

Índice

Dados da Empresa

Composição do Capital	1
-----------------------	---

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
Balanço Patrimonial Passivo	3
Demonstração do Resultado	5
Demonstração do Resultado Abrangente	6
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	7

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023	8
DMPL - 01/01/2022 à 31/03/2022	9
Demonstração de Valor Adicionado	10

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	11
Balanço Patrimonial Passivo	12
Demonstração do Resultado	14
Demonstração do Resultado Abrangente	15
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	16

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023	17
DMPL - 01/01/2022 à 31/03/2022	18
Demonstração de Valor Adicionado	19

Comentário do Desempenho	20
--------------------------	----

Notas Explicativas	51
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	90
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	92
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	93

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Trimestre Atual 31/03/2023
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	56.026
Preferenciais	0
Total	56.026
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
1	Ativo Total	694.686	688.164
1.01	Ativo Circulante	54.017	85.316
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	19.779	48.008
1.01.02	Aplicações Financeiras	2.667	6.262
1.01.02.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	2.667	6.262
1.01.02.03.01	Títulos de valores mobiliários	2.667	6.262
1.01.03	Contas a Receber	20.005	21.612
1.01.03.01	Clientes	18.461	20.173
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	1.544	1.439
1.01.04	Estoques	2.108	1.323
1.01.04.01	Imóveis a comercializar	2.108	1.323
1.01.06	Tributos a Recuperar	3.639	3.308
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	3.639	3.308
1.01.07	Despesas Antecipadas	5.819	4.803
1.02	Ativo Não Circulante	640.669	602.848
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	170.882	155.404
1.02.01.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	2.676	2.664
1.02.01.04	Contas a Receber	6.613	7.260
1.02.01.04.01	Clientes	6.613	7.260
1.02.01.05	Estoques	8.395	6.730
1.02.01.05.01	Imóveis a comercializar	8.395	6.730
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	153.081	138.376
1.02.01.09.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	153.081	138.376
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	117	374
1.02.01.10.03	Depósitos Judiciais	117	374
1.02.02	Investimentos	448.276	424.524
1.02.02.01	Participações Societárias	447.672	423.948
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	421.638	397.386
1.02.02.01.03	Participações em Controladas em Conjunto	26.034	26.562
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	604	576
1.02.02.02.01	Participação Controladas Indiretas	604	576
1.02.03	Imobilizado	12.810	13.777
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	10.149	10.620
1.02.03.02	Direito de Uso em Arrendamento	2.661	3.157
1.02.04	Intangível	8.701	9.143
1.02.04.01	Intangíveis	8.701	9.143
1.02.04.01.02	Intangível	8.701	9.143

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
2	Passivo Total	694.686	688.164
2.01	Passivo Circulante	75.967	62.761
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	8.724	6.209
2.01.01.01	Obrigações Sociais	8.724	6.209
2.01.01.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	8.724	6.209
2.01.02	Fornecedores	1.521	1.829
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	1.521	1.829
2.01.03	Obrigações Fiscais	817	813
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	817	813
2.01.03.01.02	Obrigações Tributárias	817	813
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	62.012	45.861
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	59.975	43.820
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	59.975	43.820
2.01.04.03	Financiamento por Arrendamento	2.037	2.041
2.01.04.03.01	Arrendamentos	2.037	2.041
2.01.05	Outras Obrigações	2.707	7.863
2.01.05.02	Outros	2.707	7.863
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	1.239	6.739
2.01.05.02.04	Obrigações por compra de Imóveis	800	800
2.01.05.02.05	Adiantamento de Clientes	55	313
2.01.05.02.06	Outras Contas a Pagar	613	11
2.01.06	Provisões	186	186
2.01.06.02	Outras Provisões	186	186
2.01.06.02.05	Provisão para manutenção de imóveis	186	186
2.02	Passivo Não Circulante	239.730	257.618
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	217.704	234.077
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	216.975	232.846
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	216.975	232.846
2.02.01.03	Financiamento por Arrendamento	729	1.231
2.02.01.03.01	Arrendamento	729	1.231
2.02.02	Outras Obrigações	13.814	14.064
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	13.510	13.675
2.02.02.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	13.510	13.675
2.02.02.02	Outros	304	389
2.02.02.02.05	Tributos correntes com recolhimento diferido	304	389
2.02.04	Provisões	8.212	9.477
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	1.598	1.627
2.02.04.01.05	Provisão para Contingência	1.598	1.627
2.02.04.02	Outras Provisões	6.614	7.850
2.02.04.02.04	Provisão para Manutenção de Imóveis	392	470
2.02.04.02.05	Provisão para Passivo a Descoberto	6.222	7.380
2.03	Patrimônio Líquido	378.989	367.785
2.03.01	Capital Social Realizado	269.172	269.172
2.03.02	Reservas de Capital	259	259
2.03.02.07	Reservas de Capital	259	259

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	109.558	98.354

DFs Individuais / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	-1.096	2.923
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	1.021	-2.463
3.03	Resultado Bruto	-75	460
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	21.377	9.568
3.04.01	Despesas com Vendas	-2.122	-2.880
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-4.763	-7.261
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	-421	-959
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	28.683	20.668
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	21.302	10.028
3.06	Resultado Financeiro	-10.140	-4.741
3.06.01	Receitas Financeiras	963	1.089
3.06.02	Despesas Financeiras	-11.103	-5.830
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	11.162	5.287
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	42	-52
3.08.01	Corrente	42	-52
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	11.204	5.235
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	11.204	5.235
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,1999	0,0934
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	0,1999	0,0934

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
4.01	Lucro Líquido do Período	11.204	5.235
4.03	Resultado Abrangente do Período	11.204	5.235

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-14.220	-7.434
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-4.900	-7.823
6.01.01.01	Lucro (prejuízo) Trimestre	11.204	5.235
6.01.01.02	Depreciações e amortizações	2.014	1.768
6.01.01.03	Ajuste a valor presente sobre contas a receber	-8	-1
6.01.01.04	Resultado de equivalência patrimonial	-28.683	-20.668
6.01.01.05	Provisão para manutenção de imóveis	0	68
6.01.01.06	Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários	31	29
6.01.01.08	Provisão para juros sobre empréstimos e financiamentos	10.725	5.694
6.01.01.09	Imposto de renda e contribuição social	-67	52
6.01.01.11	Rendimento de títulos e valores mobiliários	-116	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	1.457	456
6.01.02.01	Contas a receber de clientes	2.367	1.643
6.01.02.02	Imóveis a comercializar	-2.450	1.895
6.01.02.03	Tributos a recuperar	-331	-237
6.01.02.04	Outros ativos	-864	-827
6.01.02.05	Fornecedores	-308	-2.791
6.01.02.06	Salários e encargos sociais	2.515	2.217
6.01.02.07	Obrigações tributárias	11	-142
6.01.02.08	Adiantamentos de clientes	-258	-921
6.01.02.10	Outros passivos	913	-496
6.01.02.11	Valores pagos por riscos cíveis, trabalhistas e tributários	-60	0
6.01.02.12	Valores pagos por manutenção de imóveis em garantias	-78	115
6.01.03	Outros	-10.777	-67
6.01.03.01	Imposto de renda e contribuição social pagos	-25	-67
6.01.03.02	Juros pagos	-10.752	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-8.003	-13.869
6.02.01	Movimentação de aplicações financeiras restritas	-12	-51
6.02.02	Adiantamento de empresas ligadas	3.773	684
6.02.03	Aportes (retorno) de investimentos	-14.870	-10.889
6.02.05	Aquisições de ativo imobilizado e intangíveis	-605	-632
6.02.07	Aumento em títulos e valores mobiliários	3.711	-2.981
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-6.006	-5.653
6.03.02	Amortização de principal de empréstimos e financiamentos	-506	-5.653
6.03.03	Dividendos pagos	-5.500	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-28.229	-26.956
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	48.008	31.765
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	19.779	4.809

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	269.172	259	98.354	0	0	367.785
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	269.172	259	98.354	0	0	367.785
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	11.204	0	11.204
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	11.204	0	11.204
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	269.172	259	98.354	11.204	0	378.989

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/03/2022

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	269.172	259	74.978	0	0	344.409
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	269.172	259	74.978	0	0	344.409
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	5.235	0	5.235
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	5.235	0	5.235
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	269.172	259	74.978	5.235	0	349.644

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
7.01	Receitas	-1.129	3.084
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	-1.129	3.084
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	5.810	-2.059
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	1.021	-2.245
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	4.789	186
7.03	Valor Adicionado Bruto	4.681	1.025
7.04	Retenções	-2.014	-1.768
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-2.014	-1.768
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	2.667	-743
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	29.646	21.757
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	28.683	20.668
7.06.02	Receitas Financeiras	963	1.089
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	32.313	21.014
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	32.313	21.014
7.08.01	Pessoal	10.041	9.651
7.08.01.04	Outros	10.041	9.651
7.08.01.04.01	Remuneração	5.642	5.423
7.08.01.04.02	Encargos	2.027	1.948
7.08.01.04.03	Benefícios	2.372	2.280
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	-35	298
7.08.02.01	Federais	-88	209
7.08.02.03	Municipais	53	89
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	11.103	5.830
7.08.03.03	Outras	11.103	5.830
7.08.03.03.01	Despesas financeiras	11.103	5.830
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	11.204	5.235
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	11.204	5.235

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
1	Ativo Total	1.706.176	1.686.545
1.01	Ativo Circulante	1.281.554	1.227.344
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	259.116	330.137
1.01.02	Aplicações Financeiras	97.421	106.046
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	97.421	106.046
1.01.02.01.03	Títulos de valores mobiliários	97.421	106.046
1.01.03	Contas a Receber	398.465	329.872
1.01.03.01	Clientes	379.116	315.643
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	19.349	14.229
1.01.04	Estoques	484.329	419.866
1.01.04.01	Imóveis a comercializar	484.329	419.866
1.01.06	Tributos a Recuperar	15.096	16.318
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	15.096	16.318
1.01.07	Despesas Antecipadas	27.127	25.105
1.02	Ativo Não Circulante	424.622	459.201
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	344.658	379.183
1.02.01.02	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através de Outros Resultados Abrangentes	2.676	2.664
1.02.01.04	Contas a Receber	268.842	276.169
1.02.01.04.01	Clientes	268.842	276.169
1.02.01.05	Estoques	63.096	90.676
1.02.01.05.01	Imóveis a comercializar	63.096	90.676
1.02.01.07	Tributos Diferidos	2.880	0
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	6.312	8.040
1.02.01.09.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	6.312	8.040
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	852	1.634
1.02.01.10.03	Depósitos judiciais	852	1.634
1.02.02	Investimentos	28.137	28.074
1.02.02.01	Participações Societárias	28.137	28.074
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	28.137	28.074
1.02.03	Imobilizado	42.976	42.624
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	37.295	36.094
1.02.03.02	Direito de Uso em Arrendamento	5.681	6.530
1.02.04	Intangível	8.851	9.320
1.02.04.01	Intangíveis	8.851	9.320
1.02.04.01.02	Intangível	8.851	9.320

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
2	Passivo Total	1.706.176	1.686.545
2.01	Passivo Circulante	605.374	446.966
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	16.198	12.032
2.01.01.01	Obrigações Sociais	16.198	12.032
2.01.02	Fornecedores	78.052	60.919
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	78.052	60.919
2.01.03	Obrigações Fiscais	19.847	26.693
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	19.847	26.693
2.01.03.01.02	Obrigações tributárias	19.847	26.693
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	192.868	98.369
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	188.253	93.475
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	188.253	93.475
2.01.04.03	Financiamento por Arrendamento	4.615	4.894
2.01.05	Outras Obrigações	296.866	247.392
2.01.05.02	Outros	296.866	247.392
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	1.314	6.814
2.01.05.02.04	Obrigações por compra de imóveis	45.940	35.774
2.01.05.02.05	Adiantamento de Clientes	244.519	202.973
2.01.05.02.06	Outras Contas a pagar	5.093	1.831
2.01.06	Provisões	1.543	1.561
2.01.06.02	Outras Provisões	1.543	1.561
2.01.06.02.05	Provisão para manutenção de imóveis	1.543	1.561
2.02	Passivo Não Circulante	558.532	701.883
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	266.956	361.952
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	265.759	360.194
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	265.759	360.194
2.02.01.03	Financiamento por Arrendamento	1.197	1.758
2.02.01.03.02	Arrendamentos	1.197	1.758
2.02.02	Outras Obrigações	248.602	309.762
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	13.700	14.718
2.02.02.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	13.700	14.718
2.02.02.02	Outros	234.902	295.044
2.02.02.02.03	Adiantamento de cliente	215.469	284.127
2.02.02.02.04	Obrigações por compra de imóveis	19.433	10.917
2.02.03	Tributos Diferidos	14.539	5.089
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	14.539	5.089
2.02.03.01.01	Tributos correntes com recolhimento diferido	14.539	5.089
2.02.04	Provisões	28.435	25.080
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	6.452	4.716
2.02.04.01.05	Provisão para contingências	6.452	4.716
2.02.04.02	Outras Provisões	21.983	20.364
2.02.04.02.04	provisão para manutenção de imóveis	15.388	14.365
2.02.04.02.05	Provisão para passivo a descoberto	6.595	5.999
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	542.270	537.696
2.03.01	Capital Social Realizado	269.172	269.172

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
2.03.02	Reservas de Capital	259	259
2.03.02.07	Reservas de Capital	259	259
2.03.04	Reservas de Lucros	109.558	98.354
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	163.281	169.911

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	229.927	144.477
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-175.811	-101.372
3.03	Resultado Bruto	54.116	43.105
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-33.172	-30.335
3.04.01	Despesas com Vendas	-16.442	-16.299
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-14.703	-12.572
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	-1.353	-867
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-674	-597
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	20.944	12.770
3.06	Resultado Financeiro	1.264	1.698
3.06.01	Receitas Financeiras	12.655	7.820
3.06.02	Despesas Financeiras	-11.391	-6.122
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	22.208	14.468
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-5.219	-4.381
3.08.01	Corrente	-5.219	-4.381
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	16.989	10.087
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	16.989	10.087
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	11.204	5.235
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	5.785	4.852

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	16.989	10.087
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	16.989	10.087
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	11.204	5.235
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	5.785	4.852

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		01/01/2023 à 31/03/2023	Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-64.852	12.992
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	45.143	28.146
6.01.01.01	Lucro líquido do período	16.989	10.087
6.01.01.02	Depreciações e amortizações	5.234	3.311
6.01.01.03	Ajuste a valor presente sobre contas a receber	3.704	1.811
6.01.01.04	Resultado de equivalência patrimonial	674	597
6.01.01.05	Provisão para manutenção de imóveis	2.179	-447
6.01.01.06	Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários	3.216	335
6.01.01.07	Provisão de juros sobre empréstimos e financiamentos	15.705	8.071
6.01.01.08	Imposto de renda e contribuição social	2.388	4.381
6.01.01.10	Provisão para distrato	-183	0
6.01.01.11	Provisão para devedores duvidosos	-1.431	0
6.01.01.13	Rendimento de títulos e valores mobiliários	-3.332	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-92.488	-10.445
6.01.02.01	Contas a receber de clientes	-58.236	-15.441
6.01.02.02	Imóveis a comercializar	-42.229	3.186
6.01.02.03	Tributos a recuperar	-1.658	-759
6.01.02.04	Outros ativos	-6.360	-967
6.01.02.05	Fornecedores	17.133	6.965
6.01.02.06	Salários e encargos sociais	4.166	3.360
6.01.02.07	Obrigações tributárias	3.047	-2.338
6.01.02.08	Obrigações por compra de imóveis	18.682	-2.764
6.01.02.09	Adiantamento de clientes	-27.112	-2.804
6.01.02.10	Outros passivos	2.733	137
6.01.02.11	Valores pagos por riscos cíveis, trabalhistas e tributários	-1.480	980
6.01.02.12	Valores pagos por manutenção de imóveis em garantias	-1.174	0
6.01.03	Outros	-17.507	-4.709
6.01.03.01	Imposto de renda e contribuição social pagos	-2.831	-2.336
6.01.03.02	Juros pagos	-14.676	-2.373
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	12.743	-4.380
6.02.01	Movimentação de aplicações financeiras restritas	-12	-51
6.02.02	Aportes (retorno) de investimentos	6.056	5.279
6.02.04	Adiantamento a empresas ligadas	-141	-2.627
6.02.06	Aquisições de ativos imobilizados e intangíveis	-5.117	-4.524
6.02.07	Aumento em títulos e valores mobiliários	11.957	-2.457
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-18.912	-3.546
6.03.01	Distribuição a acionistas não controladores, líquido	-12.415	1.954
6.03.02	Captação de empréstimos e financiamentos	28.830	13.507
6.03.03	Amortização de principal de empréstimos e financiamentos	-29.827	-19.007
6.03.04	Dividendos pagos	-5.500	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-71.021	5.066
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	330.137	243.926
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	259.116	248.992

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	269.172	259	98.354	0	0	367.785	169.911	537.696
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	269.172	259	98.354	0	0	367.785	169.911	537.696
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0	-12.415	-12.415
5.04.01	Aumentos de Capital	0	0	0	0	0	0	-12.415	-12.415
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	11.204	0	11.204	5.785	16.989
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	11.204	0	11.204	5.785	16.989
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	269.172	259	98.354	11.204	0	378.989	163.281	542.270

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/03/2022

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	269.172	259	74.978	0	0	344.409	142.873	487.282
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	269.172	259	74.978	0	0	344.409	142.873	487.282
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0	1.954	1.954
5.04.08	Aportes (retornos de capital) nas controladas	0	0	0	0	0	0	1.954	1.954
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	5.235	0	5.235	4.852	10.087
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	5.235	0	5.235	4.852	10.087
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	269.172	259	74.978	5.235	0	349.644	149.679	499.323

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
7.01	Receitas	234.976	148.203
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	234.976	148.203
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-193.770	-118.059
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-162.352	-92.373
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-31.418	-25.686
7.03	Valor Adicionado Bruto	41.206	30.144
7.04	Retenções	-5.234	-3.311
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-5.234	-3.311
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	35.972	26.833
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	11.981	7.223
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-674	-597
7.06.02	Receitas Financeiras	12.655	7.820
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	47.953	34.056
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	47.953	34.056
7.08.01	Pessoal	9.885	9.856
7.08.01.04	Outros	9.885	9.856
7.08.01.04.01	Remuneração	5.953	5.935
7.08.01.04.02	Encargos	2.081	2.075
7.08.01.04.03	Benefícios	1.851	1.846
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	9.688	7.991
7.08.02.01	Federais	9.599	7.881
7.08.02.03	Municipais	89	110
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	11.391	6.122
7.08.03.03	Outras	11.391	6.122
7.08.03.03.01	Despesas financeiras	11.391	6.122
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	16.989	10.087
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	11.204	5.235
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	5.785	4.852

Comentário do Desempenho



Divulgação de Resultados

1T23

Comentário do Desempenho***Divulgação de Resultados***

1T23



Belo Horizonte, 11 de maio de 2023 - A Patrimar Engenharia S.A. ("Patrimar" ou "Grupo"), uma das maiores incorporadoras e construtoras do Brasil, com operação nas faixas de renda econômico, média renda e alta renda (produtos de luxo e alto luxo), divulga seus resultados operacionais referentes ao 1º trimestre do exercício de 2023 ("1T23"). Exceto quando indicado de outra forma, as informações deste documento estão expressas em moeda corrente nacional (em Reais) e o Valor Geral de Vendas ("VGV") demonstra o valor consolidado (100%).

