 863 |
| | | | | | Consolidado |
| | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | Total |
| Em 31 de dezembro de 2020 | | | | | |
| Empréstimos e financiamentos (Nota 14) | 49.686 | 39.924 | 24.276 | 20.000 | 133.886 |
| Arrendamento (Nota 15) | 1.486 | 1.143 | 1.109 | 131 | 3.869 |
| Fornecedores (Nota 16) | 27.373 | - | - | - | 27.373 |
| Obrigações por compras de imóveis (Nota 18) | 54.965 | 30.238 | - | - | 85.203 |

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



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(c) Risco de mercado

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

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

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

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

Estão expostos a flutuações das taxas de juros os saldos de aplicações financeiras, nesse caso, pela variação do CDI. Em 31 de dezembro de 2021, a Administração do Grupo efetuou análise de sensibilidade para um cenário de 12 meses, conforme requerido pela Instrução CVM nº 475, de 17 de dezembro de 2008, não representando necessariamente as expectativas do Grupo.

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

| Indicadores | Index | Taxa | Controladora | | | | Consolidado | | | |
|---|-------|-------|--------------|--------------------|------------------|-------------------|-------------|--------------------|------------------|-------------------|
| | | | 31/12/2021 | Cenário I Provável | Cenário II (25%) | Cenário III (50%) | 31/12/2021 | Cenário I Provável | Cenário II (25%) | Cenário III (50%) |
| Ativo | | | | | | | | | | |
| Aplicações financeiras | CDI | 4,40% | 33.558 | 1.477 | 1.108 | 739 | 215.998 | 9.504 | 7.128 | 4.752 |
| Títulos e valores mobiliários | CDI | 4,40% | 7.785 | 343 | 257 | 172 | 56.415 | 2.482 | 1.862 | 1.241 |
| Passivo | | | | | | | | | | |
| Empréstimos para Capital de Giro (Em Reais – R\$) | CDI | 4,40% | 50.608 | 2.227 | 1.670 | 1.114 | 50.608 | 2.227 | 1.670 | 1.114 |
| Financiamentos à construção (Em Reais – R\$) | CDI | 4,40% | - | - | - | - | 46.493 | 2.046 | 1.535 | 1.023 |
| Debêntures | CDI | 4,40% | 130.837 | 5.757 | 4.318 | 2.879 | 130.837 | 5.757 | 4.318 | 2.879 |

4.2 Gestão de capital

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



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

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

| | Controladora | | Consolidado | |
|--|--------------|----------|-------------|-----------|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| Total dos empréstimos e financiamentos (Nota 14) | 180.071 | 82.660 | 267.650 | 133.886 |
| Menos: Caixa e equivalentes de caixa (Nota 6(a)) | (31.765) | (11.095) | (243.926) | (119.256) |
| Menos: Títulos e valores mobiliários (Nota 6(b)) | (7.785) | | (56.415) | |
| Dívida líquida | 140.521 | 71.565 | (32.691) | 14.630 |
| Total do patrimônio líquido | 344.409 | 295.128 | 487.282 | 372.315 |
| Total do capital | 484.930 | 366.693 | 454.591 | 386.945 |
| Índice de alavancagem financeira - % | 29% | 20% | -7% | 4% |

4.3 Estimativa do valor justo

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

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

Os empréstimos e financiamentos estão registrados pelo custo amortizado. O Grupo não possui ativos



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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 exercício.

5 Instrumentos financeiros por natureza

| | Controladora | | Consolidado | |
|--|----------------|---------------|----------------|----------------|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| Ativos financeiros | | | | |
| Mensurado ao custo amortizado | | | | |
| Caixa e bancos conta movimento (Nota 6(a)) | 546 | 2.537 | 30.267 | 24.012 |
| Aplicações financeiras - alta liquidez (Nota 6(a)) | 31.219 | 8.558 | 213.659 | 95.244 |
| Títulos de valores mobiliários (Nota 6(b)) | 7.785 | - | 56.415 | - |
| Aplicações financeiras – restritas (Nota 6(c)) | 2.339 | 2.250 | 2.339 | 2.250 |
| Contas a receber de clientes (Nota 7) | 28.513 | 29.780 | 446.927 | 240.023 |
| Depósitos judiciais (Nota 20) | 86 | 75 | 1.189 | 1.529 |
| Partes relacionadas (Nota 10) | 91.708 | 46.967 | 12.013 | 6.686 |
| | <u>162.196</u> | <u>90.167</u> | <u>762.809</u> | <u>369.744</u> |
| Passivos financeiros | | | | |
| Mensurado ao custo amortizado | | | | |
| Empréstimos, financiamentos e debêntures (Nota 14) | 180.071 | 82.660 | 267.650 | 133.886 |
| Arrendamento (Nota 15) | 4.779 | 1.715 | 5.236 | 3.869 |
| Fornecedores a pagar (Nota 16) | 6.012 | 2.392 | 44.402 | 27.373 |
| Obrigações por compra de imóveis (Nota 18) | 1.801 | 863 | 67.943 | 85.203 |
| Partes relacionadas (Nota 10) | 15.568 | 5.700 | 4.268 | 2.489 |
| | <u>208.231</u> | <u>93.330</u> | <u>389.499</u> | <u>252.820</u> |

6 Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras

(a) Caixa e equivalentes de caixa

| | Controladora | | Consolidado | |
|--|---------------|---------------|----------------|----------------|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| Caixa | 26 | 30 | 43 | 56 |
| Bancos | 520 | 2.507 | 30.224 | 23.956 |
| Aplicações financeiras - alta liquidez | 31.219 | 8.558 | 213.659 | 95.244 |
| | <u>31.765</u> | <u>11.095</u> | <u>243.926</u> | <u>119.256</u> |
| Títulos de valores mobiliários (b) | 7.785 | - | 56.415 | - |
| | 7.785 | - | 56.415 | - |

No exercício findo em 31 de dezembro 2021, as aplicações financeiras têm rendimentos atrelados aos depósitos bancários e outros investimentos de curto prazo de alta liquidez e com risco insignificante de



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

mudança de valor e possuem rendimentos entre 96% e 106% do CDI, (entre 95% e 106% do CDI em 31 de dezembro de 2020).

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

(b) Títulos de valores mobiliários

| | Controladora | | Consolidado | |
|-----------------------------|---------------------|-------------|--------------------|-------------|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| Caixa | 703 | - | 5.255 | - |
| Letra financeira do tesouro | 2.411 | - | 17.530 | - |
| CDB | 467 | - | 2.966 | - |
| Debêntures | 1.012 | - | 7.411 | - |
| Letra financeira - privado | 3.192 | - | 23.253 | - |
| | 7.785 | - | 56.415 | - |

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 31 de dezembro de 2021, está demonstrada conforme quadro acima.

(c) Aplicações financeiras restritas

| | Controladora | | Consolidado | |
|---|---------------------|--------------|--------------------|--------------|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| Aplicações financeiras restritas - não circulante | 2.339 | 2.250 | 2.339 | 2.250 |
| | 2.339 | 2.250 | 2.339 | 2.250 |

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



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

7 Contas a receber de clientes

| | Controladora | | Consolidado | |
|---|---------------|----------------|-----------------|-----------------|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| <u>Cientes por incorporação de imóveis</u> | | | | |
| Unidades concluídas | 6.378 | 13.291 | 43.270 | 64.959 |
| Unidades não concluídas | 9.312 | 19.683 | 405.895 | 187.882 |
| Serviço de administração | 12.824 | 798 | 15.138 | 7.197 |
| | <u>28.514</u> | <u>33.772</u> | <u>464.303</u> | <u>260.038</u> |
| Provisão para Distrato | - | (1.999) | (1.470) | (7.439) |
| Provisão para perdas | - | (1.083) | (1.046) | (1.898) |
| Ajustes a valor presente | (1) | (910) | (14.860) | (10.678) |
| | <u>(1)</u> | <u>(3.992)</u> | <u>(17.376)</u> | <u>(20.015)</u> |
| | <u>28.513</u> | <u>29.780</u> | <u>446.927</u> | <u>240.023</u> |
| Ativo circulante | 26.661 | 27.854 | 201.174 | 142.038 |
| Não circulante | 1.852 | 1.926 | 245.753 | 97.985 |

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

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

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

Abertura de vencimento das contas a receber de clientes por incorporação

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



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

| | Controladora | | Consolidado | |
|------------------------------------|---------------------|---------------|--------------------|----------------|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| A vencer até 1 ano | 25.790 | 39.632 | 408.462 | 265.526 |
| A vencer de 1 a 2 anos | 756 | 1.900 | 326.937 | 133.575 |
| A vencer de 2 a 3 anos | 756 | - | 172.679 | 150.233 |
| A vencer de 3 a 4 anos | 315 | - | 127.183 | 75.858 |
| A vencer acima de 4 anos | - | - | 41.662 | 937 |
| | 27.617 | 41.532 | 1.076.923 | 626.129 |
| Vencido até 1 ano | 874 | 330 | 14.182 | 23.913 |
| Vencido entre 1 e 2 anos | - | 1.999 | 1.164 | 4.217 |
| Vencido entre 2 e 3 anos | - | - | 765 | 3.277 |
| Vencido entre 3 e 4 anos | - | - | 371 | 885 |
| Vencido acima de 4 anos | - | 1.021 | 34 | 1.040 |
| | 874 | 3.350 | 16.516 | 33.332 |
| | 28.491 | 44.882 | 1.093.439 | 659.461 |
| Contas a receber contábil | 28.513 | 29.780 | 446.927 | 240.023 |
| Receitas a apropriar (nota 29) | 7 | 14.008 | 909.278 | 473.015 |
| Adiantamento de clientes (nota 19) | (30) | (2.898) | (280.142) | (73.592) |
| Atualização a valor presente | 1 | 910 | 14.860 | 10.678 |
| Provisão para distrato | - | 1.999 | 1.470 | 7.439 |
| Provisão para perda | - | 1.083 | 1.046 | 1.898 |
| | 28.491 | 44.882 | 1.093.439 | 659.461 |

8 Imóveis a comercializar

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

| | Controladora | | Consolidado | |
|------------------------|---------------------|---------------|--------------------|----------------|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| Estoque de terrenos | 17.399 | 14.253 | 144.598 | 153.021 |
| Imóveis em construção | 4.104 | 7.002 | 273.874 | 167.955 |
| Imóveis concluídos | 6 | 8.030 | 7.792 | 18.772 |
| Provisão para distrato | - | 1.199 | 747 | 3.205 |
| | 21.509 | 30.484 | 427.011 | 342.953 |
| Ativo circulante | 9.005 | 26.249 | 402.608 | 328.108 |
| Ativo não circulante | 12.504 | 4.235 | 24.403 | 14.845 |



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Juros capitalizados

Os juros incorridos referentes aos financiamentos à produção estão contabilizados nas rubricas de imóveis em construção e os mesmos são apropriados ao resultado no momento das vendas. A taxa utilizada para a capitalização dos juros é específica de cada um dos empreendimentos imobiliários, que varia entre 8,3% e 11,25% a.a. (6,9% e 11,25% a.a. em 31 de dezembro de 2020).