Destaques

- **Maior Receita Líquida** para um primeiro trimestre da Companhia na história, alcançando R\$ 229,9 milhões no 1T23, **59,1% maior** que o 1T22;
- **Crescimento de 68,4%** no lucro líquido do 1T23 comparativo ao 1T22, atingindo R\$ 17 milhões neste trimestre;
- **Queda nos distratos** como proporção da receita bruta de 8,8% no 1T22 para 6,2% no 1T23;
- **Contas a receber em R\$ 1,38 bilhão**, o maior valor histórico já registrado pela Companhia.



Comentário do Desempenho***Divulgação de Resultados***

1T23

**Mensagem da Administração**

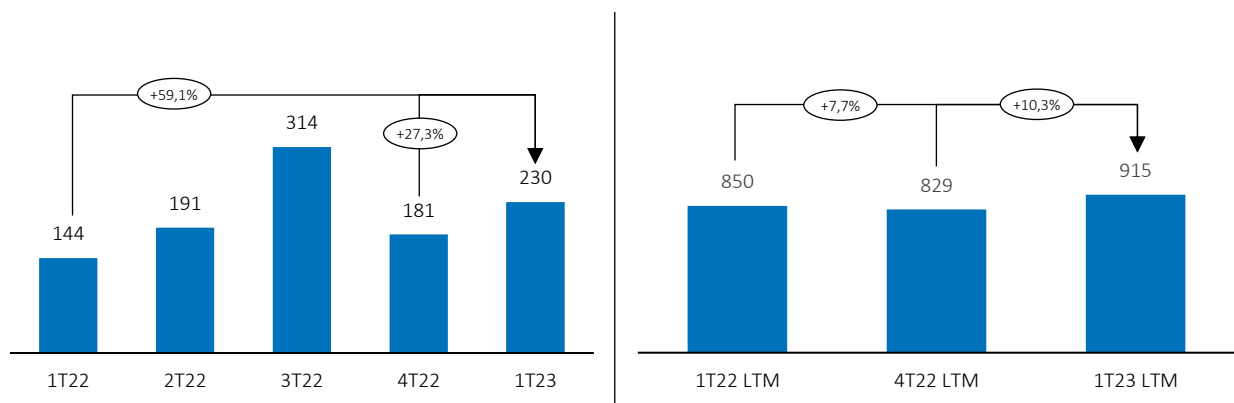
É com satisfação que apresentamos os nossos resultados operacionais e financeiros referente ao primeiro trimestre de 2023. Apesar das turbulências econômicas no Brasil e no mundo, tivemos um trimestre bastante forte em termos de vendas e receitas. Nossa estratégia, já visando o ciclo de lançamentos para o ano de 2023, foi de reduzir estoques e consolidar os direcionamentos e estruturas definidas para nossas duas marcas a Patrimar e a Novolar.

Crescimento dos Negócios

A Companhia, com suas duas marcas de atuação, vem crescendo o volume de negócios de maneira contínua e consciente. A manutenção do crescimento em ritmo acelerado pode ser vista através do crescimento do banco de terrenos. Temos ótimas perspectivas para o futuro, com uma evolução saudável e disciplinada dos nossos negócios.

Temos R\$ 5,2 bilhões em empreendimentos em fases finais de aprovação, para os quais gerenciaremos a oferta em função da absorção do mercado, da liquidez e estrutura de capital e de um mercado de crédito menos restrito. Este último tem seus efeitos principais para os compradores dos nossos imóveis, uma vez que a Companhia tem mantido sua capacidade de assegurar o *funding* para seus empreendimentos em volume e preço satisfatórios.

Receita Operacional Líquida
(R\$ MM)



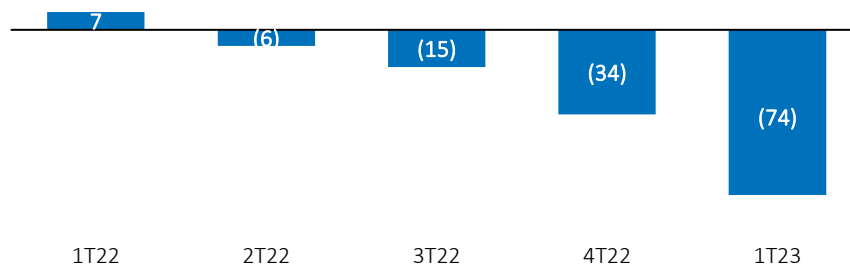
Tivemos uma grande evolução na produção do 1T23, especialmente com o avanço acelerado de obras grandes como Oceana Golf e Atlântico Golf, no Rio de Janeiro, e Unique em Nova Lima, MG. Este avanço acelerado, por sua vez, acaba por aumentar o consumo de caixa, conforme explicamos abaixo.

Comentário do Desempenho***Divulgação de Resultados***

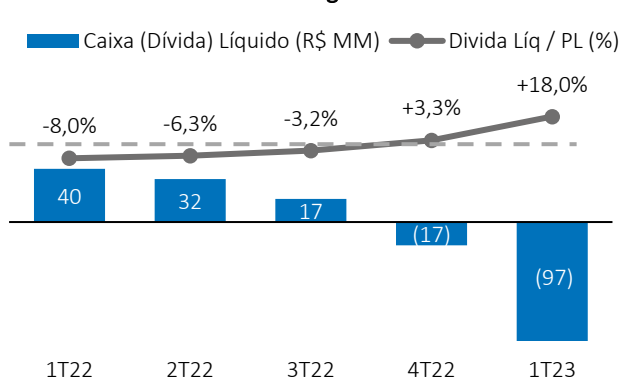
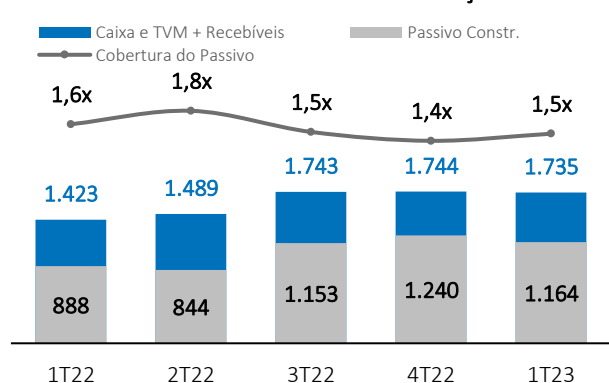
1T23

***Liquidez e Disciplina Financeira***

Nesse 1T23 apresentamos *cash burn* basicamente em função do crescimento implantado na operação, com destaque para as grandes obras lançadas nos anos de 2021 e 2022. Com o direcionamento estratégico de privilegiar margens e precificação para os empreendimentos da marca Patrimar, os ciclos de recebimentos estão ficando mais longos. Este movimento é parcialmente compensado com o ciclo mais rápido da marca Novolar, porém em menor volume dado o tamanho de cada operação no atual momento.

Geração de Caixa
(R\$ MM)

Apesar do *cash burn* – focado no crescimento da operação de construção, mantivemos uma alavancagem controlada, uma cobertura saudável do passivo de construção e um relacionamento bancário para financiar nossas operações com contratos de financiamento à construção que superam R\$ 1,1 bilhão. Estimamos que continuaremos a apresentar queima de caixa nos próximos trimestres em função das atividades de construção e previsão de lançamentos.

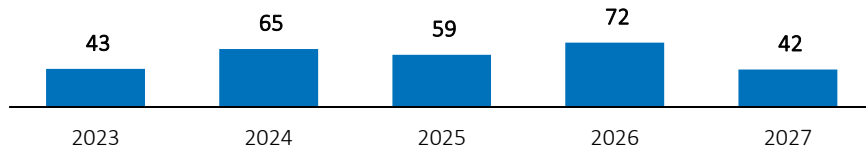
Alavancagem**Cobertura do Passivo de Construção**

Comentário do Desempenho***Divulgação de Resultados***

1T23



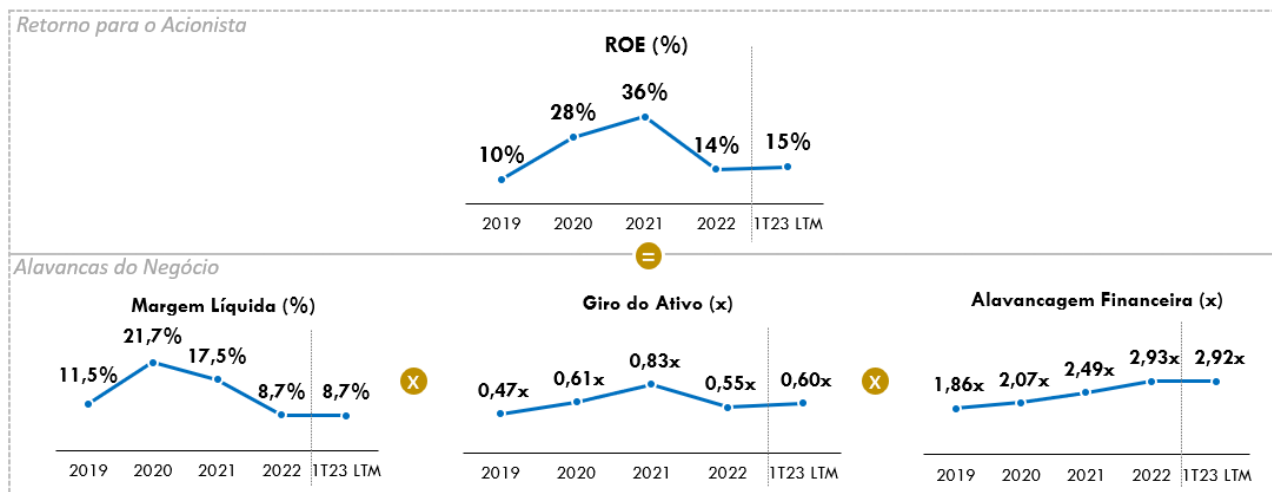
Cronograma de Amortização da Dívida Corporativa
Principal em Mar/23
(R\$ MM)



Como dito acima, o mercado de crédito continua restrito e com custo alto. Nossa liquidez é forte, temos cerca de R\$ 533,8 milhões em recebíveis de curto prazo, sendo R\$ 413,6 milhões a serem recebidos em 2023, especificamente, em função de finalização de obras. Contudo, nos manteremos atentos às necessidades de operações e ao alinhamento dessas operações ao nosso crescimento.

Rentabilidade

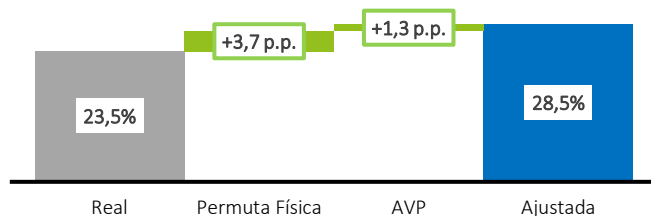
Nosso segundo pilar continua sendo o foco em rentabilidade, mais especificamente o ROE.



A Companhia hoje é estruturada de maneira que cada marca possui uma função na estrutura do ROE, sendo que a Patrimar será a marca de alta rentabilidade (margem líquida), a Novolar será a marca de giro de ativo rápido e o corporativo o responsável pela alocação eficiente e da estrutura ótima do capital. Esses são processos em curso que trarão resultados nos próximos anos. O ROE anualizado do 1T23 foi de 12,0%, 4,1 p.p acima do ROE anualizado do 1T22.

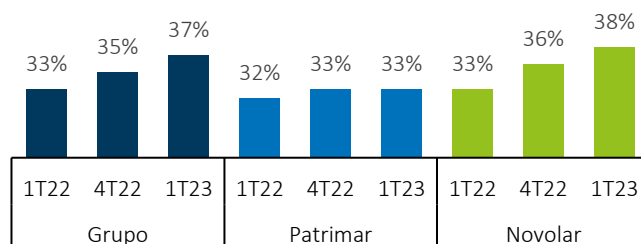
A margem bruta do 1T23 ainda está sendo impactada pelo efeito de lançamentos com percentual de permuta física elevado feitos a pouco tempo, bem como por ajuste de AVP, um ajuste contábil. Ele deriva não só das altas taxas de juros reais do país no momento, mas também do alongamento do contas a receber (mencionado acima).

Margem Bruta Real e Ajustada - 1T23
(%)



A execução da estratégia visando maior rentabilidade está em curso, conforme mencionado acima. As margens brutas das vendas realizadas no 1T23 estão mais saudáveis do que as vistas em outros períodos, mesmo com um volume alto de vendas. Isso nos dá boas perspectivas para os resultados.

Margem Bruta de Vendas¹
(%)



O segmento econômico vem ganhando maior relevância na operação, especialmente com o novo Minha Casa Minha Vida. Isso afetará a margem bruta consolidada em função e mix. Abaixo os resultados de cada marca.

DRE (R\$ mil)	CONSOLIDADO	PATRIMAR	NOVOLAR	CORPORATIVO
Receita operacional líquida	229.928	169.875	60.052	-
Custo dos imóveis vendidos	(175.812)	(129.434)	(46.378)	-
Lucro bruto	54.116	40.442	13.675	-
Margem bruta	23,5%	23,8%	22,8%	-
Despesas totais	(32.496)	(12.923)	(8.486)	(11.087)
Lucro (prejuízo) operacional	21.621	27.518	5.189	(11.087)
Resultado financeiro	1.263	8.564	2.287	(9.588)
Equivalência patrimonial	(674)	369	(1.043)	-
Imposto de renda e contribuição social	(5.220)	(3.657)	(1.563)	-
Lucro (prejuízo) líquido	16.990	32.794	4.870	(20.674)
Margem líquida	7,4%	19,3%	8,1%	-



Eventos Subsequentes

Em abril de 2023, foi aprovado em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária o pagamento de dividendos obrigatórios no valor total de R\$ 7.659.165,49, acrescidos de dividendos extraordinários no valor de R\$ 6.940.834,51, totalizando R\$ 14.600.000,00. O montante total dos dividendos será distribuído da seguinte forma: R\$ 1.000.000,00 já pagos em 07 de novembro de 2022; R\$ 5.500.000,00 já pagos no dia 12 de janeiro de 2023; R\$ 2.300.000,00 já pagos no dia 28 de Abril de 2023; R\$ 2.000.000,00 a serem pagos no dia 15 de Maio de 2023; R\$ 3.800.000,00 a serem pagos no dia 09 de Junho de 2023.

Comentário do Desempenho

Divulgação de Resultados

1T23



Principais Indicadores

Indicadores Financeiros (R\$ mil)	1T23 (a)	1T22 (a)	Δ % (a/b)
Receita operacional líquida	229.927	144.477	59,1%
Lucro Bruto	54.116	43.105	25,5%
% Margem Bruta	23,5%	29,8%	-6,3 p.p.
EBITDA	25.538	16.081	58,8%
% Margem EBITDA	11,1%	11,1%	0,0 p.p.
EBITDA Ajustado	30.453	18.460	65,0%
% Margem EBITDA Ajustado	13,2%	12,8%	0,5 p.p.
Lucro Líquido	16.989	10.087	68,4%
% Margem Líquida	7,4%	7,0%	0,4 p.p.

Lançamentos por Faixa de Renda	1T23 (a)	1T22 (b)	Δ % (a/b)
 VGV 100% (R\$ mil)	 70.443	 112.782	 -37,5%
 Patrimar	-	-	-
Alta Renda	-	-	-
Média Renda	-	-	-
 Novolar	 70.443	 112.782	 -37,5%
Média Renda	-	74.498	-100,0%
Econômico	70.443	38.284	84,0%
 VGV % Grupo (R\$ mil)	 70.443	 107.272	 -34,3%
 Patrimar	-	-	-
Alta Renda	-	-	-
Média Renda	-	-	-
 Novolar	 70.443	 107.272	 -34,3%
Média Renda	-	68.988	-100,0%
Econômico	70.443	38.284	84,0%
 Unidades Lançadas	 340	 316	 7,6%
 Patrimar	-	-	-
Alta Renda	-	-	-
Média Renda	-	-	-
 Novolar	 340	 316	 7,6%
Média Renda	-	96	-100,0%
Econômico	340	220	54,5%

Comentário do Desempenho

Divulgação de Resultados

1T23



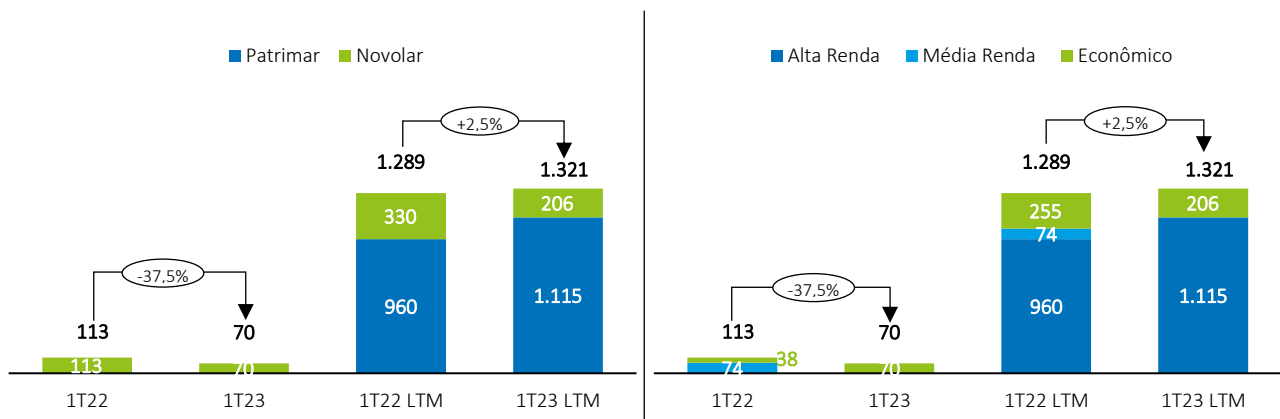
Vendas Líquidas Contratadas	1T23 (a)	1T22 (b)	Δ % (a/b)
VGV 100% (R\$ mil)	190.151	152.975	24,3%
Patrimar	120.336	88.483	36,0%
Alta Renda	120.336	88.483	36,0%
Média Renda	-	-	-
Novolar	69.814	64.492	8,3%
Média Renda	1.956	5.425	-63,9%
Econômico	67.858	59.067	14,9%
VGV % Grupo (R\$ mil)	163.974	132.905	23,4%
Patrimar	95.404	69.773	36,7%
Alta Renda	95.404	69.773	36,7%
Média Renda	-	-	-
Novolar	68.571	63.132	8,6%
Média Renda	1.369	4.737	-71,1%
Econômico	67.201	58.396	15,1%
Unidades Contratadas	364	266	36,8%
Patrimar	34	25	36,0%
Alta Renda	34	25	36,0%
Média Renda	-	-	-
Novolar	330	241	36,9%
Média Renda	4	11	-63,6%
Econômico	326	230	41,7%
Preço Médio (R\$ mil / unidade)	522	575	-9,2%
Patrimar	3.539	3.539	0,0%
Alta Renda	3.539	3.539	0,0%
Média Renda	-	-	-
Novolar	212	268	-20,9%
Média Renda	489	493	-0,9%
Econômico	208	257	-18,9%

Comentário do Desempenho***Divulgação de Resultados***

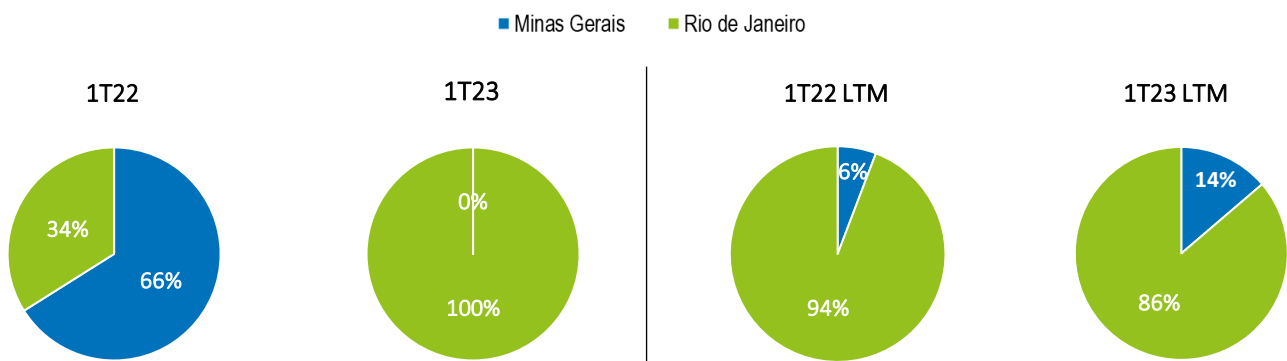
1T23

**Desempenho Operacional****Lançamentos**

Focamos neste primeiro trimestre de 2023 em lançamentos na nossa marca Novolar, com objetivo de melhor balancear nosso mix ofertado e considerando um aumento na demanda do mercado pelos produtos da marca. O percentual de participação do Grupo Patrimar foi de 100,0% no 1T23 e 69,3% nos últimos doze meses.

LANÇAMENTOS 100%
(R\$ MM)

Nossos lançamentos ficaram concentrados no Rio de Janeiro, explorando o momento mais aquecido deste mercado e diversificando nosso mix geográfico.

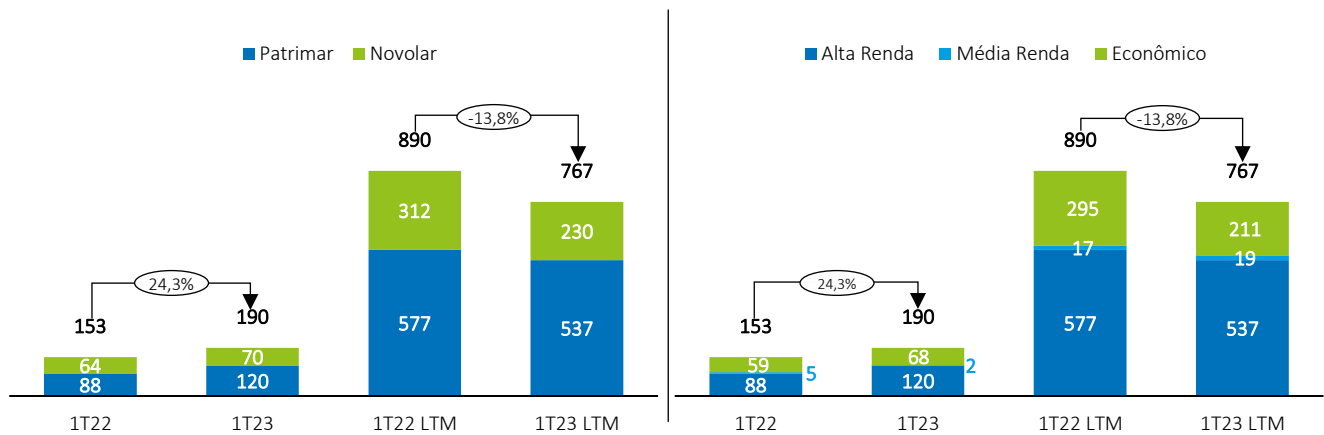
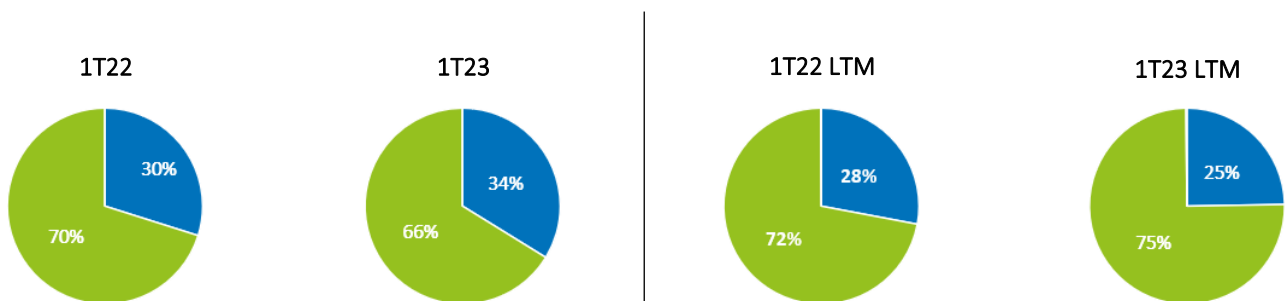
LANÇAMENTOS 100%, POR REGIÃO
(%)

Comentário do Desempenho***Divulgação de Resultados***

1T23

***Vendas***

Conforme havíamos antecipado em nossas divulgações de resultado do fechamento de 2022, tivemos um primeiro trimestre forte em vendas. Observamos um volume relevante nas vendas de alta-renda para os produtos da marca Patrimar, ao mesmo tempo que conseguimos converter bem os lançamentos da Novolar realizados para o público de faixa econômica, além de estoques. Os R\$ 70 MM de vendas da marca Novolar não encontram em nossa história valor igual em patamar para um primeiro trimestre e representam 330 unidades.

VENDAS LÍQUIDAS 100%
 (R\$ MM)

VENDAS LÍQUIDAS 100%, POR REGIÃO
 (%)


Comentário do Desempenho

Divulgação de Resultados

1T23

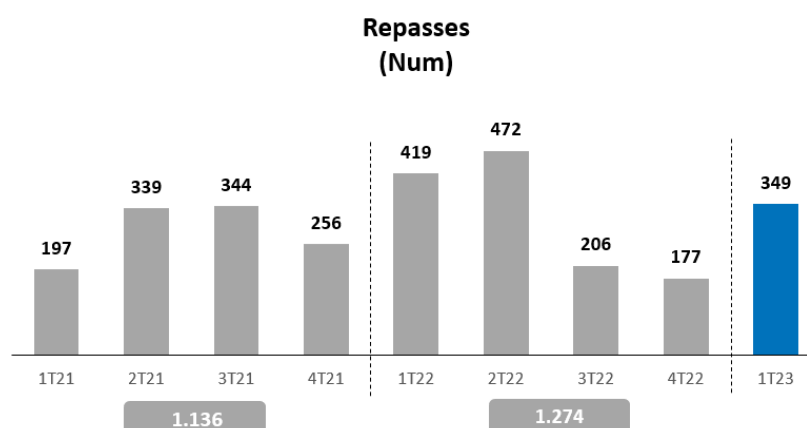


Abaixo, mais informações sobre as vendas:

Vendas Líquidas Contratadas	1T23 (a)	1T22 (b)	Δ % (a/b)	1T23 LTM (c)	1T22 LTM (d)	Δ % (c/d)
VGv 100% (R\$ mil)	190.151	152.975	24,3%	766.740	889.557	-13,8%
Patrimar	120.336	88.483	36,0%	536.727	577.412	-7,0%
Alta Renda	120.336	88.483	36,0%	536.727	577.412	-7,0%
Média Renda	-	-	-	-	-	-
Novolar	69.814	64.492	8,3%	230.013	312.145	-26,3%
Média Renda	1.956	5.425	-63,9%	18.935	17.327	9,3%
Econômico	67.858	59.067	14,9%	211.078	294.818	-28,4%
VGv % Grupo (R\$ mil)	163.974	132.905	23,4%	689.952	771.708	-10,6%
Patrimar	95.404	69.773	36,7%	465.212	471.466	-1,3%
Alta Renda	95.404	69.773	36,7%	465.212	471.466	-1,3%
Média Renda	-	-	-	-	-	-
Novolar	68.571	63.132	8,6%	224.741	300.242	-25,1%
Média Renda	1.369	4.737	-71,1%	15.892	13.409	18,5%
Econômico	67.201	58.396	15,1%	208.849	286.833	-27,2%
Unidades Contratadas	364	266	36,8%	1.223	1.526	-19,9%
Patrimar	34	25	36,0%	174	177	-1,7%
Alta Renda	34	25	36,0%	174	177	-1,7%
Média Renda	-	-	-	-	-	-
Novolar	330	241	36,9%	1.049	1.349	-22,2%
Média Renda	4	11	-63,6%	38	36	5,6%
Econômico	326	230	41,7%	1.011	1.313	-23,0%
Preço Médio (R\$ mil / unidade)	522	575	-9,2%	627	583	7,5%
Patrimar	3.539	3.539	0,0%	3.085	3.262	-5,4%
Alta Renda	3.539	3.539	0,0%	3.085	3.262	-5,4%
Média Renda	-	-	-	-	-	-
Novolar	212	268	-20,9%	219	231	-5,2%
Média Renda	489	493	-0,9%	498	481	3,5%
Econômico	208	257	-18,9%	209	225	-7,0%

Repasses

Com o foco na Novolar retomamos fortemente o repasse, as unidades repassadas no 1T23 representam um valor de R\$ 60,6 milhões sendo a operação econômica responsável por 92,2% do total de repasses no trimestre.



Comentário do Desempenho

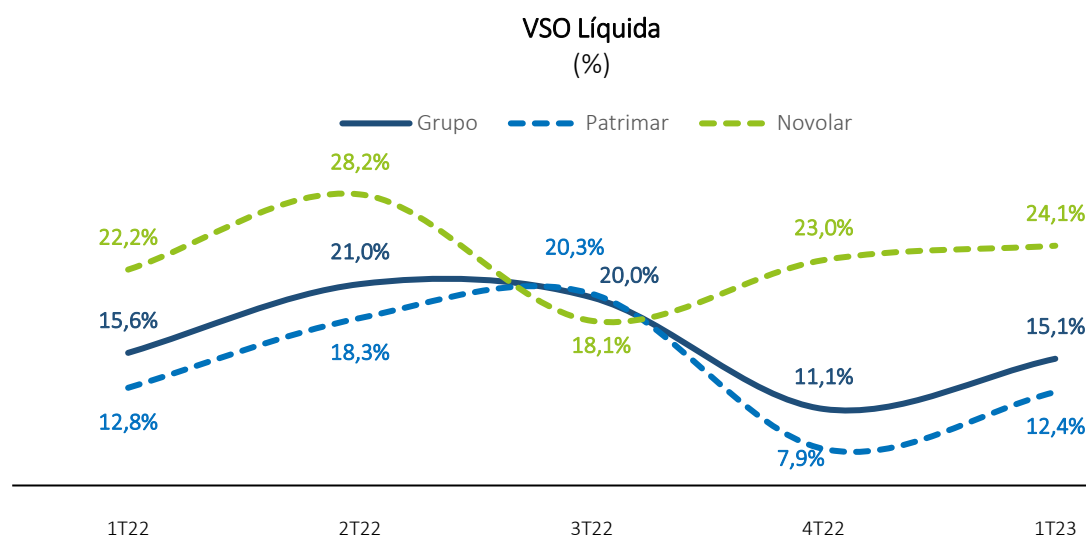
Divulgação de Resultados

1T23



VSO

Com o crescimento das vendas, a velocidade de vendas do Grupo no 1T23, medida pelo indicador VSO Líquida (Vendas Líquidas sobre Oferta), ficou basicamente em linha com o primeiro trimestre de 2022 e acima do trimestre anterior, com destaque para a Novolar, cuja velocidade de vendas só ficou abaixo do 2T22.



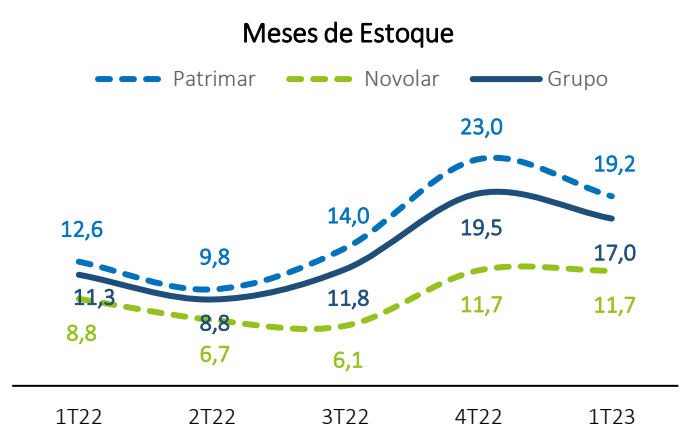
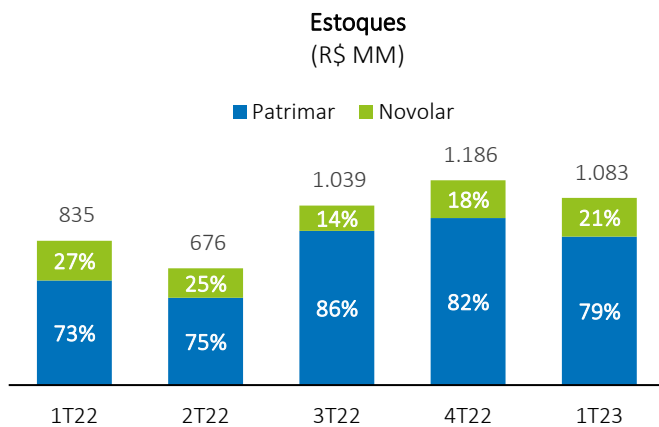
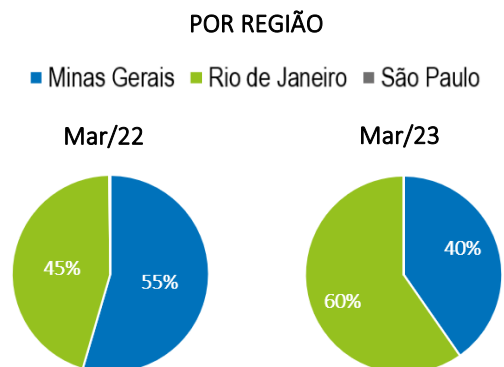
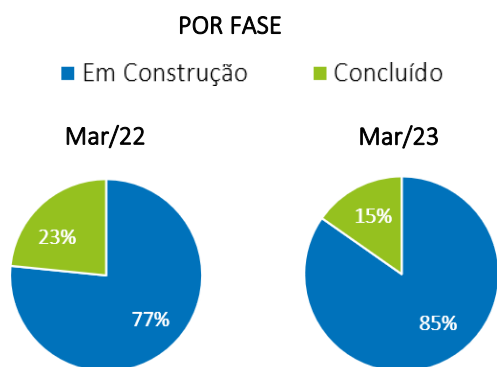
Descrição	1T22	2T22	3T22	4T22	1T23
VSO Grupo (%)	15,6%	21,0%	20,0%	11,1%	15,1%
VSO Patrimar (%)	12,8%	18,3%	20,3%	7,9%	12,4%
Vendas Patrimar	88.483	111.076	222.787	82.528	120.336
Oferta Patrimar	692.019	605.587	1.098.474	1.042.369	966.671
Estoque de Abertura	692.019	605.587	504.791	893.159	966.671
Lançamentos	-	-	593.683	149.210	-
VSO Novolar (%)	22,2%	28,2%	18,1%	23,0%	24,1%
Vendas Novolar	64.492	64.676	30.966	64.556	69.814
Oferta Novolar	290.444	229.354	170.877	281.127	289.602
Estoque de Abertura	183.171	229.354	170.877	145.405	219.158
Lançamentos	107.272	-	-	135.723	70.443

Comentário do Desempenho***Divulgação de Resultados***

1T23

***Estoques***

Reduzimos nossos estoques em relação a posição de fechamento de 2022 em cerca de 8,7%, sendo a maior impulsionada pela Patrimar, onde não lançamos neste trimestre por definição estratégica de otimização dos estoques, inclusive com menor percentual de produtos concluídos no todo, o que diminui os custos de carregio.