O montante de juros capitalizados na rubrica de imóveis em estoques no Consolidado é de R\$1.336 em 31 de dezembro de 2021 (Controladora – R\$161). Em 31 de dezembro de 2020 este montante era de R\$1.387 no Consolidado (Controladora - R\$556).

9 Despesas antecipadas

| | <u>Controladora</u> | | <u>Consolidado</u> | |
|-------------------------|---------------------|--------------|--------------------|---------------|
| | <u>2021</u> | <u>2020</u> | <u>2021</u> | <u>2020</u> |
| Seguros | 25 | 21 | 2.979 | 584 |
| Comissões e corretagens | - | 340 | 14.686 | 8.762 |
| Promoções comerciais | - | - | 49 | 111 |
| Projeto Wave | 3.982 | 6.625 | 3.982 | 6.669 |
| Manutenção software | 316 | 60 | 315 | 60 |
| | <u>4.323</u> | <u>7.046</u> | <u>22.011</u> | <u>16.186</u> |

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



**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2021**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

10 Partes relacionadas

| | Controladora | | Consolidado | |
|--|---------------|---------------|---------------|--------------|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| (a) Crédito com empreendimentos | 91.708 | 46.967 | 12.013 | 6.686 |
| Construtora Novolar | 48.271 | 19.569 | - | -15 |
| Bernardo Vasconcelos | 713 | 558 | - | - |
| Jardinaves | 3.349 | 3.261 | - | - |
| Jota Patrimar Engefor | 720 | 338 | - | - |
| Mia Felicita | 492 | 329 | - | 7 |
| Mrv Patrimar Galleria | 1.762 | 412 | - | 5 |
| Park Residences | 245 | 274 | - | 10 |
| Gasparini | - | 3.028 | - | 3.028 |
| Alta Vila | - | 1.323 | - | - |
| Jardinaves II | 1.713 | - | - | - |
| Rio De Janeiro Lourdes | 1.518 | 1.836 | - | - |
| Golf I | 10.308 | 1.244 | - | - |
| Golf II | 5.294 | 10.506 | - | 118 |
| Mrv Mrl Novolar I | - | - | 1.651 | 213 |
| Patrimar Engefor | 280 | 51 | - | - |
| Reality | - | - | 671 | 228 |
| Epic | 1.585 | - | 1.585 | - |
| Americas | 3.668 | 538 | - | 68 |
| Avenida De Ligação | 1.003 | 220 | 1.003 | - |
| Vale Dos Cristais | 1.321 | 308 | - | - |
| Riviera Do Sol | - | - | 707 | 351 |
| Residencial Inovatto | 70 | 43 | - | 49 |
| York I | 90 | - | - | 196 |
| Barbacena | 4.354 | 96 | 4.354 | 96 |
| Rua Campo | 1.772 | - | - | - |
| Priorato Residences | 177 | 248 | 10 | 13 |
| Mrv Mrl Novolar X | - | - | 254 | 29 |
| Mrv Mrl Novolar V | - | - | 171 | 19 |
| Paçquare | - | - | 188 | 187 |
| Rj 04 Oliveiras/Palmeiras | 115 | 40 | 115 | 40 |
| Manhattan Square | - | - | 100 | 94 |
| Manchete | - | - | 146 | 70 |
| Outros empreendimentos | 2.888 | 2.745 | 1.058 | 1.880 |
| | 91.708 | 46.967 | 12.013 | 6.686 |



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

| | Controladora | | Consolidado | |
|---|--------------|-------|-------------|---------|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| (b) Mútuos a pagar | - | - | 688 | - |
| Somattos Engenharia | - | - | 688 | - |
| | | | - | - |
| (a) Débito com empreendimentos | 15.568 | 5.700 | 3.580 | 2.489 |
| Alta Vila | 3.391 | - | - | - |
| Holiday Inn | 2.210 | 1.788 | - | - |
| Jardim Das Mangabeiras | 1.389 | 1.584 | - | - |
| Manhattan Square | 4.805 | 1.910 | - | - |
| Mrv Engenharia E Participações | - | 36 | 1.493 | 593 |
| Camargos | 703 | - | - | - |
| Belmart | 4 | - | 117 | - |
| Part. Masb | - | - | 134 | - |
| Quintas do Morro | 1.623 | - | - | - |
| Santa Cecília Empreendimento | - | - | - | 829 |
| Prmv Participações | 22 | - | 22 | - |
| Gasparini | 59 | - | 59 | - |
| Recreio dos Bandeirantes | 1.099 | - | - | - |
| Engefor Engenharia e Construções | - | 4 | 597 | 4 |
| Rhadan Consultoria | - | - | 112 | 106 |
| Outros empreendimentos | 263 | 378 | 1.046 | 957 |
| | 15.568 | 5.700 | 4.268 | 2.489 |
| (c) Transações com resultado | (1.580) | (683) | 24.026 | 10.755 |
| Vendas de apartamentos (i) | - | - | 24.674 | 11.493 |
| Atualização monetária das vendas realizadas (i) | - | - | 1.350 | 340 |
| Aluguel da sede e Almoxarifado Central (ii) | (1.580) | (683) | (1.998) | (1.078) |
| Receita a apropriar (i) | - | - | 5.865 | 3.096 |

(a) Créditos e débitos com empreendimentos

Referem-se a:

- (i) Aportes de recursos de forma não proporcional à participação dos quotistas das respectivas SCPs e SPEs, os quais serão compensados e capitalizados após complemento de saldos para adequação das respectivas participações.
- (ii) Transações rotineiras realizadas entre a Controladora e as SCPs e SPEs, caracterizadas principalmente pelo pagamento de despesas que são reembolsadas ou aportadas posteriormente. Os valores de créditos e débitos com empreendimentos são recursos exclusivos para o desenvolvimento dos empreendimentos, não há incidência de juros e o vencimento ocorre até a conclusão do empreendimento.



**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2021**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(b) Mútuo a pagar

A empresas são parceiras da SPE DUO, o respectivo montante a pagar refere-se a despesas iniciais gastas no início do empreendimento SPE DUO que foram custeadas pelas empresas parceiras para viabilizar o empreendimento, sem remuneração de juros e previsão de liquidação no fim da construção em 2023.

(c) Contas a receber e transações com resultado

(i) Venda de apartamento

Em junho de 2020 foi efetuada uma venda de apartamento na SPE Patrimar Somattos Jardim das Mangabeiras, edifício Apogée, para a Construtora Real no valor de R\$ 14.500 mil (15.737 mil – atualizado em 31 de dezembro de 2021). A receita reconhecida pelo POC até 31 de dezembro de 2021 foi de R\$ 15.737, tendo um Contas a receber atualizado monetariamente proporcional. Toda a transação foi realizada a valor de mercado verificado através de tabela de vendas do empreendimento adotada pela Companhia.

Em setembro de 2020 foi efetuada uma venda de apartamento na SPE High Line Empreendimentos Imobiliários, para Ronaldo Rabelo Leitão no valor de R\$ 405 mil (476 mil - atualizado em 31 de dezembro de 2021). A receita POC até 31 de dezembro de 2021 foi de R\$ 242 mil, tendo um Contas a receber atualizado monetariamente proporcional. Toda a transação foi realizada a valor de mercado verificado através de tabela de vendas do empreendimento adotada pela Companhia.

Em maio de 2021 foi efetuada uma venda de apartamento na SPE Jardinaves Empreendimentos Imobiliários, edifício Unique, para a Patrícia Veiga no valor de R\$ 4.368 mil (4.635 mil – atualizado em 31 de dezembro de 2021). A receita reconhecida pelo POC até 31 de dezembro de 2021 foi de R\$1.334, tendo um Contas a receber atualizado monetariamente proporcional. Toda a transação foi realizada a valor de mercado verificado através de tabela de vendas do empreendimento adotada pela Companhia.

Em outubro de 2021 foi efetuada uma venda de apartamento na SPE Patrimar Somattos Jardim das Mangabeiras, edifício L'essence, para sócio de empresa parceira no valor de R\$ 7.535 mil (7.573 mil – atualizado em 31 de dezembro de 2021). A receita reconhecida pelo POC até 31 de dezembro de 2021 foi de R\$ 7.573, tendo um contas a receber atualizado monetariamente proporcional. Toda a transação foi realizada a valor de mercado verificado através de tabela de vendas do empreendimento adotada pela Companhia.

Em Novembro de 2021 foi efetuada uma venda de apartamento na SPE Golf 2 Empreendimentos Imobiliários, para a Construtora Real no valor de R\$ 3.951 mil (3.951 mil - atualizado em 31 de dezembro de 2021). A receita POC até 31 de dezembro de 2021 foi de R\$ 1.380, tendo um Contas a receber atualizado monetariamente proporcional. Toda a transação foi realizada a valor de mercado verificado através de tabela de vendas do empreendimento adotada pela Companhia.



**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2021**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(ii) Aluguel da sede e Almoxarifado Central

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

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

11 Investimentos e provisão para passivo a descoberto

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

| | Controladora | | Consolidado | |
|------------------------------------|---------------------|----------------|--------------------|---------------|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| Investimentos | 349.432 | 258.532 | 27.697 | 47.117 |
| Provisão para passivo a descoberto | (4.477) | (1.607) | (4.793) | (2.365) |
| | <u>344.955</u> | <u>256.925</u> | <u>22.904</u> | <u>44.752</u> |



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(a) A composição dos investimentos da Controladora em 31 de dezembro de 2021 está assim apresentada:

| Empresas | Participação | Lucro Líquido (Prejuízo) do exercício | Patrimônio Líquido | Equivalência no resultado do exercício | Investimento e passivo a descoberto | Participação | Investimento e passivo a descoberto |
|---|--------------|---------------------------------------|--------------------|--|-------------------------------------|--------------|-------------------------------------|
| | 2021 | 2021 | 2021 | 2021 | 2021 | 2020 | 2020 |
| Controladas | | | | | | | |
| Construtora Novolar | 100% | 33.119 | 148.241 | 33.119 | 148.294 | 100% | 115.175 |
| SPE Álamo Patrimar | 98% | (7) | - | (7) | - | 98% | (19) |
| SPE Patrimar Engefor Imóveis Ltda. | 50% | (1.208) | (640) | (604) | (320) | 50% | 316 |
| SPE Maura Valadares | 50% | (19) | (19) | (10) | (10) | 50% | - |
| SPE Engefor Patrimar V.S. Emp. Imob Ltda. | 50% | (266) | (385) | (133) | (192) | 50% | (57) |
| SCP Professor Danilo Ambrósio | 95% | (3) | (21) | (3) | (20) | 95% | (17) |
| SCP Jornalista Oswaldo Nobre | 90% | (1) | (213) | (1) | (192) | 90% | (191) |
| SCP Gioia dell Colle | 90% | (5) | (37) | (4) | (33) | 90% | (29) |
| SCP Manhattan Square | 90% | (682) | 5.890 | (613) | 5.301 | 90% | 5.916 |
| SCP Priorato Residences | 90% | 173 | 1.457 | 156 | 1.311 | 90% | 1.155 |
| SCP Holiday Inn | 80% | 1.884 | 19.418 | 1.507 | 15.534 | 80% | 14.155 |
| SCP Mayfair Offices | 90% | (32) | 151 | (29) | 136 | 90% | 165 |
| SCP Quintas do Morro | 69% | 772 | 3.149 | 531 | 2.169 | 69% | 1.721 |
| SCP Neuchatel | 90% | (1) | 429 | (1) | 386 | 90% | 387 |
| SPE MRV Galleria | 50% | (1.161) | (2.541) | (581) | (1.271) | 50% | 60 |
| SPE Jardinaves | 50% | 7.606 | 10.325 | 3.803 | 5.163 | 50% | 1.320 |
| SPE Jota Patrimar Engefor | 50% | (805) | (1.282) | (403) | (642) | 50% | (189) |
| SPE Colina Engefor Patrimar E. Imob Ltda. | 50% | (111) | (133) | (55) | (66) | 50% | (6) |
| SPE Patrimar Somattos Jardim das Mangabeiras | 50% | 29.315 | 95.595 | 14.657 | 47.797 | 50% | 41.640 |
| Antônio de Alb. SPE Ltda. (EPIC) | 50% | 19.535 | 39.127 | 9.767 | 19.557 | 50% | 9.794 |
| SPE DUO - Alameda do Morro | 40% | 54.391 | 70.184 | 21.756 | 28.073 | 40% | 7.691 |
| SPE Vale dos Cristais | 50% | (4) | 419 | (2) | 209 | 50% | 122 |
| SPE High Line | 100% | 18.596 | 26.312 | 18.596 | 26.312 | 100% | 7.666 |
| SPE 2300 Rio de Janeiro | 50% | 12.920 | 15.919 | 6.460 | 7.960 | 50% | 1.460 |
| SPE Le Terrace | 43% | - | (16) | - | (6) | 43% | (6) |
| SPE Golf I | 100% | (918) | (898) | (918) | (898) | 100% | (30) |
| SPE Golf II | 100% | 11.775 | 11.115 | 11.775 | 11.114 | 100% | (711) |
| SPE Das Americas 1 | 100% | (236) | (189) | (236) | (189) | 100% | (4) |
| Vila Castela (Madson Square) | 100% | - | - | - | - | - | - |
| SPE Jardinaves II | 50% | (146) | 7.352 | (74) | 3.676 | - | - |
| Rua do Campo | 100% | (248) | (248) | (248) | (248) | - | - |
| SPE Olga Chiari | 0% | 375 | - | 319 | - | 85% | 5.842 |
| SPE MG 02 Chopin | 0% | 2 | - | - | - | 50% | (1) |
| Ponctuel | 0% | - | - | - | - | - | 41 |
| | | 184.610 | 448.461 | 118.524 | 318.905 | | 213.366 |
| Controladas em conjunto | | | | | | | |
| Alba | 9% | 708 | 27.377 | (2.638) | 2.314 | 14% | 4.680 |
| SCP RJ 04 | 50% | (209) | 510 | (104) | 255 | 50% | 359 |
| SPE Mirante do Ibituruna Ltda. | 34% | (1) | 8.016 | - | 2.704 | 34% | 2.709 |
| SCP Portal do Bosque | 50% | (13) | 143 | (4) | 73 | 50% | 79 |
| SCP Park Ritz | 48% | (56) | 902 | (27) | 433 | 48% | 460 |
| SCP Recanto das Águas | 51% | (55) | 138 | (28) | 71 | 51% | 99 |
| SCP MRV Belo Campo | 50% | (228) | 62 | (391) | 30 | 50% | 175 |
| SCP MRV Rec. Pássaros (Rouxinol) | 40% | (402) | 624 | (425) | 230 | 40% | 523 |
| SCP MRV Res. Beija Flor | 40% | 70 | 279 | (355) | 110 | 40% | 102 |
| SPE Padre Marinho | 50% | 3.145 | 6.891 | 1.568 | 2.880 | 50% | 5.792 |
| SCP Rívoli 1 e 2 | 40% | (265) | 282 | (149) | 95 | 40% | 84 |
| SPE Acaba Mundo E. Imob Ltda. | 50% | (12) | 1.631 | 10 | 814 | 50% | 804 |
| SPE MRV Patrimar RJ IX Ltda. (Andorinhas) 1 e 2 | 40% | (34) | 406 | (124) | 155 | 40% | 188 |
| SPE Barbacena Empr Imob. S.A. | 50% | (297) | 16.739 | (175) | 8.612 | 50% | 19.933 |
| SPE Patrimar Somattos Gasparini Ltda. | 50% | 116 | 12.239 | (3.431) | 6.107 | 50% | 6.792 |
| SPE Direcional Patrimar Maragogi | 45% | (402) | (29) | (184) | (13) | 45% | (8) |
| SPE Avenida de Ligação | 50% | 4 | 1.503 | (156) | 624 | 0% | - |
| SPE Somattos Patrimar quadra 40 | 50% | (14) | 486 | (7) | 243 | 0% | - |
| | | 2.055 | 78.199 | (6.620) | 25.737 | | 42.771 |



**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2021**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

| Empresas | Participação | Lucro Líquido (Prejuízo) do exercício | Patrimônio Líquido | Equivalência no resultado do exercício | Investimento e passivo a descoberto | Participação | Investimento e passivo a descoberto |
|----------------------------|--------------|---|-----------------------|--|---|--------------|---|
| | 2021 | 2021 | 2021 | 2021 | 2021 | 2020 | 2020 |
| Coligadas | | | | | | | |
| SCP Safira (Decaminada 10) | 24% | (169) | (1.038) | (40) | (249) | 24% | (209) |
| SCP João XXIII | 24% | (24) | (10) | (6) | (2) | 24% | 10 |
| SCP Palo Alto | 10% | 790 | 2.965 | 79 | 297 | 10% | 218 |
| SCP Park Residences | 10% | 325 | 1.806 | 33 | 181 | 10% | 265 |
| SPE Novo Lar Greenport | 20% | - | (628) | - | (126) | 20% | (126) |
| SPE Axis 1 Porto Fino | 10% | 851 | 2.137 | 59 | 212 | 10% | 544 |
| SCP Naples | 0% | - | - | - | - | 20% | 5 |
| SCP Silva Lobo | 0% | - | - | (5) | - | 15% | 85 |
| SCP Tavares Bastos | 0% | - | - | (9) | - | 25% | (4) |
| Outros Investimentos | 100% | - | - | - | - | 100% | - |
| | | <u>1.773</u> | <u>5.232</u> | <u>111</u> | <u>313</u> | | <u>788</u> |
| | | <u>188.438</u> | <u>531.892</u> | <u>112.015</u> | <u>344.955</u> | | <u>256.925</u> |