**ESTOQUES 100%
(%)**

Comentário do Desempenho

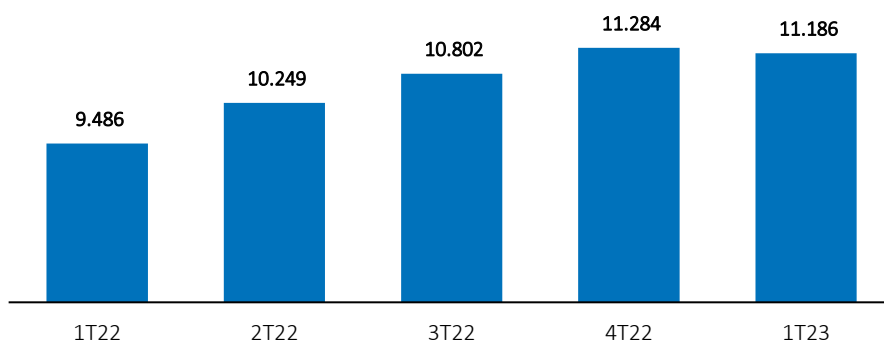
Divulgação de Resultados

1T23

**Banco de Terrenos - Landbank**

Nosso *landbank* alcançou posição 17,9% acima da posição de 31/03/2022, e praticamente em linha a posição de fechamento de 2022. Atualmente, 80% de nosso *landbank* está concentrado na Patrimar e 20% na Novolar. A participação média da companhia no *landbank* permanece estável em 68%. Continuamos atentos a oportunidades de mercado que continuem nos possibilite maior amplitude de mercado e produtos.

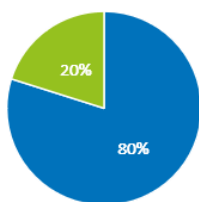
Landbank 100%
(R\$ MM)



Landbank 100%
(%)

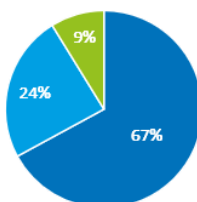
POR EMPRESA

■ Patrimar ■ Novolar



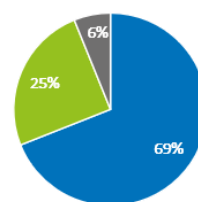
POR OPERAÇÃO

■ Alta Renda ■ Média Renda ■ Econômico



POR REGIÃO

■ Minas Gerais ■ Rio de Janeiro ■ São Paulo



Comentário do Desempenho***Divulgação de Resultados***

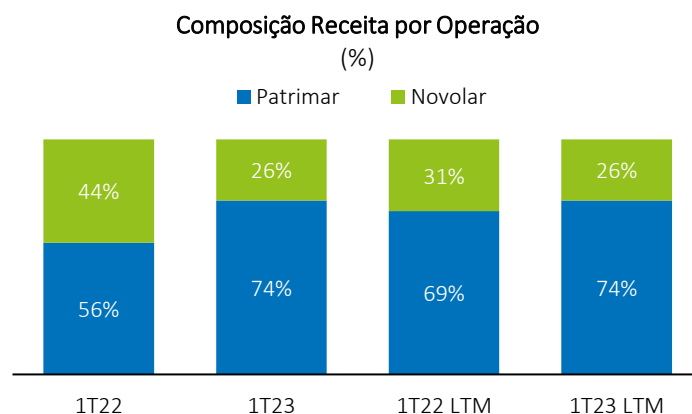
1T23

**Desempenho Financeiro****Receita Líquida**

Receita Líquida (R\$ mil)	1T23	1T22	Δ %
Receita bruta de venda de imóveis	245.752	159.642	53,9%
Receita de serviços	468	406	15,2%
Receita Bruta	246.220	160.048	53,8%
AVP - Ajuste a valor presente	3.370	1.991	69,3%
Vendas canceladas (distratos)	(14.614)	(14.065)	3,9%
Provisão para crédito de liquidação duvidosa	(664)	-	n/a
Tributos sobre o faturamento	(4.385)	(3.497)	25,4%
Receita Líquida	229.927	144.477	59,1%

O Crescimento da Receita Líquida no 1T23 quando comparado com o 1T22 é explicado por um maior volume de obras em andamento e uma melhor evolução das obras quando comparado ao mesmo trimestre do ano passado. Essa evolução deve-se tanto ao menor volume de chuvas no 1T23 nos nossos mercados, mas também devido a decisão de acelerar algumas obras para gestão eficiente de custos através de escala visando melhorar nossas margens.

A participação na receita dos negócios de média e baixa renda teve menor participação nesse primeiro trimestre de 2023 em função do bom andamento das obras do Rio de Janeiro – Oceana Golf e Atlântico Golf, que possuem um VGV vendido bastante relevante no mix. Com a evolução dos lançamentos, vendas e produção, especialmente no segmento econômico na marca Novolar, esperamos que esse mix se direcione ao equilíbrio entre os segmentos e marcas.

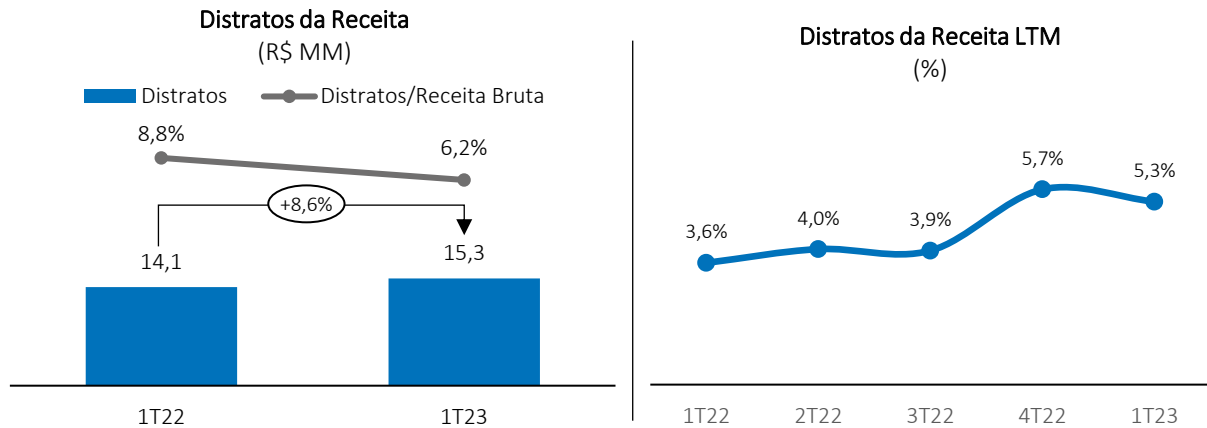


Comentário do Desempenho***Divulgação de Resultados***

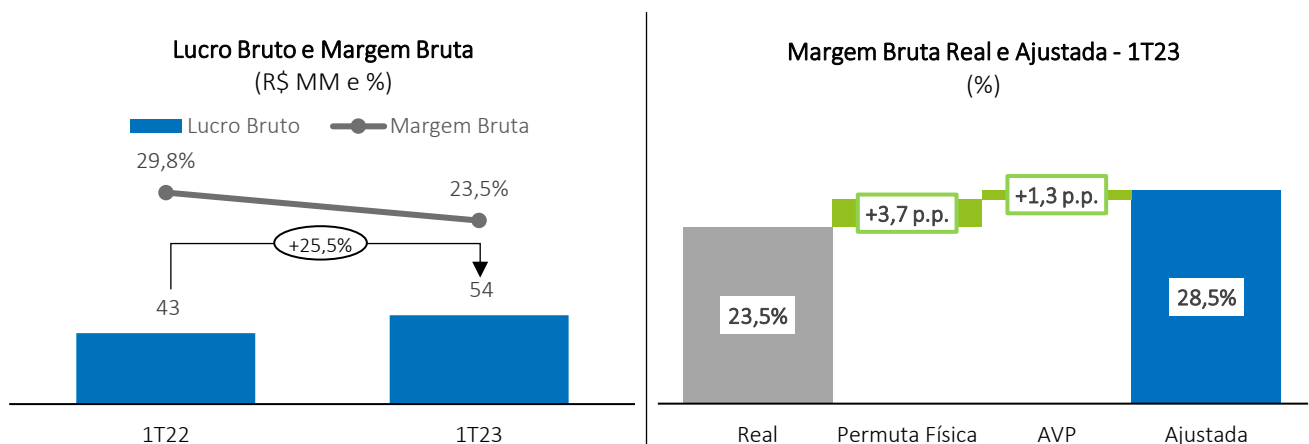
1T23



Apesar do aumento dos distratos apurados no resultado, houve uma redução relativa de 2,8 p.p. dos distratos pela Receita Bruta, assim como uma redução dos distratos de vendas.

***Lucro Bruto e Margem Bruta***

Nossa margem bruta segue impactada pela estratégia de aquisição de terrenos via permutas físicas que, embora tenha a vantagem na redução da exposição de caixa, possui reflexo na rentabilidade operacional, especialmente nos períodos que concentram lançamentos de empreendimentos com esta característica de negócio. Além disso, mas em menor escala, tivemos também efeito extemporâneo de AVP, como reflexo das altas taxas de juros e de nossa estratégia de manutenção de preços dos produtos da marca Patrimar, mas que acaba por estender nosso ciclo de recebimento trazendo menor valor presente da carteira contratada sobre o resultado em um primeiro momento. Desconsiderando os efeitos das permutas e do AVP no trimestre, a Margem Bruta do 1T23 fecharia apenas ligeiramente abaixo a do 1T22.



Comentário do Desempenho***Divulgação de Resultados***

1T23



Olhando para nossas marcas, até por uma questão de legado, nosso lucro bruto advém em grande parte dos produtos Patrimar, que apresentam margens maiores, embora impactados pelas permutas físicas no período e AVP. Deveremos ver um aumento da contribuição da Novolar em nosso resultado ao longo dos próximos trimestres, o que não significa necessariamente menores margens brutas, a medida em que objetivamos estrategicamente recuperação de margens na Patrimar.

DRE (R\$ mil)	CONSOLIDADO	PATRIMAR	NOVOLAR
Receita operacional líquida	229.928	169.875	60.052
Custo dos imóveis vendidos	(175.812)	(129.434)	(46.378)
Lucro bruto	54.116	40.442	13.675
Margem bruta	23,5%	23,8%	22,8%

Despesas Operacionais

Despesas Operacionais (R\$ mil)	1T23	1T22	Δ %
Despesas Gerais e Administrativas	14.703	12.572	16,9%
Despesas Comerciais	16.442	16.299	0,9%
Outras Despesas (Receitas) Operacionais	1.352	867	55,9%
Total	32.497	29.738	9,3%
% da ROL	14,1%	20,6%	-6,4 p.p.

Despesas Gerais e Administrativas

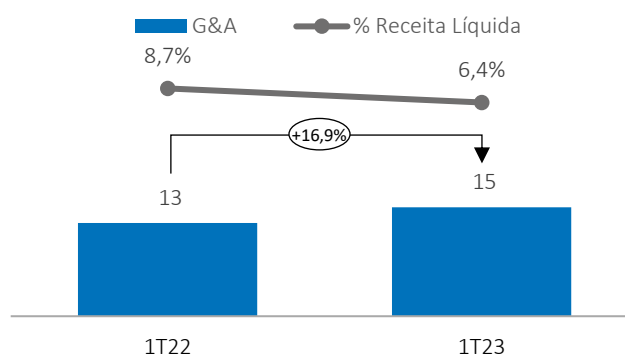
Despesas Gerais e Adm. (R\$ mil)	1T23	1T22	Δ %
Gastos com pessoal	8.683	7.992	8,6%
Depreciação e amortização	1.600	1.879	-14,9%
Serviços de terceiros	2.513	1.732	45,1%
Despesas administrativas gerais	1.907	969	96,8%
Total	14.703	12.572	16,9%

Comparativamente para o primeiro trimestre, com um crescimento da operação, foi possível obter uma diluição dos investimentos feitos em estrutura e pessoas, conforme informado nas publicações passadas. Dessa forma, mesmo com um aumento relativo de gastos com pessoal, serviços de terceiros e despesas administrativas gerais, o G&A como um percentual da Receita apresentou evolução positiva quando comparamos o 1T23 com o 1T22.

Comentário do Desempenho

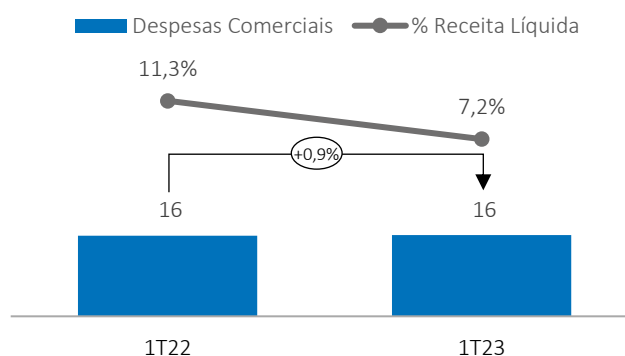
Divulgação de Resultados

1T23


Despesas Gerais e Administrativas (G&A)
 (R\$ MM e %)
**Despesas Comerciais**

Despesas Comerciais (R\$ mil)	1T23	1T22	Δ %
Comissões e corretagens	5.301	4.726	12,2%
Propaganda e publicidade	4.336	4.078	6,3%
Outras despesas comerciais	2.394	5.477	-56,3%
Gastos com pessoal	1.203	1.864	-35,5%
Stand de vendas/Apartamento decorado	3.209	154	1983,7%
Total	16.442	16.299	0,9%

Da mesma forma, com o ganho de escala da operação para um maior volume de vendas realizadas no 1T23, conseguimos manter as despesas comerciais e ao mesmo tempo reduzir esse total como um percentual da Receita. O aumento em Stand de vendas é explicado pela depreciação dos Stands do Golf I e Golf II e por parte dos empreendimentos bem vendidos da Novolar.

Despesas Comerciais
 (R\$ MM e %)


Comentário do Desempenho***Divulgação de Resultados***

1T23

***Outras Despesas (Receitas) Operacionais***

Outras Despesas (Receitas) Operacionais (R\$ mil)	1T23	1T22	Δ %
Despesas com crédito imobiliário	6	5	25,9%
Despesas tributárias	234	8	2830,6%
Provisão contingências	2.473	(2.102)	-217,6%
Perdas eventuais	15	117	-87,0%
Outras despesas e receitas operacionais	(1.377)	2.839	-148,5%
Total	1.352	867	55,9%
% da ROL	0,6%	0,6%	0,0 p.p.

No 1T23 tivemos aumento de contingências trabalhistas e cíveis em dois empreendimentos de nosso legado. Já a reversão em outras despesas e receitas operacionais se justifica por reversões de provisões que não se concretizaram.

Resultado Financeiro

Receitas Financeiras	1T23	1T22	Δ %
Atualização monetária e juros contratuais	853	1.010	-15,5%
Juros sobre aplicações financeiras	11.605	6.758	71,7%
Outras receitas financeiras	196	52	277,8%
Total	12.655	7.820	61,8%
Despesas Financeiras	1T23	1T22	Δ %
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(10.889)	(5.858)	85,9%
Débitos de encargos e tarifas bancárias	(494)	(262)	88,6%
Outras despesas financeiras	(8)	(2)	299,9%
Total	(11.391)	(6.122)	86,1%
Resultado Financeiro	1.263	1.698	-25,6%

Nossa gestão financeira e de tesouraria tem sido eficiente na administração do nosso caixa. Consequentemente, temos conseguido extrair dos constantes aumentos da taxa básica de juros da economia (SELIC) melhor efeito positivo sobre as aplicações financeiras do que o negativo sobre os empréstimos.