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

| Empresas | Saldo em 31/12/2020 | Aportes | Distribuição de dividendos | Equivalência no resultado | Reversões | Baixa Investimentos | Saldo em 31/12/2021 |
|---|---------------------|---------------|----------------------------|---------------------------|----------------|---------------------|---------------------|
| Construtora Novolar | 115.175 | - | - | 33.119 | - | - | 148.294 |
| SPE Álamo Patrimar Incorp. Imob. Ltda. | (19) | 26 | - | (7) | - | - | - |
| SPE Patrimar Engefor Imóveis Ltda. | 316 | - | - | (604) | (32) | - | (320) |
| SPE Maura Valadares | - | - | - | (10) | - | - | (10) |
| SPE Engefor Patrimar V.S. Emp. Imob Ltda. | (57) | - | - | (133) | (2) | - | (192) |
| SCP Professor Danilo Ambrósio | (17) | - | - | (3) | - | - | (20) |
| SCP Jornalista Oswaldo Nobre | (191) | - | - | (1) | - | - | (192) |
| SCP Gioia dell Colle | (29) | - | - | (4) | - | - | (33) |
| SCP Olga Chiari | 5.842 | - | (3.043) | 319 | (89) | (3.029) | - |
| SCP Manhattan Square | 5.916 | - | - | (613) | (2) | - | 5.301 |
| SCP Priorato Residences | 1.155 | - | - | 156 | - | - | 1.311 |
| SCP Holiday Inn | 14.155 | - | (128) | 1.507 | - | - | 15.534 |
| SCP Mayfair Offices | 165 | - | - | (29) | - | - | 136 |
| SCP Quintas do Morro | 1.721 | 122 | - | 531 | (205) | - | 2.169 |
| SCP MG 02 Chopin | (1) | 1 | - | - | - | - | - |
| SCP Neuchatel | 387 | - | - | (1) | - | - | 386 |
| SPE MRV Galleria | 60 | - | (750) | (581) | - | - | (1.271) |
| SPE Jardinares | 1.320 | 40 | - | 3.803 | - | - | 5.163 |
| SPE Jota Patrimar Engefor | (189) | - | - | (403) | (50) | - | (642) |
| SPE Colina Engefor Patrimar E. Imob Ltda. | (6) | 1 | - | (55) | (6) | - | (66) |
| SPE Patrimar Somattos Jardim das Mangabeiras | 41.640 | - | (8.500) | 14.657 | - | - | 47.797 |
| Antônio de Alb. SPE Ltda. (EPIC) | 9.794 | 500 | - | 9.767 | (504) | - | 19.557 |
| SPE DUO - Alameda do Morro | 7.691 | 809 | - | 21.756 | (2.183) | - | 28.073 |
| SPE Vale dos Cristais | 122 | 89 | - | (2) | - | - | 209 |
| SPE High Line | 7.666 | 50 | - | 18.596 | - | - | 26.312 |
| SPE 2300 Rio de Janeiro | 1.460 | 40 | - | 6.460 | - | - | 7.960 |
| SPE Le Terrace | (6) | - | - | - | - | - | (6) |
| SPE Golf I | (30) | 50 | - | (918) | - | - | (898) |
| SPE Golf II | (711) | 50 | - | 11.775 | - | - | 11.114 |
| SPE Das Americas 1 | (4) | 51 | - | (236) | - | - | (189) |
| Vila Castela (Madson Square) | - | 23 | - | - | (23) | - | - |
| SPE Jardinares II | - | 3.750 | - | (74) | - | - | 3.676 |
| Rua do Campo | - | - | - | (248) | - | - | (248) |
| Ponctuel | 41 | - | - | - | - | (41) | - |
| | <u>213.366</u> | <u>5.602</u> | <u>(12.421)</u> | <u>118.524</u> | <u>(3.096)</u> | <u>(3.070)</u> | <u>318.905</u> |
| Controladas em conjunto | | | | | | | |
| ALBA | 4.680 | - | 280 | (2.638) | (8) | - | 2.314 |
| SCP RJ 04 | 359 | - | - | (104) | - | - | 255 |
| SPE Mirante do Ibituruna Ltda. | 2.709 | - | - | - | (5) | - | 2.704 |
| SCP Portal do Bosque | 79 | - | - | (4) | (2) | - | 73 |
| SCP Park Ritz | 460 | - | - | (27) | - | - | 433 |
| SCP Recanto das Águas | 99 | - | - | (28) | - | - | 71 |
| SCP MRV Belo Campo | 175 | 260 | - | (391) | (14) | - | 30 |
| SCP MRV Rec. Pássaros (Rouxinol) | 523 | 179 | - | (425) | (47) | - | 230 |
| SCP MRV Res. Beija Flor | 102 | 363 | - | (355) | - | - | 110 |
| SPE Padre Marinho | 5.792 | - | (4.480) | 1.568 | - | - | 2.880 |
| SCP Rivoli 1 e 2 | 84 | 160 | - | (149) | - | - | 95 |
| SPE Acaba Mundo E. Imob Ltda. | 804 | - | - | 10 | - | - | 814 |
| SPE MRV Patrimar RJ Ix Ltda. (Andorinhas) 1 e 2 | 188 | 144 | (17) | (124) | (36) | - | 155 |
| SPE Barbacena Empr Imobiliários S/A | 19.933 | 244 | (11.390) | (175) | - | - | 8.612 |
| SPE Patrimar Somattos Gasparini Ltda. | 6.792 | 4.424 | (43) | (3.431) | (1.635) | - | 6.107 |
| SPE Direcional Patrimar Maragogi Ltda. | (8) | 179 | - | (184) | - | - | (13) |
| SPE Avenida de Ligação | - | 903 | - | (156) | (123) | - | 624 |
| SPE Somattos Patrimar Quadra 40 | - | 250 | - | (7) | - | - | 243 |
| | <u>42.771</u> | <u>7.106</u> | <u>(15.650)</u> | <u>(6.620)</u> | <u>(1.870)</u> | <u>-</u> | <u>25.737</u> |
| Controladas coligadas | | | | | | | |
| SCP Safira (Decaminada 10) | (209) | - | - | (40) | - | - | (249) |
| SCP João XXIII | 10 | - | - | (6) | (6) | - | (2) |
| SCP Naples | 5 | - | - | - | - | (5) | - |
| SCP Palo Alto | 218 | - | - | 79 | - | - | 297 |
| SCP Park Residences | 265 | 7 | (124) | 33 | - | - | 181 |
| SCP Silva Lobo | 85 | - | - | (5) | - | (80) | - |
| SCP Tavares Bastos | (4) | - | - | (9) | - | 13 | - |
| SPE Novo Lar Greenport | (126) | - | - | - | - | - | (126) |
| SPE Axis 1 Porto Fino | 544 | - | (349) | 59 | (42) | - | 212 |
| Outros Investimentos | - | - | - | - | - | - | - |
| | <u>788</u> | <u>7</u> | <u>(473)</u> | <u>111</u> | <u>(48)</u> | <u>(72)</u> | <u>313</u> |
| | <u>256.925</u> | <u>12.715</u> | <u>(28.544)</u> | <u>112.015</u> | <u>(5.014)</u> | <u>(3.142)</u> | <u>344.955</u> |



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

| Empresas | Participação - % | | Lucro Líquido (Prejuízo) do exercício | Patrimônio Líquido | Equivalência no resultado do exercício | Investimento e passivo a descoberto |
|--|------------------|------|---|-----------------------|--|---|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2021 | 2021 | 2021 |
| Alba | 9% | 9% | 708 | 27.377 | (1.992) | (117) |
| SCP Manchete | 40% | 40% | (1.758) | 2.719 | (504) | 933 |
| SCP MRV Belo Campo | 50% | 50% | (228) | 62 | (391) | 31 |
| SCP MRV Rec. Pássaros (Rouxinol) | 40% | 40% | (402) | 624 | (425) | 230 |
| SCP MRV Res. Beija Flor | 40% | 40% | 70 | 279 | (355) | 110 |
| SCP Pacuare | 50% | 50% | (27) | (585) | (14) | (292) |
| SCP Park Ritz | 48% | 48% | (56) | 902 | (27) | 433 |
| SCP Park Rossete | 51% | 51% | (12) | 2.148 | (6) | 1.095 |
| SCP Parque Araras | 50% | 50% | (85) | 9 | (24) | 5 |
| SCP Parque Bem Te Vi | 50% | 50% | (71) | 118 | (15) | 59 |
| SCP Parque Gaivotas | 50% | 50% | (171) | 24 | (96) | 11 |
| SCP Parque Sabia | 50% | 50% | (21) | 78 | (15) | 39 |
| SCP Portal do Bosque | 50% | 50% | (13) | 143 | (7) | 72 |
| SCP Reality e Renovare | 51% | 51% | (1.672) | (1.945) | (853) | (992) |
| SCP Recanto das Águas | 51% | 51% | (55) | 138 | (28) | 70 |
| SCP Recanto do Tingui | 35% | 35% | (99) | (329) | (34) | (115) |
| SCP Riviera da Costa e Sol | 48% | 48% | (870) | (1.309) | (418) | (628) |
| SCP Rívoli 1 e 2 | 40% | 40% | (265) | 282 | (149) | 95 |
| SCP RJ 04 | 50% | 50% | (209) | 510 | (104) | 255 |
| SPE Acaba Mundo Emp. Imob Ltda. | 50% | 50% | (12) | 1.631 | 10 | 814 |
| SCP Andorinhas | 40% | 40% | (34) | 406 | (124) | 155 |
| SPE Barbacena Empr Imobiliários S.A. | 50% | 50% | (297) | 16.739 | (175) | 8.612 |
| SPE Direcional Patrimar Maragogi Ltda. | 50% | 50% | (402) | (29) | (184) | (13) |
| SPE Mirante do Ibituruna Ltda. | 34% | 34% | (1) | 8.016 | - | 2.705 |
| SPE Padre Marinho | 50% | 50% | 3.145 | 6.891 | 1.568 | 2.881 |
| SPE Park Riversul | 35% | 35% | (646) | (7) | (347) | (11) |
| SPE Patrimar Somattos Gasparini Ltda. | 50% | 50% | 116 | 12.239 | (3.431) | 6.107 |
| SPE Recreio Bandeirantes | 35% | 35% | (155) | (1.130) | (104) | (397) |
| SPE Recreio Gaveas | 35% | 35% | (144) | 5.301 | (220) | 1.852 |
| SPE Recreio Pontal | 35% | 35% | (1.780) | (6.362) | (788) | (2.228) |
| SPE Avenida de Ligação | 50% | 0% | 4 | 1.503 | (156) | 624 |
| SPE Somattos Patrimar Quadra 40 | 50% | 0% | (14) | 486 | (7) | 243 |
| Outros | | | - | - | 278 | 266 |
| | | | <u>(5.456)</u> | <u>76.929</u> | <u>(9.137)</u> | <u>22.904</u> |