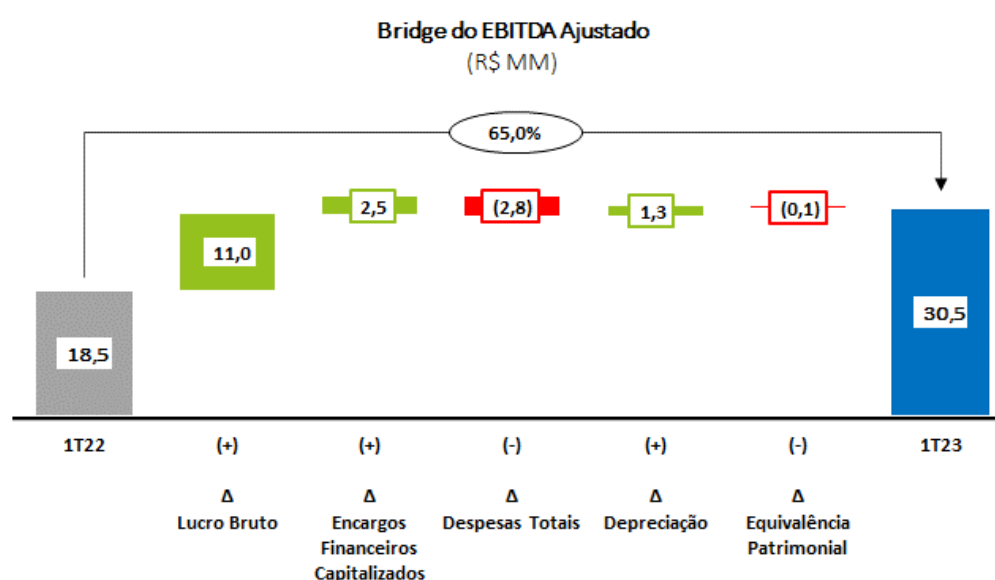
Comentário do Desempenho***Divulgação de Resultados***

1T23

***Resultado de Equivalência Patrimonial***

Resultado Equivalência Patrimonial	1T23	1T22	Δ %
Equivalência Patrimonial	(674)	(597)	13%

Conforme anteriormente anunciando, nosso resultado de Equivalência Patrimonial vem sendo cada vez menos impactado por problemas relacionados a construção de empreendimentos da operação econômica formados em parceria a mais de cinco anos.

EBITDA e EBITDA Ajustado

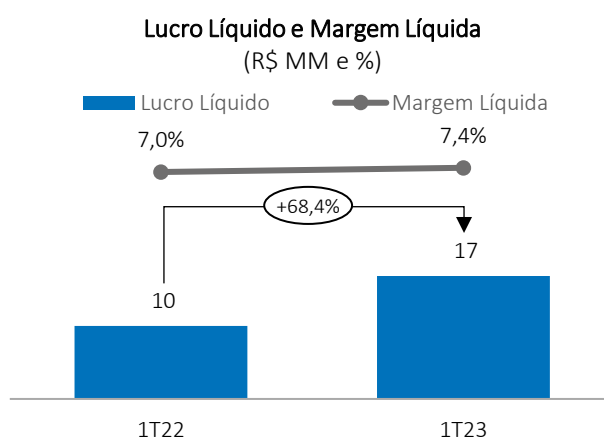
Devido ao ganho de escala alcançado, conseguimos agregar mais resultado bruto do que despesas em proporção neste trimestre, além de um resultado de equivalência menos impactante, consequentemente crescendo tanto o EBITDA quanto o EBITDA Ajustado face ao mesmo trimestre do ano anterior. Além disso, neste mesmo comparativo trimestral, em relação ao crescimento da receita, como o crescimento do EBITDA ficou em linha e do EBITDA Ajustado foi maior conseguimos manter a margem EBITDA e evoluir a margem EBITDA Ajustada. Isto significa que conseguimos ser, antes dos efeitos contábeis e financeiros (Encargos financeiros Capitalizados e Depreciação) sobre o nosso resultado, operacionalmente mais eficientes, em consonância com nossa estratégia de recuperação de margens e ganhos de produtividade através da estruturação organizacional. Abaixo, apresentamos a conciliação dos indicadores com o Lucro Contábil:

Comentário do Desempenho***Divulgação de Resultados***

1T23



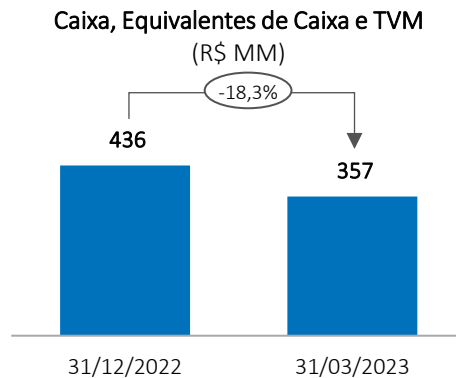
EBITDA (R\$ mil)	1T23	1T22	Δ %
Lucro Líquido do exercício	16.989	10.087	68,4%
(+) Imposto de renda e contribuição social	5.219	4.381	19,1%
(+) Receitas (despesas) financeiras, líquidas	(1.263)	(1.698)	-25,6%
(+) Depreciação e amortização	4.593	3.311	38,7%
EBITDA	25.538	16.081	58,8%
Margem EBITDA (%)	11,1%	11,1%	0,0p.p.
(+) Encargos financeiros capitalizados	4.915	2.379	106,6%
EBITDA Ajustado	30.453	18.460	65,0%
Margem EBITDA Ajustado (%)	13,2%	12,8%	0,5p.p.

Lucro Líquido e Margem Líquida

Da mesma forma que nosso lucro bruto, nosso lucro líquido cresceu em relação ao mesmo trimestre do ano passado devido ao crescimento da operação. Com nossa diligência financeira operacional e as estratégias adotadas já com a finalidade de buscar aumento de margens, objetivamos uma recomposição nos períodos posteriores.

Comentário do Desempenho***Divulgação de Resultados***

1T23

**Destaques do Balanço Patrimonial****Caixa, Equivalentes de Caixa e TVM**

Devido as obras de grande porte neste trimestre (Atlântico Golf, Oceana Golf e Unique) assim como investimentos realizados estrategicamente em terrenos tivemos uma redução de Caixa, Equivalentes de Caixa e TVM neste trimestre. Entendemos isso como um processo cíclico e parte do crescimento da operação.

Contas a Receber

Contas a Receber (R\$ mil)	31/03/2023	31/12/2022	Δ %
Unidades concluídas	62.510	53.649	16,5%
Unidades não concluídas	591.926	543.021	9,0%
Serviço de administração	24.887	24.418	1,9%
Provisão para distrato/ perdas/ AVP	(31.365)	(29.276)	7,1%
Total	647.958	591.812	9,5%

O crescimento do saldo do Contas a Receber é resultado, principalmente, do aumento das unidades concluídas e não concluídas que podem ser explicados pelo avanço ou conclusão das obras, alongamento do perfil de pagamento por parte dos clientes e uma maior quantidade de vendas. O saldo total de contas a receber pelas vendas realizadas continua crescendo e esperamos que aumente ainda mais com os lançamentos programados para os próximos trimestres. Atualmente esse saldo registra a marca de R\$ 1,4 bilhão, reflexo do volume de vendas acumulado e das nossas estratégias de gestão de resultado.

Comentário do Desempenho***Divulgação de Resultados***

1T23



Abertura Contas a Receber	31/03/2023	31/12/2022
A vencer até 1 ano	533.492	486.161
A vencer de 1 a 2 anos	291.694	276.460
A vencer de 2 a 3 anos	345.524	297.691
A vencer de 3 a 4 anos	167.148	210.975
A vencer acima de 4 anos	6.492	6.110
	1.344.350	1.277.397
Vencido até 1 ano	20.433	20.953
Vencido entre 1 e 2 anos	10.437	6.956
Vencido entre 2 e 3 anos	1.104	969
Vencido entre 3 e 4 anos	945	1.130
Vencido acima de 4 anos	593	630
	33.512	30.638
Total	1.377.862	1.308.035

Imóveis a Comercializar

Imóveis a Comercializar (R\$ mil)	31/03/2023	31/12/2022	Δ %
Estoque de terrenos	213.231	178.492	19,5%
Imóveis em construção	281.825	281.249	0,2%
Imóveis concluídos	51.459	49.851	3,2%
Provisão para Distrato	910	950	-4,2%
Total	547.425	510.542	7,2%

Os estoques se mantiveram em linha.

Adiantamento de Clientes

Adiantamento de Clientes (R\$ mil)	31/03/2023	31/12/2022	Δ %
Adiantamento de clientes e permuta de obras em andamento	391.080	421.724	-7,3%
Adiantamento de unidades customizadas	22.276	22.356	-0,4%
Permuta de terrenos - empreendimentos não lançados	46.632	43.020	8,4%
Total	459.988	487.100	-5,6%

A variação no saldo de adiantamento de clientes refere-se, basicamente, às permutas dos empreendimentos que foram lançados e posteriormente vem sendo consumidas pela atividade de construção.

Fornecedores

Fornecedores	31/03/2023	31/12/2022	Δ %
Fornecedores	68.479	51.606	32,7%
Retenções Técnicas	9.573	9.313	2,8%
Total	78.052	60.919	28,1%

O aumento na conta de fornecedores é explicado naturalmente pelo aumento das atividades de construção.

Comentário do Desempenho**Divulgação de Resultados**

1T23

**Obrigações por Compra de Imóveis**

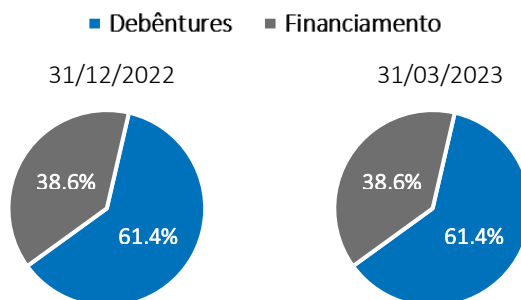
Obrigações por Compra de Imóveis (R\$ mil)	31/03/2023	31/12/2022	Δ %
Terrenos incorporados	35.877	35.591	0,8%
Torna	7.349	8.346	-11,9%
Permuta Financeira	28.528	27.245	4,7%
Terrenos não incorporados	29.496	11.100	165,7%
Torna	29.496	11.100	165,7%
Permuta Financeira	-	-	n/a
Total	65.373	46.691	40,0%

O aumento das tornas em terrenos não incorporados é reflexo de obrigações assumidas pela empresa em suas atividades de incorporação imobiliária.

Endividamento

Dívida Líquida (Caixa Líquido) / Patrimônio Líquido (R\$ mil)	31/03/2023	31/12/2022	Δ %
(+) Empréstimos e Financiamentos	454.012	453.669	-0,1%
(-) Caixa, Disponibilidades e TVM	356.537	436.183	22,3%
(=) Dívida Líquida (Caixa Líquido)	97.475	17.486	-82,1%
(=) Patrimônio Líquido	542.270	537.696	-0,8%
Dívida Líquida (Caixa Líquido)/ Patrimônio Líquido	18,0%	3,3%	14,7p.p.

Neste trimestre o aumento da dívida líquida é reflexo da redução do caixa principalmente por investimentos em obras, além de aquisições estratégicas de *landbank*. Não obstante, este ano devemos concluir ciclos de obras que permitirão uma entrada de recursos (recebimentos de clientes), aumentando a liquidez. Das obras em curso, cerca de 40% têm mais de 80% de evolução de obra e com previsão de conclusão dentro deste ano.

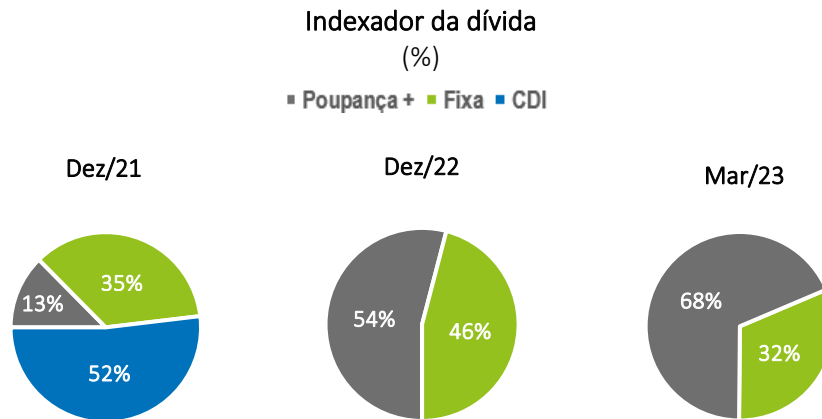
Composição da dívida por tipo (%)

Comentário do Desempenho***Divulgação de Resultados***

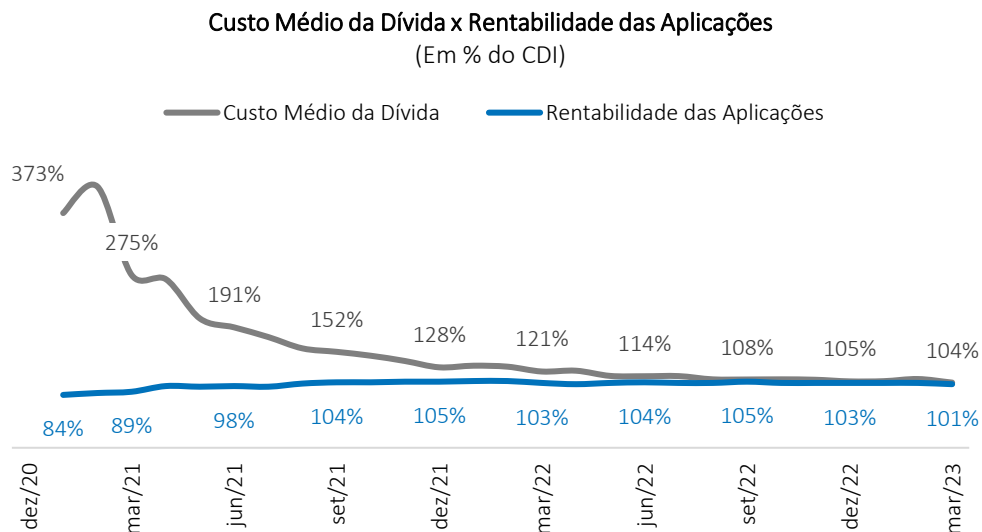
1T23



O mix do nosso passivo tem mudado com o crescimento das nossas operações e uma estratégia de alavancagem no nível dos ativos, diferentemente do que era feito anteriormente, quando o CDI era menor.



Devido ao mix do nosso passivo e a evolução das captações de financiamento à construção – dívida essa vinculada à atividade produtiva da Companhia, o custo médio ponderado do nosso passivo continua baixo e muito vinculado ao retorno médio dos nossos investimentos em aplicações financeiras. Nossa expectativa é de que o custo médio ponderado caia ao longo de 2023 considerando as captações de financiamento já contratadas e a serem liberadas.



Comentário do Desempenho

Divulgação de Resultados

1T23

**Anexos****Demonstração de Resultados Consolidado**

DRE (R\$ mil)	1T23	1T22	Δ %
Receita operacional líquida	229.927	144.477	59,1%
Custo dos imóveis vendidos	(175.811)	(101.372)	73,4%
Lucro bruto	54.116	43.105	25,5%
Margem bruta	23,5%	29,8%	-6,3 p.p.
Despesas operacionais	(32.497)	(29.738)	9,3%
Gerais e administrativas	(14.703)	(12.572)	16,9%
Vendas	(16.442)	(16.299)	0,9%
Outras receitas (despesas) operacionais	(1.352)	(867)	55,9%
Lucro (prejuízo) operacional	21.619	13.367	61,7%
Receitas financeiras	12.655	7.820	61,8%
Despesas financeiras	(11.391)	(6.122)	86,1%
Resultado financeiro	1.263	1.698	-25,6%
Equivalência patrimonial	(674)	(597)	12,9%
Lucro (prejuízo) antes do IR e CS	22.208	14.468	53,5%
Imposto de renda e contribuição social	(5.219)	(4.381)	19,1%
Lucro (prejuízo) líquido	16.989	10.087	68,4%
Margem líquida	7,4%	7,0%	0,4 p.p.
Atribuível a:			
Participação do controlador	11.204	5.235	114,0%
Participação dos sócios não controladores	5.785	4.852	19,2%

Divulgação de Resultados

Comentário do Desempenho

Balanco Patrimonial

1T23



Ativo	31/03/2023	31/12/2022	Δ %
Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	259.116	330.137	-21,5%
Título e valores mobiliários	97.421	106.046	-8,1%
Contas a receber de clientes	379.116	315.643	20,1%
Imóveis a comercializar	484.329	419.866	15,4%
Tributos a recuperar	15.096	16.318	-7,5%
Despesas antecipadas	27.127	25.105	8,1%
Outras contas a receber	19.349	14.229	36,0%
Total do ativo circulante	1.281.554	1.227.344	4,4%
Não circulante			
Aplicações Financeiras	2.676	2.664	0,5%
Contas a receber de clientes	268.842	276.169	-2,7%
Imóveis a comercializar	63.096	90.676	-30,4%
Depósitos judiciais	852	1.634	-47,9%
Créditos com partes relacionadas	6.312	8.040	-21,5%
Impostos diferidos ativos	2.880	-	
Total do ativo realizável a longo prazo	344.658	379.183	-9,1%
Total do ativo não circulante	424.622	459.201	-7,5%
Total do ativo	1.706.176	1.686.545	1,2%

Passivo	31/03/2023	31/12/2022	Δ %
Circulante			
Empréstimos e financiamentos	188.253	93.475	101,4%
Arrendamento	4.615	4.894	-5,7%
Fornecedores	78.052	60.919	28,1%
Salários e encargos sociais	16.198	12.032	34,6%
Tributos a pagar	4.972	5.559	-10,6%
Obrigações por compra de imóveis	45.940	35.774	28,4%
Dividendos a pagar	1.314	6.814	-80,7%
Adiantamentos de clientes	244.519	202.973	20,5%
Tributos diferidos	14.875	21.134	-29,6%
Outras contas a pagar	5.093	1.831	178,2%
Provisão para manutenção de imóveis	1.543	1.561	-1,2%
Total do passivo circulante	605.374	446.966	35,4%
Não circulante			
Empréstimos e financiamentos	265.759	360.194	-26,2%
Arrendamento	1.197	1.758	-31,9%
Obrigações por compra de imóveis	19.433	10.917	78,0%
Adiantamento recebidos de clientes	215.469	284.127	-24,2%
Tributos Correntes com recolhimento diferido	14.539	5.089	185,7%
Provisão para riscos	6.452	4.716	36,8%
Provisão para manutenção de imóveis	15.388	14.365	7,1%
Débitos com partes relacionadas	13.700	14.718	-6,9%
Provisão para passivo a descoberto	6.595	5.999	9,9%
Total do passivo não circulante	558.532	701.883	-20,4%
Patrimônio líquido			
Capital social	269.172	269.172	0,0%
Reservas de capital	259	259	0,0%
Reservas de lucro	109.558	98.354	11,4%
Lucro acumulado	-	-	n/a
Total do patrimônio líquido	378.989	367.785	3,0%
Participação dos não controladores	163.281	169.911	-3,9%
Total do patrimônio líquido	542.270	537.696	0,9%
Total do passivo e patrimônio líquido	1.706.176	1.686.545	1,2%

Fluxo de Caixa

Fluxo de Caixa - R\$	31/03/2023	31/03/2022	Δ %
Fluxo das atividades operacionais			
Lucro líquido do exercício	16.989	10.087	68,4%
Ajustes para conciliar o lucro ao caixa gerado pelas			
Depreciações e amortizações	5.234	3.311	58,1%
Ajuste a valor presente sobre contas a receber	3.704	1.811	104,5%
Resultado de equivalência patrimonial	674	597	12,9%
Provisão para manutenção de imóveis	2.179	(447)	-587,5%
Provisão para distratos	(183)	-	n/a
Provisão para devedores duvidosos	(1.431)	-	n/a
Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários	3.216	335	860,0%
Provisão para perda com controladas	-	-	n/a
Provisão de juros sobre empréstimos e financiamentos	15.705	8.071	94,6%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	2.388	4.381	-45,5%
Baixa de Ativos Imobilizados	-	-	n/a
Rendimento de títulos e valores mobiliários	(3.332)	-	n/a
	45.143	28.146	60,4%
Variações no capital circulante			
Aumento / (redução) dos ativos e passivos			
Contas a receber de clientes	(58.236)	(15.441)	277,2%
Imóveis a comercializar	(42.229)	3.186	-1425,5%
Tributos a recuperar	(1.658)	(759)	118,4%
Outros ativos	(6.360)	(967)	557,7%
Fornecedores	17.133	6.965	146,0%
Salários e encargos sociais	4.166	3.360	24,0%
Obrigações tributárias	3.047	(2.338)	-230,3%
Obrigações por compra de imóveis	18.682	(2.764)	-775,9%
Adiantamentos de clientes	(27.112)	(2.804)	866,9%
Outros passivos	2.733	137	1894,9%
Valores pagos por manutenção de imóveis em garantia	(1.174)	-	n/a
Valores pagos por riscos cíveis, trabalhistas e tributários	(1.480)	980	-251,0%
	(92.488)	(10.445)	785,5%
Juros pagos	(14.676)	(2.373)	518,5%
Imposto de renda e contribuição social pagos	(2.831)	(2.336)	21,2%
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades	(64.852)	12.992	-599,2%
Fluxos das atividades de investimentos			
Aumento de títulos e valor mobiliários	11.957	(2.457)	-586,7%
Movimentação de aplicações financeiras restritas	(12)	(51)	-76,5%
Adiantamentos a empresas ligadas	6.056	5.279	14,7%
Aportes (retorno) de investimentos	(141)	(2.627)	-94,6%
Aquisições de ativos imobilizados e intangíveis	(5.117)	(4.524)	13,1%
Adições ao ativo intangível	-	-	n/a
Caixa líquido (aplicados nas) gerados pelas atividades de investimentos	12.743	(4.380)	-390,9%
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Valores recebidos de empréstimos e financiamentos	28.830	13.507	113,4%
Amortização de principal de empréstimos e financiamentos	(29.827)	(19.007)	56,9%
Dividendos pagos	(5.500)	-	n/a
Distribuições a sócios não controladores, líquido	(12.415)	1.954	-735,4%
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamentos	(18.912)	(3.546)	433,3%
Aumento de caixa e equivalentes de caixa, líquidos	(71.021)	5.066	-1501,9%
Variação de caixa			
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	330.137	243.926	35,3%
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	259.116	248.992	4,1%
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	(71.021)	5.066	-1501,9%

Comentário do Desempenho***Divulgação de Resultados***

1T23

**Sobre do Grupo Patrimar**

A Companhia é uma incorporadora e construtora com sede em Belo Horizonte, com foco de atuação na região sudeste do Brasil, com mais de 59 anos de atuação na construção civil e está posicionada entre as maiores do país. O seu modelo de negócios é verticalizado, atuando na incorporação e construção de empreendimentos imobiliários, além de comercialização e venda de unidades imobiliárias autônomas.

A Companhia atua de forma diversificada nos segmentos residencial (atividade principal) e comercial, com presença nas operações de alta renda (produtos de luxo e alto luxo) por meio da marca Patrimar e, também, nas operações econômico e média renda por meio da marca Novolar.



Relações com Investidores

Felipe Enck Gonçalves

Diretor Executivo de Finanças e Relações com Investidores

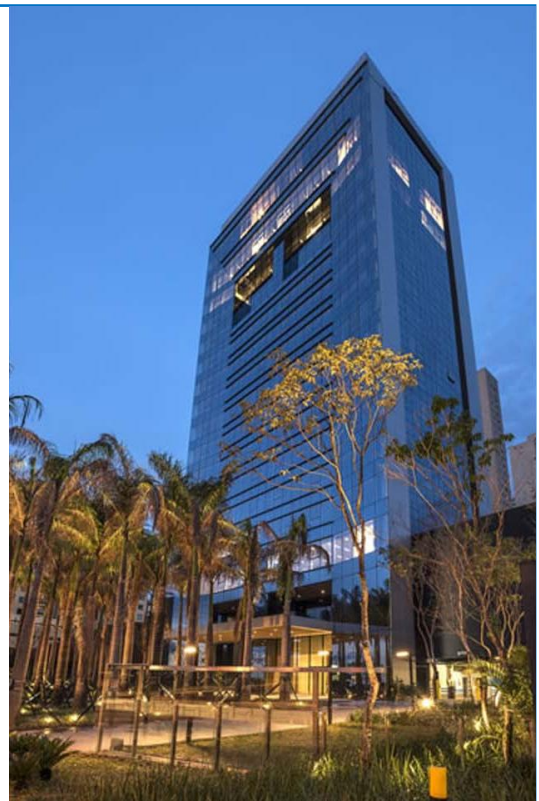
João Paulo Christoff Lauria

Gerente de Planejamento Financeiro e Relações com Investidores

Daniel Vaz de Melo Lavarini

Especialista de Planejamento Financeiro e Relações com Investidores

+ 55 (31) 3254-0311

www.patrimar.com.br/riE-mail: ri@patrimar.com.br

Comentário do Desempenho**Divulgação de Resultados**

1T23

**Glossário**

Grupo Patrimar, Patrimar e Novolar: Divisão dos valores dos indicadores por marca, sendo que a Patrimar agrupa os empreendimentos que possuem preços de venda estimado em regra, acima de R\$ 10.000/ m² e a Novolar abaixo, com exceções. O Grupo Patrimar engloba as duas marcas, inclusive investimentos em novos negócios.

Landbank 100%: Valor total do VGV potencial de todos os terrenos detidos pela Companhia ou que a Companhia tenha participação;

Landbank %Grupo Patrimar: Valor total do VGV potencial dos terrenos detidos pela Companhia ou que a Companhia tenha participação, excluindo as unidades permutadas e participação de parceiros, ou seja, o valor líquido pertencente à Companhia do VGV potencial dos terrenos;

Lançamentos 100%: Valor total do VGV dos empreendimentos lançados, por preços de tabela de lançamento, considerando eventuais unidades permutadas e participação de parceiros nos empreendimentos;

Lançamentos %Grupo Patrimar: Refere-se ao valor total do VGV dos empreendimentos lançados, por preços de tabela de lançamento, desconsiderando unidades permutadas e participação de parceiros, ou seja, apenas o percentual do VGV líquido pertencente à Companhia;

Vendas Brutas: Valor dos contratos firmados com os clientes, referentes à venda de Unidades prontas ou para entrega futura. Desconsidera-se do valor de vendas contratadas as unidades permutadas. Vendas contratadas 100% referem-se a todas as unidades comercializadas no período (exceto unidades permutadas) e vendas contratadas %Patrimar refere-se ao percentual de participação da Companhia nestas vendas, desconsiderando participação de parceiros;

Vendas Líquidas: Vendas Contratadas menos o valor dos contratos distratados no período;

Meses de Estoque: Valor dos Estoques do período dividido pelas vendas contratadas dos últimos doze meses;

VSO: Vendas sobre oferta;

VSO Bruta: Vendas Brutas / (Estoque Inicial do período + Lançamentos do Período);

VSO Líquida: Vendas Líquidas / (Estoque Inicial do período + Lançamentos do Período);

VGv: Valor Geral de Vendas.

Percentage of Completion ("PoC"): De acordo com o IFRS, as receitas, custos e despesas relacionadas a empreendimentos imobiliários, são apropriadas com base no método contábil do custo incorrido ("PoC"), medindo-se o progresso da obra pelos custos reais incorridos versus os gastos totais orçados para cada fase do empreendimento.

EBITDA (Earnings Before Interests, Taxes, Depreciation and Amortization): Lucro Líquido antes do resultado financeiro, do imposto de renda e da contribuição social, e das despesas de depreciação;

EBITDA Ajustado: EBITDA (conforme acima), ajustado pelos juros de financiamentos à construção classificados como custo dos imóveis vendidos;

ROE: Return On Equity (em português: Retorno sobre o Patrimônio Líquido). O ROE é definido pelo quociente entre o lucro líquido consolidado e o valor médio do patrimônio líquido consolidado dos períodos anualizados;

Cash Burn: Consumo ou (geração) de caixa medido pela variação da dívida líquida, excluindo-se os aumentos de capital, recompra de ações mantidas em tesouraria e os dividendos pagos, quando houver;

Carteira: estão representadas pelos créditos a receber provenientes das vendas de unidades imobiliárias residenciais concluídas ou a concluir e valores a receber por serviços prestados;

Passivo de Construção: Custo da construção a incorrer

Margem Bruta de Vendas: Valor de contrato menos impostos, deduzidos do custo da fração vendida.

Esta apresentação contém afirmações relacionadas a perspectivas e declarações sobre eventos futuros que estão sujeitas a riscos e incertezas. Tais informações têm como base crenças e suposições da administração da Patrimar Engenharia S.A. ("Companhia") e informações que a Companhia tem acesso no momento. Declarações sobre eventos futuros incluem informações sobre nossas intenções, crenças ou expectativas atuais, assim como aquelas dos membros da administração da Companhia. As declarações e informações sobre o futuro não são garantias de desempenho. Elas envolvem riscos, incertezas e suposições porque se referem a eventos futuros, dependendo, portanto, de circunstâncias que poderão ocorrer ou não. Os resultados futuros e a criação de valor para os acionistas poderão diferir de maneira significativa daqueles expressos ou sugeridos pelas declarações com relação ao futuro. Muitos dos fatores que irão determinar estes resultados e valores estão além da nossa capacidade de controle ou previsão.

Notas Explicativas

Patrimar Engenharia S.A.



Notas explicativas da administração às informações financeiras período de três meses findos em 31 de março

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

1 Contexto operacional

1.1. Informações gerais

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

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

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

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

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

2 Apresentação das informações financeiras trimestrais e resumo das principais políticas contábeis

2.1. Base de preparação

As informações trimestrais – ITR foram elaboradas de acordo com a NBC TG 21 – Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 – Interim Financial Reporting, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") e evidenciam todas as informações relevantes próprias das informações financeiras e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela administração na sua gestão.

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

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

Notas Explicativas

Patrimar Engenharia S.A.



Notas explicativas da administração às informações financeiras período de três meses findos em 31 de março

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

mensuração ao valor justo.

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

Na preparação destas informações contábeis intermediárias condensadas contidas no Formulário de Informações Trimestrais – ITR, os princípios, as estimativas, as práticas contábeis, métodos de mensuração e normas adotadas são consistentes com os apresentados nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022, exceto quando divulgados. Dessa forma, as informações contábeis intermediárias referentes ao período findo em 31 de março de 2023 devem ser lidas juntamente com as demonstrações financeiras do Grupo do exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

Considerando que não houve alterações relevantes em relação à composição e à natureza dos saldos apresentados nas demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2022, as Notas Explicativas a seguir estão apresentadas de forma condensada no período findo em 31 de março de 2023:

- 2. Apresentação das informações trimestrais e resumo das principais políticas contábeis;
- 22. Patrimônio Líquido.

A apresentação da Demonstração do Valor Adicionado (DVA), individual e consolidada, é requerida pela legislação societária brasileira e pelas práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a companhias abertas. As normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) não requerem a apresentação dessa demonstração. Como consequência, pelas IFRS, essa demonstração está apresentada como informação suplementar, sem prejuízo do conjunto das informações contábeis intermediárias condensadas. A divulgação das informações contábeis intermediárias condensadas contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITRs do Grupo, para o período findo em 31 de março de 2023, foram aprovadas em Reunião da Diretoria realizada em 11 de maio de 2023.

2.2. Novos pronunciamentos contábeis

No período de três meses findo em 31 de março de 2023, não foram emitidas novas normas, alterações e interpretações de normas.

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:

Notas Explicativas

Patrimar Engenharia S.A.



Notas explicativas da administração às informações financeiras período de três meses findos em 31 de março

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(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.

(iii) Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários

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

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

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

(iv) Provisão para distrato

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

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

(v) Ajuste a valor presente

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

Notas Explicativas

Patrimar Engenharia S.A.



Notas explicativas da administração às informações financeiras período de três meses findos em 31 de março

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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.

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.

Notas Explicativas

Patrimar Engenharia S.A.



Notas explicativas da administração às informações financeiras período de três meses findos em 31 de março

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Qualidade dos créditos dos ativos financeiros

O Grupo possui perfil conservador de aplicação de seus recursos, fazendo uso de títulos privados emitidos por instituições financeiras de primeira linha, cotas de fundo exclusivo e cotas de fundos de investimento aberto. Nossas aplicações objetivam remunerar nossa liquidez em patamares similares ao de mercado, sem incorrer em riscos de mercado relevantes (oscilações de preço dos ativos) nem risco de crédito da contraparte. Os saldos consolidados em 31 de março de 2023 dos ativos financeiros que compõe as aplicações financeiras de curto prazo, são assim classificados por "rating":

"Rating" Fitch	Consolidado
Rating AAA	264.946
Rating AA	39.153
Rating A	6.883
Demais Ratings	3.597
Total	314.579

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	
	2023	2022	2023	2022
Unidades concluídas (Nota 8)				
Com alienação fiduciária	3.596	6.469	36.109	35.909
Sem alienação fiduciária	-	-	26.401	17.740
	3.596	6.469	62.510	53.649
Unidades não concluídas (Nota 8)				
Com alienação fiduciária	-	-	584.773	534.533
Sem alienação fiduciária	-	-	7.153	8.488
	-	-	591.926	543.021
Serviço de Administração (Nota 8)				
Sem alienação fiduciária	21.477	20.971	24.887	24.418
	25.073	27.440	679.323	621.088

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

(b) Risco de liquidez

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

12 de 62

Notas Explicativas

Patrimar Engenharia S.A.

**Notas explicativas da administração às informações
financeiras período de três meses findos em 31 de março**
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

normais e de estresse, sem causar perdas inaceitáveis que tragam risco de prejudicar a reputação do Grupo.

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

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

	Controladora				
	2023	2024	2025	2026	Total
Em 31 de março de 2023					
Empréstimos e financiamentos (Nota 15)	43.826	64.596	57.417	111.111	276.950
Arrendamento (Nota 16)	1.536	1.026	108	96	2.766
Fornecedores (Nota 17)	1.521	-	-	-	1.521
Obrigações por compras de imóveis (Nota 19)	800	-	-	-	800
	Consolidado				
	2023	2024	2025	2026	Total
Em 31 de março de 2023					
Empréstimos e financiamentos (Nota 15)	166.670	86.392	89.839	111.111	454.012
Arrendamento (Nota 16)	3.815	1.792	108	97	5.812
Fornecedores (Nota 17)	78.052	-	-	-	78.052
Obrigações por compras de imóveis (Nota 19)	45.940	19.433	-	-	65.373
	Controladora				
	2023	2024	2025	2026	Total
Em 31 de dezembro de 2022					
Empréstimos e financiamentos (Nota 15)	43.822	64.542	57.347	110.955	276.666
Arrendamento (Nota 16)	2.041	1.026	108	97	3.272
Fornecedores (Nota 17)	1.829	-	-	-	1.829
Obrigações por compras de imóveis (Nota 19)	800	-	-	-	800
	Consolidado				
	2023	2024	2025	2026	Total
Em 31 de dezembro de 2022					
Empréstimos e financiamentos (Nota 15)	93.476	180.078	69.160	110.955	453.669
Arrendamento (Nota 16)	4.894	1.553	108	97	6.652
Fornecedores (Nota 17)	60.919	-	-	-	60.919
Obrigações por compras de imóveis (Nota 19)	35.774	10.917	-	-	46.691

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

Patrimar Engenharia S.A.