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

| Empresas | Ativo Circulante | Ativo não circulante | Passivo circulante | Passivo não circulante | Patrimônio Líquido | Lucro (Prejuízo) | Receita Líquida |
|--|------------------|----------------------|--------------------|------------------------|--------------------|------------------|-----------------|
| | 2021 | 2021 | 2021 | 2021 | 2021 | 2021 | 2021 |
| Alba | 29.169 | - | 1.647 | 145 | 27.377 | 708 | 965 |
| SCP RJ 04 | 768 | (93) | 55 | 110 | 510 | (209) | (0) |
| SCP Mirante do Ibituruna Ltda. | 8.022 | (5) | 2 | (1) | 8.016 | (1) | - |
| SCP Portal do Bosque | 15 | 129 | 1 | - | 143 | (13) | - |
| SCP Park Ritz | 1.103 | (8) | 88 | 105 | 902 | (56) | - |
| SCP Recanto das Águas | 100 | 66 | 4 | 24 | 138 | (55) | - |
| SCP MRV Belo Campo | 127 | 64 | 57 | 72 | 62 | (228) | 12 |
| SCP MRV Rec. Pássaros (Rouxinol) | 532 | 314 | 4 | 218 | 624 | (402) | 17 |
| SCP MRV Res. Beija Flor | 369 | 106 | 177 | 19 | 279 | 70 | (3) |
| SCP Rívoli 1 e 2 | 214 | 180 | 77 | 35 | 282 | (265) | 21 |
| SCP Andorinhas | 119 | 348 | 30 | 31 | 406 | (34) | (19) |
| SCP Pacuare | 35 | (364) | 7 | 249 | (585) | (27) | - |
| SCP Manchete | 875 | 2.465 | 143 | 478 | 2.719 | (1.758) | 324 |
| SCP Parque Araras | 113 | 6 | 47 | 63 | 9 | (85) | - |
| SCP Parque Bem Te Vi | 173 | 1 | 19 | 37 | 118 | (71) | 0 |
| SCP Parque Gaivotas | 104 | 9 | 33 | 56 | 24 | (171) | - |
| SCP Parque Sabia | 78 | 3 | 3 | - | 78 | (21) | - |
| SPE Park Riversul | 80 | 40 | 43 | 84 | (7) | (646) | (1) |
| SPE Recreio Bandeirantes | 120 | 37 | 1.259 | 28 | (1.130) | (155) | (10) |
| SPE Recreio Gaveas | 1.430 | 277 | (3.677) | 83 | 5.301 | (144) | 22 |
| SPE Recreio Pontal | 458 | 174 | 6.076 | 918 | (6.362) | (1.780) | (24) |
| SCP Park Rossete | 2.427 | (22) | 165 | 92 | 2.148 | (12) | - |
| SCP Reality e Renovare | 112 | (1.133) | 47 | 877 | (1.945) | (1.672) | - |
| SCP Recanto do Tingui | (128) | (98) | (69) | 172 | (329) | (99) | - |
| SCP Riviera da Costa e Sol | 464 | (1.323) | 9 | 441 | (1.309) | (870) | - |
| SPE Padre Marinho | 8.092 | - | 1.201 | - | 6.891 | 3.145 | 9.570 |
| SPE Acaba Mundo Emp. Imob Ltda. | 1.631 | - | - | - | 1.631 | (12) | - |
| SPE Barbacena Empr Imobiliários S.A. | 26.824 | 136 | 9.986 | 235 | 16.739 | (297) | (15.812) |
| SPE Patrimar Somattos Gasparini Ltda. | 12.636 | 18 | 414 | 1 | 12.239 | 116 | - |
| SPE Direcional Patrimar Maragogi Ltda. | 229 | - | 50 | 208 | (29) | (402) | - |
| SPE Somattos Patrimar Quadra 40 | 488 | - | 2 | - | 486 | (14) | - |
| SPE Avenida de Ligação | 1.521 | 20 | 38 | - | 1.503 | 4 | - |
| | 98.300 | 1.347 | 17.938 | 4.780 | 76.929 | (5.456) | (4.938) |

12 Imobilizado

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

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

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



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(a) A composição do imobilizado em 31 de dezembro de 2021 está assim apresentada:

| | Controladora | | | | Consolidado | | | | | |
|---|------------------|----------------|----------------|-----------------|------------------|------------------|----------------|-----------------|-----------------|------------------|
| | Saldo 31/12/2020 | Adições | Baixas | Transfe-rências | Saldo 31/12/2021 | Saldo 31/12/2020 | Adições | Baixa | Transfe-rências | Saldo 31/12/2021 |
| Custo | | | | | | | | | | |
| Benfeitorias em imóveis de terceiros | 6.736 | 110 | (136) | 1.317 | 8.027 | 6.736 | 110 | (136) | 1.317 | 8.027 |
| Máquinas e equipamentos | 3.723 | 6.430 | - | - | 10.153 | 6.140 | 6.430 | (567) | - | 12.003 |
| Veículos | 897 | 203 | (32) | - | 1.068 | 897 | 203 | (32) | - | 1.068 |
| Móveis e utensílios | 1.958 | 299 | - | - | 2.257 | 1.958 | 299 | - | - | 2.257 |
| Estandes de vendas e apartamentos decorados | 925 | 5 | (924) | 490 | 496 | 9.623 | 730 | (8.021) | 9.628 | 11.960 |
| Equipamentos de informática | 511 | 964 | (6) | - | 1.469 | 540 | 964 | (6) | - | 1.498 |
| Imobilizado em andamento | 1.456 | 2.473 | (6) | (1.807) | 2.116 | 4.553 | 19.920 | (2.004) | (10.945) | 11.524 |
| Total do custo | 16.206 | 10.484 | (1.104) | - | 25.586 | 30.447 | 28.656 | (10.766) | - | 48.337 |
| Depreciação | | | | | | | | | | |
| Benfeitorias em imóveis de terceiros | (3.880) | (1.356) | 136 | - | (5.100) | (3.876) | (1.356) | 136 | - | (5.096) |
| Máquinas e equipamentos | (2.879) | (298) | - | - | (3.177) | (3.545) | (753) | 537 | - | (3.761) |
| Veículos | (614) | (122) | 32 | - | (704) | (614) | (122) | 32 | - | (704) |
| Móveis e utensílios | (596) | (211) | - | - | (807) | (597) | (211) | - | - | (808) |
| Estandes de vendas e apartamentos decorados | (352) | (191) | 462 | - | (81) | (5.340) | (1.896) | 5.625 | - | (1.611) |
| Equipamentos de informática | (125) | (130) | - | - | (255) | (134) | (136) | - | - | (270) |
| Total da depreciação | (8.446) | (2.308) | 630 | - | (10.124) | (14.106) | (4.474) | 6.330 | - | (12.250) |
| Total do imobilizado líquido | 7.760 | 8.176 | (474) | - | 15.462 | 16.341 | 24.182 | (4.436) | - | 36.087 |

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

| | Controladora | | Consolidado | |
|-----------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| Depreciação imobilizado (Nota 12) | (2.308) | (2.172) | (4.474) | (5.333) |
| Amortização intangível (Nota 13) | (2.701) | (2.358) | (2.829) | (2.487) |
| Depreciação direito de uso | (1.818) | (646) | (2.647) | (1.131) |
| Saldo Final | (6.827) | (5.176) | (9.950) | (8.951) |



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

13 Intangível

A composição do intangível em 31 de dezembro de 2021 está assim apresentada:

| | Controladora | | | | Consolidado | | | | | |
|------------------------------------|---------------------|----------------|----------|---------------------|---------------------|---------------------|----------------|----------|---------------------|---------------------|
| | Saldo 31/12/2020 | Adições | Baixas | Transfe- rências | Saldo 31/12/2021 | Saldo 31/12/2020 | Adições | Baixas | Transfe- rências | Saldo 31/12/2021 |
| Custo | | | | | | | | | | |
| Licença de uso de software | 13.156 | 208 | - | - | 13.364 | 13.800 | 208 | - | - | 14.008 |
| Total do custo | 13.156 | 208 | - | - | 13.364 | 13.800 | 208 | - | - | 14.008 |
| Amortização | | | | | | | | | | |
| Licença de uso de software | (3.169) | (2.701) | - | - | (5.870) | (3.383) | (2.829) | - | - | (6.212) |
| Total da amortização | (3.169) | (2.701) | - | - | (5.870) | (3.383) | (2.829) | - | - | (6.212) |
| Total do intangível líquido | 9.987 | (2.493) | - | - | 7.494 | 10.417 | (2.621) | - | - | 7.796 |

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

14 Empréstimos, financiamentos e debêntures

| | Controladora | | Consolidado | |
|---|----------------|---------------|----------------|----------------|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| Financiamento à construção (c(i)) | - | 22.324 | 87.579 | 73.550 |
| Empréstimos para capital de giro (em reais – R\$) (c(ii)) | 50.608 | 60.336 | 50.608 | 60.336 |
| Debêntures (c(iii)) | 130.837 | - | 130.837 | - |
| Custos a amortizar de debênture | (1.374) | - | (1.374) | - |
| | 180.071 | 82.660 | 267.650 | 133.886 |
| Passivo circulante | 11.243 | 17.609 | 60.797 | 49.686 |
| Passivo não circulante | 168.828 | 65.051 | 206.853 | 84.200 |

(a) Covenants

A Companhia possui um contrato de capital de giro, no qual existem cláusulas de *covenants*, verificáveis trimestralmente e o compromisso de manutenção da dívida de giro líquida menor que R\$ 30 milhões até a liquidação integral das obrigações contratadas. Os compromissos assumidos vêm sendo cumpridos pela Companhia nos termos contratados.