Notas explicativas da administração às informações financeiras período de três meses findos em 31 de março

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 março de 2023, 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:

Controladora							Consolidado			
Indicadores	Index	Taxa	31/03/2023	Cenário I Provável	Cenário II (25%)	Cenário III (50%)	31/03/2023	Cenário I Provável	Cenário II (25%)	Cenário III (50%)
Ativo										
Aplicações financeiras	CDI	13,28%	22.239	2.953	2.215	1.477	217.158	28.839	21.629	14.420
Títulos e valores mobiliários	CDI	13,28%	-	-	-	-	97.421	12.938	9.704	6.469
Passivo										
Financiamentos à construção (Em Reais – R\$)	Poupança	7,51%	-	-	-	-	64.287	4.828	3.621	2.414
Debêntures	CDI	13,28%	281.683	37.408	46.760	56.112	281.683	37.408	46.760	56.112

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

Patrimar Engenharia S.A.



Notas explicativas da administração às informações financeiras período de três meses findos em 31 de março

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, aplicações financeiras e títulos e valores mobiliários. O capital total é apurado através da soma do patrimônio líquido, conforme demonstrado no balanço patrimonial, com a dívida líquida.

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Total dos empréstimos e financiamentos (Nota 15)	276.950	276.666	454.012	453.669
Menos: Caixa e equivalentes de caixa (Nota 6)	(19.779)	(48.008)	(259.116)	(330.137)
Menos: Títulos e valores mobiliários (Nota 7)	(2.667)	(6.262)	(97.421)	(106.046)
Dívida líquida	254.504	222.396	97.475	17.486
Total do patrimônio líquido	378.989	367.785	542.270	537.696
Total do capital	633.493	590.181	639.745	555.182
Índice de alavancagem financeira - %	40%	38%	15%	3%

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.

Notas Explicativas

Patrimar Engenharia S.A.

**Notas explicativas da administração às informações
financeiras período de três meses findos em 31 de março**
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

Impairment

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

5 Instrumentos financeiros por natureza

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Ativos financeiros				
Mensurado ao custo amortizado				
Caixa e bancos conta movimento (Nota 6(a))	216	94	44.634	54.836
Aplicações financeiras - alta liquidez (Nota 6(a))	19.563	47.914	214.482	275.301
Títulos de valores mobiliários (Nota 7)	2.667	6.262	97.421	106.046
Aplicações financeiras – restritas (Nota 6(b))	2.676	2.664	2.676	2.664
Contas a receber de clientes (Nota 8)	25.074	27.433	647.957	591.812
Depósitos judiciais (Nota 21)	117	374	852	1.634
Partes relacionadas (Nota 11)	153.081	138.376	6.312	8.040
	<u>203.394</u>	<u>223.117</u>	<u>1.014.334</u>	<u>1.040.333</u>
Passivos financeiros				
Mensurado ao custo amortizado				
Empréstimos, financiamentos e debêntures (Nota 15)	276.950	276.666	454.012	453.669
Arrendamento (Nota 16)	2.766	3.272	5.812	6.652
Fornecedores a pagar (Nota 17)	1.521	1.829	78.052	60.919
Obrigações por compra de imóveis (Nota 19)	800	800	65.373	46.691
Partes relacionadas (Nota 11)	13.510	13.675	13.700	14.718
	<u>295.547</u>	<u>296.242</u>	<u>616.949</u>	<u>582.649</u>

6 Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras**(a) Caixa e equivalentes de caixa**

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Caixa	18	19	32	34
Bancos	198	75	44.602	54.802
Aplicações financeiras - alta liquidez	19.563	47.914	214.482	275.301
	<u>19.779</u>	<u>48.008</u>	<u>259.116</u>	<u>330.137</u>

No período findo em 31 de março 2023, as aplicações financeiras têm rendimentos atrelados aos depósitos bancários e outros investimentos de curto prazo de alta liquidez e com risco insignificante de 16 de 62

Notas Explicativas

Patrimar Engenharia S.A.



Notas explicativas da administração às informações financeiras período de três meses findos em 31 de março

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

mudança de valor e possuem rendimentos entre 77,9% e 106% do CDI, (entre 98% e 112% do CDI em 31 de dezembro de 2022).

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

(b) Aplicações financeiras restritas

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Aplicações financeiras restritas - não circulante	2.676	2.664	2.676	2.664
	<u>2.676</u>	<u>2.664</u>	<u>2.676</u>	<u>2.664</u>

As aplicações financeiras restritas do Grupo correspondem à garantia de financiamento para compra de terreno e estão aplicadas em Certificados de Depósito Bancário (CDB) com resgate superior a um ano. Os saldos têm rendimento atrelado ao CDI com remuneração entre 105% e 106% do CDI (105% e 108% do CDI em 31 de dezembro de 2022), conforme natureza e prazo do instrumento.

7 Títulos de valores mobiliários

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Caixa	27	49	974	827
Letra financeira do tesouro	848	2.374	30.980	40.202
CDB	110	241	4.004	4.083
Debêntures	117	315	4.287	5.334
Letra financeira - privado	1.565	3.283	57.176	55.600
	<u>2.667</u>	<u>6.262</u>	<u>97.421</u>	<u>106.046</u>

A composição da carteira dos fundos de investimentos exclusivos do Grupo, com rendimentos atrelados ao CDI com remuneração de 103,6% do CDI em 31 de março de 2023 (106% do CDI em 31 de dezembro de 2022), está demonstrada conforme quadro acima.

Notas Explicativas

Patrimar Engenharia S.A.

**Notas explicativas da administração às informações
financeiras período de três meses findos em 31 de março**
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma
8 Contas a receber de clientes

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
<u>Clientes por incorporação de imóveis</u>				
Unidades concluídas	3.596	6.469	62.510	53.649
Unidades não concluídas	-	-	591.926	543.021
Serviço de administração	21.477	20.971	24.887	24.418
	<u>25.073</u>	<u>27.440</u>	<u>679.323</u>	<u>621.088</u>
Provisão para Distrato	-	-	(1.459)	(1.642)
Provisão para perdas	-	-	(2.724)	(4.155)
Ajustes a valor presente	1	(7)	(27.182)	(23.479)
	<u>1</u>	<u>(7)</u>	<u>(31.365)</u>	<u>(29.276)</u>
	<u>25.074</u>	<u>27.433</u>	<u>647.958</u>	<u>591.812</u>
Ativo circulante	18.461	20.173	379.116	315.643
Não circulante	6.613	7.260	268.842	276.169

O saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas não está integralmente refletido nas informações financeiras trimestrais, 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

Patrimar Engenharia S.A.

**Notas explicativas da administração às informações
financeiras período de três meses findos em 31 de março**
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
A vencer até 1 ano	22.181	24.568	533.492	486.161
A vencer de 1 a 2 anos	812	807	291.694	276.460
A vencer de 2 a 3 anos	135	1.257	345.524	297.691
A vencer de 3 a 4 anos	-	6	167.148	210.975
A vencer acima de 4 anos	-	-	6.492	6.110
	<u>23.128</u>	<u>26.638</u>	<u>1.344.350</u>	<u>1.277.397</u>
Vencido até 1 ano	812	800	20.433	20.953
Vencido entre 1 e 2 anos	1.133	-	10.437	6.956
Vencido entre 2 e 3 anos	-	-	1.104	969
Vencido entre 3 e 4 anos	-	-	945	1.130
Vencido acima de 4 anos	-	-	593	630
	<u>1.945</u>	<u>800</u>	<u>33.512</u>	<u>30.638</u>
	<u>25.073</u>	<u>27.438</u>	<u>1.377.862</u>	<u>1.308.035</u>
Contas a receber contábil	25.074	27.433	647.957	591.812
Receitas a apropriar (nota 30)	-	-	1.089.621	1.108.671
Adiantamento de clientes (nota 20)	-	-	(391.080)	(421.724)
Atualização a valor presente	(1)	7	27.181	23.479
Provisão para distrato	-	-	1.459	1.642
Provisão para perda	-	-	2.724	4.155
	<u>25.073</u>	<u>27.440</u>	<u>1.377.862</u>	<u>1.308.035</u>

9 Imóveis a comercializar

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

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Estoque de terrenos	9.165	7.742	213.231	178.492
Imóveis em construção	39	-	281.825	281.249
Imóveis concluídos	1.299	311	51.459	49.851
Provisão para distrato	-	-	910	950
	<u>10.503</u>	<u>8.053</u>	<u>547.425</u>	<u>510.542</u>
Ativo circulante	2.108	1.323	484.329	419.866
Ativo não circulante	8.395	6.730	63.096	90.676

Notas Explicativas

Patrimar Engenharia S.A.



Notas explicativas da administração às informações financeiras período de três meses findos em 31 de março

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 9,38% e 14,68% a.a. (8,30% e 14,24% a.a. em 31 de dezembro de 2022).

O montante de juros capitalizados na rubrica de imóveis em estoques na Controladora é de R\$ 39 e no Consolidado é de R\$1.371 em 31 de março de 2023. Em 31 de dezembro de 2022 este montante era de R\$1.436 no Consolidado (não havia saldo de juros capitalizados na controladora).

10 Despesas antecipadas

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Seguros	38	31	4.215	4.311
Comissões e corretagens	-	-	17.082	15.971
Projeto Wave	3.982	3.982	3.982	3.982
Manutenção software	946	745	946	746
Outros Projetos	853	45	902	95
	<u>5.819</u>	<u>4.803</u>	<u>27.127</u>	<u>25.105</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

Patrimar Engenharia S.A.

**Notas explicativas da administração às informações
financeiras período de três meses findos em 31 de março**
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma
11 Partes relacionadas

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Construtora Novolar	61.233	58.919	-	-
Bernardo Vasconcelos	1.037	1.032	-	-
Jardinaves	2.112	1.920	-	-
Mia Felicità	-	908	-	1
MRV Patrimar Galleria	2.516	2.329	2	3
Park Residences	306	305	-	-
Gasparini	467	452	467	452
Jardinaves II	6.662	6.261	-	-
Jardinaves III	378	-	-	-
Golf I	10.079	12.701	-	-
Golf II	999	914	-	-
MRV MRL Novolar I	-	-	-	2.084
Reality	-	-	-	769
Epic	1.585	1.585	-	-
Americas	7.794	6.500	-	-
Avenida de Ligação	553	653	553	653
Avenida de Ligação 2	671	656	-	-
Avenida de Ligação 3	2.348	1.606	-	-
Direcional Patrimar Maragogi	100	-	96	-
Riviera Do Sol	-	-	-	848
Residencial Inovatto	-	248	-	14
York I	248	343	-	-
York II	-	40	-	-
Barbacena	-	85	-	85
Rua Campo	10.467	9.181	19	-
Priorato Residences	181	180	11	11
MRV MRL Novolar X	-	-	-	391
Paçare	-	-	-	190
RJ 04 Oliveiras/Palmeiras	-	186	-	186
Rio 2 - Condomínio 1	4.674	2.143	-	-
Rio 2 - Condomínio 2	1.570	1.043	-	-
Le Terrace	4.609	4.609	-	-
Fernandes Tourinho	13.181	8.574	-	-
Espírito Santo	6.393	6.221	-	-
Colina Engefor	594	622	-	-
Mirataia Incorporadora	713	549	87	-
Brito I	563	917	1	-
Madison Square	656	648	-	-
Vale dos Cristais	1.321	1.321	-	-
Luxemburgo (Guacui)	2.792	733	-	-
Acaba Mundo	425	-	425	-
Jota Patrimar Engefor	785	-	-	-
Engefor-Patrimar Vila Da Serra	356	-	-	-
Gioia Del Colle	250	-	252	-
Jambreiro	54	-	-	-
Spe Novolar Ápia	193	-	108	-
Villagio Verona	164	-	-	-
Villagio Florença	280	-	15	-
SCP Novolar – Riviera da Costa	1	-	89	-
Quintas do Morro	-	-	5	-
Recanto do Tingui	-	-	105	-
SCP Cesário de Melo	-	-	10	-
SCP Novolar-Paçare	-	-	191	-

21 de 62

Notas Explicativas

Patrimar Engenharia S.A.

**Notas explicativas da administração às informações
financeiras período de três meses findos em 31 de março**
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Feliciano Sodré	-	-	268	-
MRV MRL Novolar I Inc.Spe	-	-	2.156	-
Outros empreendimentos	3.771	3.992	1.452	2.353
(a) Crédito com empreendimentos	153.081	138.376	6.312	8.040

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Somattos Engenharia	-	-	4.933	4.442
(b) Mútuos a pagar	-	-	4.933	4.442
Alta Vila	3.396	3.404	-	-
Construtora Novolar	-	90	-	-
Holiday Inn	2.070	2.103	-	-
Jardim Das Mangabeiras	-	3	-	-
Manhattan Square	4.954	4.978	-	-
MRV Engenharia E Participações	-	-	2.258	1.936
Camargos	-	375	-	-
Quintas do Morro	1.257	1.398	-	-
PRMV Participações	-	22	-	22
Recreio dos Bandeirantes	451	457	-	41
Engefor Engenharia e Construções	-	-	855	853
Golf I	-	-	-	-
Golf II	-	22	-	-
Locare Participações	-	-	-	1.590
Constutora Caparaó	-	-	4.548	4.547
Patrimar Engefor Imóveis	499	-	-	-
Expressa Empreendimentos - Camargos	643	-	-	-
Rhadan Consultoria	-	-	113	-
Seven Engenharia	-	-	143	-
Villagio Verona	-	-	-	-
Marcelo Magalhães Martins	-	-	572	-
Operario Silva	-	-	-	-
Ed Duo - Alameda Do Morro	-	-	-	-
Masb	-	-	134	-
Locare Participações Ltda	-	-	-	-
Outros empreendimentos	240	823	144	1.287
(a) Débito com empreendimentos	13.510	13.675	13.700	14.718
Vendas de apartamentos (i)	-	-	29.257	28.317
Atualização monetária das vendas realizadas (i)	-	-	2.310	2.268
Aluguel da sede e Almoxarifado Central (ii)	(537)	(2.044)	(2.044)	(2.044)
(c) Transações com resultado	(537)	(2.044)	29.523	28.541
Receita a apropriar (i)	-	-	7.072	8.014

(a) Créditos e débitos com empreendimentos

Referem-se a:

Notas Explicativas

Patrimar Engenharia S.A.



Notas explicativas da administração às informações financeiras período de três meses findos em 31 de março

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

(b) Mútuo a pagar

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

(c) Contas a receber e transações com resultado

(i) Venda de apartamento

Em outubro de 2019 foi efetuada uma venda de apartamento na SPE Novolar Ápia Empreendimentos Imobiliários, para Farley Rafael Capuchinho de Ornelas no valor de R\$ 373 (R\$383 - atualizado em 31 de março de 2023). A receita reconhecida pelo POC até 31 de março de 2023 foi de R\$ 383, receita totalmente reconhecida nos exercícios anteriores. Não existe saldo de Contas a Receber em aberto para 31 de março de 2023. Toda a transação foi realizada a valor de mercado verificado através de tabela de vendas do empreendimento adotada pela Companhia.

Em setembro de 2020 foi efetuada uma venda de apartamento na SPE High Line Empreendimentos Imobiliários, para Ronaldo Rabelo Leitão no valor de R\$ 405 (R\$517 - atualizado em 31 de março de 2023). A receita POC até 31 de março de 2023 foi de R\$ 499, sendo R\$ 51 do exercício de 2023. O referido contrato possui um Contas a Receber atualizado monetariamente de R\$ 373. Toda a transação foi realizada a valor de mercado verificado através de tabela de vendas do empreendimento adotada pela Companhia.

Em maio de 2021 foi efetuada uma venda de apartamento na SPE Jardinaves Empreendimentos Imobiliários, edifício Unique, para a Patrícia Veiga no valor de R\$ 4.368 (4.628 – atualizado em 31 de março de 2023). A receita reconhecida pelo POC até 31 de março de 2023 foi de R\$2.472, sendo R\$ 284 do exercício de 2023. Não existe saldo de Contas a Receber em aberto para 31 de março de 2023. Toda a transação foi realizada a valor de mercado verificado através de tabela de vendas do empreendimento adotada pela Companhia.

Em novembro de 2021 foi efetuada uma venda de apartamento na SPE Golf 2 Empreendimentos Imobiliários, para a Construtora Real no valor de R\$ 3.951 (R\$3.951 - atualizado em 31 de março de 2023). A receita POC até 31 de março de 2023 foi de R\$ 1.914, sendo R\$ 265 do exercício de 2023. Não

Notas Explicativas

Patrimar Engenharia S.A.



Notas explicativas da administração às informações financeiras período de três meses findos em 31 de março

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

existe saldo de Contas a Receber em aberto para 31 de março de 2023. Toda a transação foi realizada a valor de mercado verificado através de tabela de vendas do empreendimento adotada pela Companhia.

Em agosto de 2022 foi efetuada uma venda de apartamento na SPE Novolar Ápia Empreendimentos Imobiliários, para Ronaldo Rabelo Leitão no valor de R\$ 390 (R\$390 - atualizado em 31 de março de 2023). A receita POC até 31 de março de 2023 foi de R\$ 390, receita totalmente reconhecida nos exercícios anteriores. Não existe saldo de Contas a Receber em aberto para 31 de março de 2023. Toda a transação foi realizada a valor de mercado verificado através de tabela de vendas do empreendimento adotada pela Companhia.