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(b) Movimentação

O montante de empréstimos foi assim movimentado no exercício:

| | Controladora | | Consolidado | |
|--------------------------|--------------|----------|-------------|----------|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| Saldo inicial | 82.660 | 48.704 | 133.886 | 66.383 |
| Liberações | 133.982 | 105.659 | 260.709 | 164.819 |
| Provisão de Juros | 12.789 | 4.721 | 18.343 | 6.425 |
| Amortizações – Juros | (1.034) | (4.216) | (6.008) | (5.633) |
| Amortizações – Principal | (46.963) | (72.680) | (137.917) | (98.580) |
| Variação cambial | - | 472 | - | 472 |
| Custo de Captação | (1.363) | - | (1.363) | - |
| Saldo Final | 180.071 | 82.660 | 267.650 | 133.886 |

(c) Modalidades

- (i) **Financiamento à construção:** Esta modalidade de empréstimo tem por objetivo financiar os empreendimentos durante seu período de construção. As taxas de juros aplicáveis a estes empréstimos variam, conforme a operação, entre 8,3% e 11,25 % ao ano, com correção pela TR, CDI ou poupança (6,9% e 11,25% em dezembro de 2020). Estes financiamentos possuem como garantia real o empreendimento/fração ideal das futuras unidades ao qual está atrelado.
- (ii) **Capital de giro:** Esta modalidade de empréstimo tem por finalidade financiar a necessidade de capital de giro do Grupo. A taxa de juros média aplicável aos empréstimos desta modalidade é CDI + 3,75% ao ano. Para essa modalidade de empréstimo a Companhia não ofereceu garantias.
- (iii) **Debêntures:** Em 18 março de 2021, o conselho de administração da companhia aprovou a primeira emissão de debentures simples, sem garantia, não conversíveis em ações, em série única, da espécie quirografária, para colação privada (“Debentures”) pela companhia, no valor total de até R\$ 100 milhões as quais foram integralmente subscritas de forma privada pela ISEC Securitizadora S.A (“ISEC”), para lastro da 239ª série da 4ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI, distribuídos por meio de oferta pública com esforços restritos de distribuição nos termos da Instrução da CVM 476/2009. Em 31 de março de 2021 tivemos a liquidação da primeira parte valor capitado no total de R\$50 milhões e em 11 de maio de 2021 tivemos 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 remuneração será de 100% do DI acrescidos exponencialmente de sobretaxa equivalente a 2,99%, com vencimento de 26 de março de 2025.

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 (“Debentures”) 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 tivemos a liquidação total do valor capitado no montante de R\$50 milhões. A remuneração será de 100% do DI acrescidos



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

exponencialmente de sobretaxa equivalente a 2,39%, com vencimento de 4 (quatro) anos contados da data de emissão.

(d) Vencimentos

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

| | Controladora | | Consolidado | |
|------|---------------------|---------------|--------------------|---------------|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| 2021 | - | 7.273 | - | 39.350 |
| 2022 | - | 15.051 | 49.554 | 29.924 |
| 2023 | - | - | 34.039 | 4.276 |
| 2024 | - | - | 3.986 | - |
| | | <u>22.324</u> | <u>87.579</u> | <u>73.550</u> |

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

| | Controladora | | Consolidado | |
|------|---------------------|---------------|--------------------|---------------|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| 2021 | - | 10.336 | - | 10.336 |
| 2022 | 10.608 | 10.000 | 10.608 | 10.000 |
| 2023 | 20.000 | 20.000 | 20.000 | 20.000 |
| 2024 | 20.000 | 20.000 | 20.000 | 20.000 |
| | <u>50.608</u> | <u>60.336</u> | <u>50.608</u> | <u>60.336</u> |

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

| | Controladora | | Consolidado | |
|------|---------------------|-------------|--------------------|-------------|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| 2022 | 635 | - | 635 | - |
| 2023 | 35.975 | - | 35.975 | - |
| 2024 | 64.368 | - | 64.368 | - |
| 2025 | 28.485 | - | 28.485 | - |
| | <u>129.463</u> | <u>-</u> | <u>129.463</u> | <u>-</u> |



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

15 Arrendamentos

| | Controladora | | Consolidado | |
|------------------------|---------------------|--------------|--------------------|--------------|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| Arrendamentos | 4.779 | 1.715 | 5.236 | 3.869 |
| | <u>4.779</u> | <u>1.715</u> | <u>5.236</u> | <u>3.869</u> |
| Passivo circulante | 1.905 | 501 | 2.362 | 1.486 |
| Passivo não circulante | 2.874 | 1.214 | 2.874 | 2.383 |

O montante de arrendamentos foi assim movimentado no exercício:

| | Controladora | | Consolidado | |
|--|---------------------|--------------|--------------------|--------------|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| Saldo inicial | 1.715 | 2.025 | 3.869 | 4.346 |
| Arrendamentos | 4.823 | 571 | 5.566 | 2.261 |
| Encerramento de contrato arrendamentos | - | - | (1.577) | - |
| Amortizações Arrendamentos - Principal | (1.759) | (882) | (2.622) | (2.920) |
| Amortizações Arrendamentos - Juros | (141) | (57) | (207) | (319) |
| Encargos financeiros – Arrendamentos | 141 | 58 | 207 | 501 |
| Saldo Final | <u>4.779</u> | <u>1.715</u> | <u>5.236</u> | <u>3.869</u> |

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

| | Controladora | | Consolidado | |
|------|---------------------|--------------|--------------------|--------------|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| 2021 | - | 501 | - | 1.486 |
| 2022 | 1.905 | 569 | 2.362 | 1.143 |
| 2023 | 1.948 | 645 | 1.948 | 1.109 |
| 2024 | 926 | - | 926 | 131 |
| | <u>4.779</u> | <u>1.715</u> | <u>5.236</u> | <u>3.869</u> |

Arrendamentos:

Contrato de aluguel de instalações administrativas (Depósitos, Sede, Escritórios), que detém de tempo remanescente de 26 a 30 meses descontado a valor presente a taxa de 2,31% ao ano.

Contrato de aluguel de moradia para engenheiros, que detém de tempo remanescente de 1 meses descontado a valor presente a taxa de 2,31% ao ano.

Contrato de aluguéis comerciais (lojas e stand de vendas), que detém de tempo remanescente de 9 meses descontado a valor presente a taxa de 2,31% ao ano.



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Contrato de aluguéis de equipamentos pesados, que detém de tempo remanescente de 1 a 12 meses descontado a valor presente a taxa de 2,31% ao ano.

16 Fornecedores

| | Controladora | | Consolidado | |
|--------------------|--------------|--------------|---------------|---------------|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| Fornecedores | 5.477 | 1.949 | 37.775 | 23.153 |
| Retenções técnicas | 535 | 443 | 6.627 | 4.220 |
| | <u>6.012</u> | <u>2.392</u> | <u>44.402</u> | <u>27.373</u> |

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

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

17 Obrigações tributárias

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

| | Controladora | | Consolidado | |
|-------------------------------------|--------------|--------------|---------------|---------------|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| Tributos a pagar | | | | |
| INSS | 60 | 251 | 2.502 | 3.020 |
| ISS | 168 | 177 | 925 | 529 |
| PIS | - | 2 | 13 | 80 |
| Outros impostos retidos | 455 | 556 | 501 | 1.980 |
| | <u>683</u> | <u>986</u> | <u>3.941</u> | <u>5.609</u> |
| Tributos diferidos | | | | |
| Regime Especial de Tributação - RET | 606 | 1.469 | 20.975 | 9.498 |
| COFINS | 321 | 8 | 668 | 530 |
| CSLL | - | - | 399 | 67 |
| PIS | - | - | 214 | 38 |
| | <u>927</u> | <u>1.477</u> | <u>22.256</u> | <u>10.133</u> |
| | <u>1.610</u> | <u>2.463</u> | <u>26.197</u> | <u>15.742</u> |



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

18 Obrigações por compra de imóveis

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

| | Controladora | | Consolidado | |
|---------------------------|---------------------|-------------|--------------------|---------------|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| Terrenos incorporados | 400 | - | 44.609 | 43.115 |
| Terrenos não incorporados | 1.401 | 863 | 23.334 | 42.088 |
| | 1.801 | 863 | 67.943 | 85.203 |
| Passivo circulante | 1.401 | 863 | 35.942 | 54.965 |
| Passivo não circulante | 400 | - | 32.001 | 30.238 |

19 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 | |
|---|---------------------|--------------|--------------------|----------------|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| Adiantamentos de clientes e permuta de obras em andamento | 30 | 2.898 | 280.142 | 73.592 |
| Adiantamentos de unidades customizadas | - | - | 47.435 | 33.925 |
| Permuta de terrenos – empreendimentos não lançados | 966 | 95 | 45.590 | 43.602 |
| | 996 | 2.993 | 373.167 | 151.119 |
| Passivo circulante | 996 | 2.942 | 373.167 | 151.075 |
| Passivo não circulante | - | 51 | - | 44 |

20 Provisão para contingências e depósitos judiciais

Provisão para contingências

| | Controladora | | Consolidado | |
|--------------|---------------------|--------------|--------------------|--------------|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| Cíveis | 115 | - | 3.924 | 2.614 |
| Tributárias | 1.427 | 1.427 | 1.453 | 1.428 |
| Trabalhistas | - | - | 1.249 | 1.546 |
| | 1.542 | 1.427 | 6.626 | 5.588 |



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Depósitos judiciais

| | Controladora | | Consolidado | |
|--------------|---------------------|-------------|--------------------|--------------|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| Cíveis | - | - | 869 | 1.165 |
| Trabalhistas | 86 | 75 | 320 | 364 |
| | <u>86</u> | <u>75</u> | <u>1.189</u> | <u>1.529</u> |

Movimentação do exercício findo em 31 de dezembro de 2021:

| | Controladora | | Consolidado | |
|--------------------------|---------------------|--|--------------------|--------------|
| | | | | |
| Contingência | | | | |
| Saldo inicial | | | 1.427 | 5.588 |
| Adição | | | 115 | 1.090 |
| Baixa | | | | (1.189) |
| Atualização | | | | 1.137 |
| Saldo final | | | <u>1.542</u> | <u>6.626</u> |
| Depósito judicial | | | | |
| Saldo inicial | | | 75 | 1.529 |
| Adição | | | 57 | 161 |
| Baixa | | | (46) | (501) |
| Saldo final | | | <u>86</u> | <u>1.189</u> |

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

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

Contingências possíveis:

O Grupo está envolvido em outros processos tributários, cíveis e trabalhistas surgidos no curso normal dos seus negócios, os quais, na opinião da Administração e de seus assessores legais, possuem expectativa de perda classificada como possível nos montantes aproximados de trabalhista R\$ 3.216, tributário R\$ 38.016 e cível R\$ 7.626 totalizando R\$ 48.858 (R\$ 49.361 em 31 de dezembro de 2020).

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

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



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

O Grupo, juntamente com seus assessores jurídicos, vem discutindo essa cobrança na esfera administrativa, requerendo a declaração de insubsistência da autuação, com fundamento de que não se pode admitir que o reconhecimento de valor justo decorrente da celebração de contratos de permuta gere alguma espécie de repercussão sobre a base de cálculo dos tributos referidos. A probabilidade de perda desse processo é possível e o risco envolvido estimado para 31 de dezembro de 2021 é de R\$ 37.869 (31 de dezembro de 2020 - R\$ 35.442). As decisões já realizadas, seja no âmbito do Conselho Administrativo de Recursos Fiscais (CARF), seja no âmbito do Superior Tribunal de Justiça (STJ) foram favoráveis aos contribuintes. Devido a esta probabilidade, não há registro de contingências nas informações contábeis do ano de 2021.

21 Provisão para manutenção de imóveis

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

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

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

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

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

| | Controladora | | Consolidado | |
|----------------------------------|---------------------|--------------|--------------------|--------------|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| Saldo inicial | 1.532 | 1.566 | 8.762 | 7.701 |
| Adições | 72 | 246 | 4.971 | 2.743 |
| Baixas (Pagamentos de garantias) | (252) | (280) | (950) | (1.682) |
| Saldo final | 1.352 | 1.532 | 12.783 | 8.762 |



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

22 Patrimônio líquido

(a) Capital Social

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

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

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

Alteração da quantidade ações do Capital Social por grupamento

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

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

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



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

| Acionistas | Ações Ordinárias |
|---------------------------------|-------------------------|
| PRMV Participações S.A. | 37.298 |
| Alexandre Araújo Elias Veiga | 1.049 |
| Heloísa Magalhães Martins Veiga | 1.049 |
| Renata Martins Veiga Couto | 9.440 |
| Patrícia Martins Veiga | 9.440 |
| | 58.276 |

(b) Cisão Parcial

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

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

| Conta | Efeito Líquido |
|-------------------------|-----------------------|
| Imóveis a comercializar | (9.554) |
| Imobilizado | (2.876) |
| Capital social | 12.430 |
| Total: | - |

(c) Reserva legal

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

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(d) Política de distribuição de lucros

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

Em 30 de abril de 2021 foram aprovados em Assembleia Geral Ordinária as contas de 2020 dos administradores e a destinação dos lucros do exercício. Em complemento aos dividendos mínimos obrigatórios de 25% do lucro líquido ajustado pela reserva legal, foram aprovados dividendos extraordinários de R\$ 6.877, com cronograma de pagamento nos meses de abril, maio e junho de 2021, aos acionistas titulares de ações de emissão da Companhia na data base de 29 de abril de 2021. Os dividendos foram pagos nos respectivos meses.

Em 11 de agosto de 2021, foram deliberados e aprovados a antecipação de dividendos intercalares no valor de R\$ 3.500 relativo ao exercício social vigente, os quais foram integralmente pagos no dia 12 de agosto de 2021 e serão imputados ao dividendo mínimo obrigatório relativo ao lucro desse período.

Em 29 de novembro de 2021, foi realizada reunião para deliberar a antecipação de lucros intercalares aos acionistas da Companhia em adiantamento ao lucro relativo ao exercício social vigente, no valor de R\$ 20.000 que foram integralmente pagos nessa mesma data e imputados aos dividendos relativos ao lucro desse exercício.

(e) Dividendos

De acordo com o estatuto da Companhia, do lucro líquido do exercício, após a compensação de prejuízos e constituição de reserva legal, 25% são destinados para a distribuição do dividendo anual obrigatório. O dividendo mínimo obrigatório do exercício social findo em 31 de dezembro de 2021 foi calculado como indicado abaixo:

| Dividendos mínimos obrigatórios | Valor |
|---|--------------|
| Lucro do exercício | 79.658 |
| Constituição da reserva legal | (3.983) |
| Lucro do exercício líquido da reserva legal | 75.675 |
| Dividendos mínimos obrigatórios | 18.919 |
| Dividendos intercalares pagos | (23.500) |
| Dividendos pagos excedentes ao mínimo obrigatório | (4.581) |

23 Lucro por ação

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

| | 2021 | 2020 |
|--|-----------------|-----------------|
| Lucro básico e diluído por ação: | | |
| Lucro líquido do exercício | 79.658 | 56.389 |
| Média ponderada das ações (milhares) | 56.026 | 56.026 |
| Lucro por ação básico e diluído - em R\$ | <u>1,421804</u> | <u>1,006479</u> |



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

24 Receita operacional líquida

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

| | Controladora | | Consolidado | |
|------------------------------------|---------------|---------------|----------------|----------------|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| Receita bruta de venda de imóveis | 49.067 | 61.047 | 905.968 | 457.698 |
| Receita de serviços | 11.908 | 1.108 | 13.502 | 7.544 |
| Vendas canceladas (distratos) | (1.351) | (4.354) | (26.839) | (27.334) |
| Reversão (provisão) para distratos | - | - | - | - |
| AVP - Ajuste a valor presente (i) | 909 | 992 | 7.929 | 6.540 |
| Tributos sobre o faturamento | (2.016) | (1.485) | (18.392) | (9.221) |
| Receita operacional líquida | 58.517 | 57.308 | 882.168 | 435.227 |

- (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.

25 Custos e despesas por natureza

| | Controladora | | Consolidado | |
|--|-----------------|-----------------|------------------|------------------|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| Custo dos imóveis vendidos | | | | |
| Materiais | (6.381) | (9.736) | (175.205) | (81.837) |
| Terrenos | (4.793) | (7.184) | (229.195) | (71.133) |
| Imóveis concluídos | (9.787) | (7.308) | (22.688) | (27.936) |
| Gastos com pessoal | (1.658) | (2.206) | (26.704) | (12.183) |
| Subempreiteiros | (6.480) | (6.739) | (101.398) | (54.299) |
| Custos dos financiamentos imobiliários | (1.309) | - | (7.403) | (5.287) |
| Outros | (1.809) | (1.436) | (23.314) | (13.850) |
| | (32.217) | (34.609) | (585.907) | (266.525) |
| Despesas Gerais e Administrativas | | | | |
| Gastos com pessoal | (20.339) | (12.597) | (22.166) | (15.513) |
| Despesas administrativas gerais | (3.628) | (2.339) | (4.448) | (3.957) |
| Depreciação e amortização | (6.531) | (4.944) | (7.147) | (6.125) |
| Serviços de terceiros | (4.520) | (3.969) | (6.790) | (5.710) |
| | (35.018) | (23.849) | (40.551) | (31.305) |



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

| | Controladora | | Consolidado | |
|--|---------------------|----------------|--------------------|-----------------|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| Com vendas | | | | |
| Gastos com pessoal | (3.217) | (1.600) | (4.907) | (4.315) |
| Comissões e corretagens | (432) | (93) | (19.085) | (7.618) |
| Stand de vendas/Apartamento decorado | (6) | (19) | (504) | (2.817) |
| Propaganda e publicidade | (944) | (738) | (16.980) | (8.675) |
| Outras despesas comerciais | (1.950) | (921) | (13.916) | (5.906) |
| | <u>(6.549)</u> | <u>(3.371)</u> | <u>(55.392)</u> | <u>(29.331)</u> |
| | | | | |
| | Controladora | | Consolidado | |
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas | | | | |
| Despesas com crédito imobiliário | (671) | (327) | (833) | (508) |
| Despesas tributárias | (231) | (258) | (639) | (361) |
| Provisão contingências | (115) | (262) | (1.110) | (2.812) |
| Perdas eventuais (i) | (2.246) | - | (6.104) | - |
| Outras despesas e receitas operacionais | (4.630) | (412) | (11.165) | (8.493) |
| | <u>(7.893)</u> | <u>(1.259)</u> | <u>(19.851)</u> | <u>(12.174)</u> |

- (i) Recebimento de imóvel em garantia com valor inferior ao saldo devedor correspondente e baixa de projetos não continuados.

26 Honorários da administração

Os valores pagos com o pessoal-chave da administração para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020 podem ser assim demonstrados:

| | 2021 | 2020 |
|-----------------------------|-------------|-------------|
| Honorários da administração | 5.596 | 3.936 |
| Benefícios assistenciais | 306 | 320 |
| Encargos | 1.105 | 1.034 |

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



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

27 Receitas (despesas) financeiras líquidas

| | Controladora | | Consolidado | |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| Receitas financeiras | | | | |
| Atualização monetária e juros contratuais | 370 | 1.601 | 3.790 | 8.057 |
| Juros sobre aplicações financeiras | 3.022 | 315 | 10.495 | 1.126 |
| Resultado credor de Swap | - | 9.984 | - | 9.984 |
| Outras receitas financeiras | 150 | (2.061) | 220 | (1.885) |
| | <u>3.542</u> | <u>9.839</u> | <u>14.505</u> | <u>17.282</u> |
| Despesas financeiras | | | | |
| Juros sobre empréstimos e financiamentos | (11.676) | (3.540) | (12.319) | (4.093) |
| Débitos de encargos e tarifas bancárias | (418) | (1.084) | (1.110) | (1.552) |
| Despesas com financiamentos | (13) | (526) | (13) | (515) |
| Resultado devedor de Swap | - | (7.878) | - | (7.878) |
| Outras despesas financeiras | (17) | 42 | (36) | 254 |
| | <u>(12.124)</u> | <u>(12.986)</u> | <u>(13.478)</u> | <u>(13.784)</u> |
| | <u>(8.582)</u> | <u>(3.147)</u> | <u>1.027</u> | <u>3.498</u> |

28 Despesas de imposto de renda e contribuição social

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

| | Controladora | | Consolidado | |
|--|--------------|----------------|-----------------|----------------|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| Lucro antes do IRPJ e CSLL | 80.273 | 57.499 | 172.357 | 102.791 |
| Alíquota 34% | (27.293) | (19.550) | (58.601) | (34.949) |
| Efeito sobre exclusões (equivalência patrimonial) | 38.085 | 22.585 | (3.107) | 1.156 |
| Patrimônio Afetação (RET) | 257 | 352 | 7.450 | 2.691 |
| Créditos fiscais não reconhecidos por diferença temporária RET | (11.664) | (4.497) | 36.665 | 22.678 |
| Despesas de IRPJ e CSLL | <u>(615)</u> | <u>(1.110)</u> | <u>(17.593)</u> | <u>(8.424)</u> |
| Taxa efetiva | 1% | 2% | 10% | 8% |

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.



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

29 Receitas a apropriar e custos a incorrer

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

| | Controladora | Consolidado |
|---|---------------------|--------------------|
| Empreendimentos em construção | | |
| (i) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas | | |
| (a) Empreendimentos em construção: | | |
| Receita de vendas contratadas | 73.454 | 2.344.538 |
| Receita de vendas apropriadas | (77.040) | (1.475.014) |
| Distratos - receitas estornadas | 3.593 | 39.754 |
| | <u>73.447</u> | <u>(1.435.260)</u> |
| (b) Receita de vendas apropriadas líquidas | | |
| | <u>7</u> | <u>909.278</u> |
| (ii) Custo orçado a apropriar das unidades vendidas | | |
| (a) Empreendimentos em construção: | | |
| Custo orçado | 40.675 | 1.500.181 |
| Custos de construção incorrido | (40.675) | (872.664) |
| | <u>(40.675)</u> | <u>(872.664)</u> |
| (b) Custo incorrido líquido | | |
| | <u>-</u> | <u>627.517</u> |
| (iii) Custo orçado a apropriar das unidades em estoque | | |
| Empreendimentos em construção: | | |
| (a) Custo orçado | 3.380 | 490.269 |
| (b) Custo incorrido | (3.380) | (218.296) |
| | <u>-</u> | <u>271.973</u> |

30 Compromissos

(a) Compromissos com a aquisição de terrenos

Compromissos foram assumidos pelo Grupo para a compra de terrenos, cujo registro contábil ainda não foi efetuado, em virtude de pendências a serem solucionadas pelos vendedores para que a escritura definitiva e a correspondente transferência da propriedade para a Patrimar, suas controladas ou seus parceiros sejam efetivadas. Referidos compromissos totalizam R\$ 698.432 (R\$ 1.210.025 em 31 de dezembro de 2020), dos quais: R\$ 628.034 (R\$ 1.138.290 em 31 de dezembro de 2020) se referem a permutas por unidades imobiliárias a serem construídas e/ou se referem à participação no recebimento da comercialização dos respectivos empreendimentos e R\$ 70.398 (R\$ 78.735 em 31 de dezembro de 2020) se referem à tornas.



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

(b) Compromisso com arrendamentos

Em 31 de dezembro de 2021 a Patrimar Controladora possuía R\$ 4.779 (R\$1.715 em 2020) e R\$ 5.236 no Consolidado (R\$3.869 em 2020) em compromissos com arrendamentos, relacionados a aluguéis de grandes equipamentos e imóveis.

31 Apresentação de informações por segmento e natureza

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

32 Seguros

O Grupo mantém em 31 de dezembro de 2021 os seguintes contratos de seguros:

(a) Risco de engenharia - obras civis em construção, que oferece garantia contra todos os riscos envolvidos na construção de um empreendimento, tais como incêndio, roubo e danos de execução, entre outros. Esse tipo de apólice permite coberturas adicionais conforme riscos inerentes à obra, entre os quais se destacam responsabilidade civil geral e cruzada, despesas extraordinárias, tumultos, responsabilidade civil do empregador e danos morais.

(b) Seguro empresarial - cobertura para os “stands” de vendas e apartamentos-modelo, com garantia contra danos causados por incêndio, roubo, raio e explosão, entre outros.

(c) Seguro de riscos diversos - equipamentos eletrônicos - garantia contra eventuais roubos ou danos elétricos.

(d) Seguro de responsabilidade civil geral de administradores.



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

| Itens | Tipo de cobertura | Importância Segurada |
|---|--|----------------------|
| | | Consolidado |
| Executante Construtor - Término Obra - SGTO | Garante ao agente financiador do empreendimento a conclusão da construção em caso de indisponibilidade técnica e financeira da Companhia | 48.773 |
| Responsabilidade civil (Administradores) | Garante a cobertura de danos morais aos administradores da Companhia (D&O) | 15.000 |
| Seguro de construção (risco engenharia)/Responsabilidade civil | Garante, durante o período de construção do empreendimento, indenização decorrente de danos causados à obra, tais como: incêndio, queda de raio, roubo, dentre outras coberturas específicas de instalações e montagens no local objeto do seguro. Garante indenização até o limite máximo da importância segurada, das quantias pelas quais a Companhia vier a ser responsável civilmente relativa às reparações por danos involuntários pessoais e/ou materiais causados a terceiros | 960.716 |
| Seguro compreensivo empresarial | Garantem, em geral, três riscos: incêndio, queda de raio e explosão. Além desses riscos, esses planos conjugam diversas coberturas adicionais, tais como: vendaval, queda de aeronaves, perda de aluguel, entre diversas outras. Além disso, podem conter coberturas de responsabilidade civil (familiar, do síndico e/ou condomínio, danos materiais a veículos de terceiros), de despesas médicas/ hospitalares/ odontológicas de pessoas, etc. | 27.742 |
| Seguro garantia obrigações contratuais | O Seguro Garantia Contratual é voltado para dar segurança a empresas e órgãos públicos quanto ao cumprimento de contratos, ao indenizar pelo descumprimento de acordos (obrigações contratuais) em diversas modalidades | 150.603 |
| Término obra - Manutenção corretiva - SGPE | Garante a manutenção e resolução de problemas em obras entregues por até 5 anos, sobre os danos previstos no código do consumidor | 8.768 |
| Equipamento | Garante a indenização pelos prejuízos diretamente resultantes da ocorrência dos riscos relativos a máquinas, equipamentos e implementos, dos tipos fixos ou móveis, de utilização não agrícola. | 90 |
| 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. | 159 |
| Seguro garantia judicial | O Seguro Garantia Judicial é uma modalidade de seguro que surgiu como alternativa ao depósito judicial e à penhora de bens nos processos na esfera judicial. O Seguro Garantia Judicial tem sido amplamente aceito na esfera judicial, seja como nova caução no processo ou em substituição às garantias dadas. | 4.780 |
| Executante Construtor Término de Obras - Infraestrutura não incidente | Garante a execução da obra de infra externa, até o valor máximo da garantia fixado na apólice, pelos prejuízos decorrentes do inadimplemento das obrigações assumidas pelo tomador em relação à obrigação de conclusão da construção da infraestrutura externa do empreendimento em questão. | 6.251 |



**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2021**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

33 Transações que não envolvem caixa ou equivalente de caixa

| | <u>Controladora</u> | | <u>Consolidado</u> | |
|---|---------------------|-------------|--------------------|-------------|
| | <u>2021</u> | <u>2020</u> | <u>2021</u> | <u>2020</u> |
| Atividades de investimento | | | | |
| Transferências de Imobilizado – Arrendamentos IFRS 16 | 3.203 | 18 | 1.674 | 2.170 |

34 Eventos subsequentes

Não identificamos nenhum evento relevante subsequente que pudesse modificar a posição patrimonial e/ou financeira do Grupo.

* * *

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Em observância às disposições constantes no artigo 25, parágrafo 1º, incisos V e VI, a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 480/09, de 7 de dezembro de 2009, a Diretoria declara que revisou, discutiu e concordou com as demonstrações financeiras (Controladora e Consolidado) relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021.

Belo Horizonte, 9 de março de 2022.

Diretor Presidente – ALEXANDRE ARAÚJO ELIAS VEIGA

Diretor de Finanças e Relação com Investidores - FELIPE ENCK GONÇALVES

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

Declaração dos Diretores sobre o Relatório dos Auditores Independentes

Em observância às disposições constantes no artigo 25 parágrafo 1º, incisos V e VI, da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 480/09, de 7 de dezembro de 2009, a Diretoria declara que revisou, discutiu e concordou com a opinião expressa no relatório dos Auditores Independentes, datado em 9 de março de 2022, relativo às demonstrações financeiras (Controladora e Consolidado) relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021.

Belo Horizonte, 9 de março de 2022.

Diretor Presidente – ALEXANDRE ARAÚJO ELIAS VEIGA

Diretor de Finanças e Relações com Investidores - FELIPE ENCK GONÇALVES

DIRETORIA

ALEXANDRE ARAÚJO ELIAS VEIGA
Diretor-Presidente

FELIPE ENCK GONÇALVES
Diretor de Finanças e Relação com Investidores

RESPONSÁVEL TÉCNICO

ROGER TADEU VILELA FERREIRA
Contador

CRC - MG 122.560/O