Em agosto de 2022 foi efetuada uma venda de apartamento na SPE Novolar Ápia Empreendimentos Imobiliários, para Alexandre Lara no valor de R\$ 385 (R\$385 - atualizado em 31 de março de 2023). A receita POC até 31 de março de 2023 foi de R\$ 385, receita totalmente reconhecida nos exercícios anteriores. Não existe saldo de Contas a Receber em aberto para 31 de março de 2023. Toda a transação foi realizada a valor de mercado verificado através de tabela de vendas do empreendimento adotada pela Companhia.

Em novembro de 2022 foi efetuada uma de venda de apartamento da SPE Recreio dos Bandeirantes Empreendimentos, para Farley Rafael Capuchinho de Ornelas no valor de R\$ 264 (R\$264 - atualizado em 31 de março de 2023). A receita reconhecida pelo POC até 31 de março de 2023 foi de R\$ 122, sendo R\$ 23 do exercício de 2023. O referido contrato possui um saldo de Contas a Receber atualizado monetariamente no valor de R\$ 167. Toda a transação foi realizada a valor de mercado verificado através de tabela de vendas do empreendimento adotada pela Companhia.

Em dezembro de 2022 foi efetuada uma venda de apartamento da SPE Vale do Sereno Empreendimento Imobiliários, para Felipe Enck Gonçalves no valor de R\$ 4.008 (R\$4.044 - atualizado em 31 de março de 2023). A receita reconhecida pelo POC até 31 de março de 2023 foi de R\$ 1.386, sendo R\$ 358 do exercício de 2023. O referido contrato possui um saldo de Contas a Receber atualizado monetariamente no valor de R\$ 3.995. Toda a transação foi realizada a valor de mercado verificado através de tabela de vendas do empreendimento adotada pela Companhia.

(ii) Aluguel da sede e Almoxarifado Central

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

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

12 Investimentos e provisão para passivo a descoberto

Notas Explicativas

Patrimar Engenharia S.A.

**Notas explicativas da administração às informações
financeiras período de três meses findos em 31 de março**
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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	
	2023	2022	2023	2022
Investimentos	448.276	424.524	28.137	28.074
Provisão para passivo a descoberto	(6.222)	(7.380)	(6.595)	(5.999)
	<u>442.054</u>	<u>417.144</u>	<u>21.542</u>	<u>22.075</u>

(a) A composição dos investimentos da Controladora em 31 de dezembro de 2022 está assim apresentada:

Empresas	Participa- ção	Lucro Líquido (Prejuízo) do período	Patrimôn- io Líquido	Equivalência no resultado do período	Investimento e passivo a descoberto	Participa- ção	Investimento e passivo a descoberto
	2023	2023	2023	2023	2023	%	2022
Controladas							
Construtora Novolar	100%	3.176	164.609	3.176	164.663	100%	161.487
SPE Patrimar Engefor Imóveis Ltda.	50%	266	(677)	132	(339)	50%	(472)
SPE Maura Valadares	50%	(1.653)	(1.959)	(826)	(980)	50%	(154)
SPE Engefor Patrimar V.S. Emp. Imob Ltda.	50%	117	(484)	58	(242)	50%	(301)
SCP Professor Danilo Ambrósio	95%	(1)	(59)	-	(56)	95%	(56)
SCP Jornalista Oswaldo Nobre	90%	(1)	(21)	-	(19)	90%	(19)
SCP Gioia dell Colle	90%	(57)	(256)	(50)	(230)	90%	(180)
SCP Manhattan Square	90%	(8)	5.268	(8)	4.741	90%	4.748
SCP Priorato Residences	90%	3	1.570	2	1.412	90%	1.410
SCP Holiday Inn	80%	271	20.762	217	16.610	80%	16.393
SCP Mayfair Offices	90%	-	151	-	136	90%	136
SCP Quintas do Morro	69%	(23)	2.418	(16)	1.663	69%	1.679
SCP Neuchatel	90%	3	306	3	275	90%	272
SCP MRV Galleria	50%	(1.452)	(4.247)	(726)	(2.123)	50%	(1.397)
SPE Jardinaves	50%	8.343	30.758	4.171	15.379	50%	11.208
SPE Jota Patrimar Engefor	50%	472	(1.143)	236	(572)	50%	(808)
SPE Colina Engefor Patrimar E. Imob Ltda.	50%	1	(741)	-	(370)	50%	(371)
SPE Patrimar Somattos Jardim das Mangabeiras	50%	(602)	68.052	(301)	34.026	50%	37.827
Antônio de Alb. SPE Ltda. (EPIC)	50%	(3.203)	23.160	(1.602)	11.580	50%	13.882
SPE DUO - Alameda do Morro	40%	3.669	122.185	1.467	48.874	40%	47.406
SPE Vale dos Cristais	50%	(5)	406	(3)	203	50%	206
SPE High Line	100%	5.874	56.800	5.874	56.800	100%	50.926
SPE 2300 Rio de Janeiro	50%	3.904	31.786	1.952	15.893	50%	13.941
SPE Le Terrace	43%	1	29	1	37	43%	36
SPE Golf I	100%	1.908	1.032	1.908	1.032	100%	(877)
SPE Golf II	100%	10.862	40.876	10.862	40.876	100%	30.014
SPE Das Americas 1	100%	(1)	(206)	(1)	(206)	100%	(204)
Vila Castela (Madson Square)	100%	-	49	-	49	100%	50
SPE Jardinaves II	50%	(121)	7.133	(61)	3.567	50%	3.627
SPE Rua do Campo	100%	2.842	996	2.842	996	100%	(1.846)
SPE Avenida de Ligação 2	100%	-	26	-	26	100%	26
SPE Avenida de Ligação 3 – Buffet	100%	(46)	(7)	(46)	(7)	100%	39
SPE Jardinaves III	100%	(1)	48	(1)	48	100%	49
SPE Jardinaves IV	100%	-	50	-	50	100%	50
SPE Rio 2 Ltda	100%	(377)	(671)	(377)	(671)	100%	(294)
SPE Q25 Jardim Mangabeiras	100%	(1)	(1)	(1)	(1)	0%	-
SPE Fernandes Tourinho	100%	(9)	2.702	(9)	2.702	0%	2.712
SPE Guacui (Luxemburgo)	100%	-	(6)	-	(6)	0%	(5)
SPE Rua Espírito Santo (MG)	100%	-	(1)	-	(1)	0%	-
SPE Tancredo Neves Empreendimentos Imobiliários	100%	(15)	(15)	(15)	(15)	0%	-
		<u>34.136</u>	<u>570.678</u>	<u>28.858</u>	<u>415.800</u>		<u>391.140</u>
Controladas em conjunto							
Alba	9%	1.669	21.245	(88)	1.920	9%	1.832
SCP RJ 04	50%	(2)	502	(1)	250	50%	251
SPE Mirante do Ibituruna Ltda.	34%	-	8.015	-	2.705	34%	2.705

25 de 62

Notas Explicativas

Patrimar Engenharia S.A.

**Notas explicativas da administração às informações
financeiras período de três meses findos em 31 de março**
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

SCP Portal do Bosque	50%	(2)	132	(1)	66	50%	67
SCP Park Ritz	48%	(14)	869	(7)	417	48%	424
SCP Recanto das Águas	51%	(7)	99	(3)	51	51%	54
SCP MRV Belo Campo	50%	(68)	64	(36)	32	50%	68
SCP MRV Rec. Pássaros (Rouxinol)	40%	(38)	793	(66)	271	40%	339
SCP MRV Res. Beija Flor	40%	32	456	(4)	174	40%	186
SPE Padre Marinho	50%	66	4.885	33	2.393	50%	2.410
SCP Rivoli 1 e 2	40%	(367)	(30)	(147)	(18)	40%	130
SPE Acaba Mundo E. Imob Ltda.	50%	-	1.631		814	50%	814
SPE MRV Patrimar RJ IX Ltda. (Andorinhas) 1 e 2	40%	(4)	358	(4)	140	40%	145
SPE Barbacena Empr Imob. S.A.	50%	182	14.195	91	7.107	50%	7.016
SPE Patrimar Somattos Gasparini Ltda.	50%	-	12.247		6.124	50%	6.124
SPE Direcional Patrimar Maragogi	45%	-	93		42	45%	42
SPE Avenida de Ligação	50%	(4)	6.401	(2)	3.197	50%	2.949
SPE Somattos Patrimar quadra 40	50%	1	662		331	50%	256
		1.444	72.617	(235)	26.016		25.812

	Participação	Lucro Líquido (Prejuízo) do período	Patrimônio Líquido	Equivalência no resultado do período	Investimento e passivo a descoberto	Participação	Investimento e passivo a descoberto
Empresas	2023	2023	2023	2023	2023	%	2022
Coligadas							
SCP Safira (Decaminada 10)	24%	-	(1.118)	-	(268)	24%	(268)
SCP João XXIII	24%	132	(190)	32	(46)	24%	(77)
SCP Palo Alto	10%	40	2.956	4	296	10%	292
SCP Park Residences	10%	244	1.381	24	138	10%	114
SPE Novo Lar Greenport	20%	(3)	(265)	(1)	(53)	20%	(52)
SPE Axis 1 Porto Fino	10%	13	1.723	1	171	10%	184
		426	4.487	60	238		193
		36.006	647.782	28.683	442.054		417.145

(b) Abaixo a movimentação dos saldos de 31 de dezembro de 2022 para 31 de março de 2023:

Empresas	Saldo em 31/12/2022	Aportes	Distribuição de dividendos	Equivalência no resultado	Reversões	Baixa Investimentos	Saldo em 31/03/2023
Construtora Novolar	161.487	-	-	3.176	-	-	164.663
SPE Patrimar Engefor Imóveis Ltda.	(472)	-	-	133	-	-	(339)
SPE Maura Valadares	(154)	-	-	(826)	-	-	(980)
SPE Engefor Patrimar V.S. Emp. Imob Ltda.	(300)	-	-	59	-	-	(241)
SCP Professor Danilo Ambrósio	(56)	-	-	-	-	-	(56)
SCP Jornalista Oswaldo Nobre	(19)	-	-	-	-	-	(19)
SCP Gioia dell Colle	(180)	-	-	(51)	-	-	(231)
SCP Manhattan Square	4.748	-	-	(9)	-	-	4.739
SCP Priorato Residences	1.410	-	-	2	-	-	1.412
SCP Holiday Inn	16.393	-	-	217	-	-	16.610
SCP Mayfair Offices	136	-	-	-	-	-	136
SCP Quintas do Morro	1.682	-	-	(16)	-	-	1.666
SCP Neuchatel	272	-	-	3	-	-	275
SPE MRV Galleria	(1.398)	-	-	(726)	-	-	(2.124)
SPE Jardinaves	11.208	-	-	4.171	-	-	15.379
SPE Jota Patrimar Engefor	(809)	-	-	236	-	-	(573)
SPE Colina Engefor Patrimar E. Imob Ltda.	(370)	-	-	-	-	-	(370)
SPE Patrimar Somattos Jardim das Mangabeiras	37.827	-	(3.500)	(301)	-	-	34.026
Antônio de Alb. SPE Ltda. (EPIC)	13.881	-	(700)	(1.602)	-	-	11.579
SPE DUO - Alameda do Morro	47.406	-	-	1.467	-	-	48.873
SPE Vale dos Cristais	205	-	-	(3)	-	-	202
SPE High Line	50.926	-	-	5.874	-	-	56.800
SPE 2300 Rio de Janeiro	13.941	-	-	1.952	-	-	15.893
SPE Le Terrace	37	-	-	-	-	-	37
SPE Golf I	(876)	-	-	1.908	-	-	1.032
SPE Golf II	30.014	-	-	10.862	-	-	40.876
SPE Das Americas 1	(204)	-	-	(1)	-	-	(205)
Vila Castela (Madson Square)	50	-	-	-	-	-	50
SPE Jardinaves II	3.627	-	-	(61)	-	-	3.566
Rua do Campo	(1.846)	-	-	2.842	-	-	996
Avenida de Ligação 2	26	-	-	-	-	-	26
Avenida Ligação 3 – LT 1ª (Buffet)	39	-	-	(46)	-	-	(7)
Jardinaves III	49	-	-	(1)	-	-	48

Notas Explicativas

Patrimar Engenharia S.A.

**Notas explicativas da administração às informações
financeiras período de três meses findos em 31 de março**
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Jardinaves IV	50	-	-	-	-	-	50
SPE Rio 2 Ltda	(294)	-	-	(377)	-	-	(671)
SPE Fernandes Tourinho	2.712	-	-	(9)	-	-	2.703
SPE QD 25 Jardim Mangabeiras	-	-	-	(1)	-	-	(1)
SPE Guacui (Luxemburgo)	(5)	-	-	-	-	-	(5)
Tancredo Neves Emp. Imob	-	-	-	(15)	-	-	(15)
	391.143	-	(4.200)	28.857	-	-	415.800
Controladas em conjunto							
ALBA	2.806	-	(66)	154	242	-	3.136
SCP RJ 04	251	-	-	(1)	-	-	250
SPE Mirante do Ibituruna Ltda.	2.703	-	-	-	-	-	2.703
SCP Portal do Bosque	69	-	-	-	-	-	68
SCP Park Ritz	424	-	-	(7)	-	-	417
SCP Recanto das Águas	55	-	-	(3)	-	-	52
SCP MRV Belo Campo	67	-	-	(36)	-	-	31
SCP MRV Rec. Pássaros (Rouxinol)	339	-	(1)	(66)	-	-	272
SCP MRV Res. Beija Flor	186	-	(8)	(4)	-	-	174
SPE Padre Marinho	2.409	-	(50)	33	-	-	2.392
SCP Rívoli 1 e 2	130	-	-	(147)	-	-	(17)
SPE Acaba Mundo E. Imob Ltda.	814	-	-	-	-	-	814
SPE MRV Patrimar RJ Ix Ltda. (Andorinhas) 1 e 2	146	-	(1)	(4)	-	-	141
SPE Barbacena Empr Imobiliários S/A	7.016	-	-	91	-	-	7.107
SPE Patrimar Somattos Gasparini Ltda.	6.124	-	-	-	-	-	6.124
SPE Direcional Patrimar Maragogi Ltda.	41	-	-	-	-	-	41
SPE Avenida de Ligação	2.949	250	-	(2)	-	-	3.197
SPE Somattos Patrimar Quadra 40	256	75	-	-	-	-	331
	26.785	325	(126)	8	242	-	27.233
Controladas coligadas							
SCP Safira (Decaminada 10)	(268)	-	-	-	-	-	(268)
SCP João XXIII	(78)	-	-	32	-	-	(46)
SCP Palo Alto	292	-	-	4	-	-	296
SCP Park Residences	114	-	-	24	-	-	138
SPE Novo Lar Greenport	(53)	-	-	-	-	-	(54)
SPE Axis 1 Porto Fino	183	-	(13)	-	-	-	170
Outros Investimentos	(974)	-	-	(242)	-	-	(1.215)
	(784)	-	(13)	(182)	-	-	(979)
	417.144	325	(4.339)	28.683	242	-	442.054

- (c) A composição dos investimentos do Consolidado (empresas não consolidadas) em 31 de março de 2023 está assim apresentada:

Empresas	Participação - %		Lucro Líquido (Prejuízo) do período	Patrimônio Líquido	Equivalência no resultado do período	Investimento e passivo a descoberto
	2023	2022	2023	2023	2023	2023
Alba	9%	9%	1.669	21.245	154	1.921
SCP Manchete	40%	40%	(277)	2.218	(68)	843
SCP MRV Belo Campo	50%	50%	(68)	64	(36)	32
SCP MRV Rec. Pássaros (Rouxinol)	40%	40%	(38)	793	(66)	271
SCP MRV Res. Beija Flor	40%	40%	32	456	(4)	174
SCP Pacuare	50%	50%	1	(361)	-	(180)
SCP Park Ritz	48%	48%	(14)	869	(7)	417
SCP Park Rossete	51%	51%	8	2.239	4	1.141
SCP Parque Araras	50%	50%	(46)	(35)	(76)	(73)
SCP Parque Bem Te Vi	50%	50%	(9)	105	(21)	24
SCP Parque Gaivotas	50%	50%	(110)	(154)	(103)	(83)
SCP Parque Sabia	50%	50%	(8)	55	(7)	(28)
SCP Portal do Bosque	50%	50%	(2)	132	(1)	66
SCP Reality e Renovare	51%	51%	(208)	(3.103)	(106)	(1.582)
SCP Recanto das Águas	51%	51%	(7)	99	(3)	51
SCP Recanto do Tingui	35%	35%	(7)	(369)	(2)	(129)
SCP Riviera da Costa e Sol	48%	48%	(215)	(2.078)	(103)	(998)
SCP Rívoli 1 e 2	40%	40%	(367)	(30)	(147)	(18)
SCP RJ 04	50%	50%	(2)	501	(1)	250

Notas Explicativas

Patrimar Engenharia S.A.

**Notas explicativas da administração às informações
financeiras período de três meses findos em 31 de março**
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

SPE Acaba Mundo Emp. Imob Ltda.	50%	50%	-	1.631	-	814
SCP Andorinhas	40%	40%	(4)	358	(4)	140
SPE Barbacena Empr Imobiliários S.A.	50%	50%	182	14.195	91	7.107
SPE Direcional Patrimar Maragogi Ltda.	50%	50%	-	93	-	42
SPE Mirante do Ibituruna Ltda.	34%	34%	-	8.014	-	2.705
SPE Padre Marinho	50%	50%	66	4.885	33	2.393
SPE Park Riversul	35%	35%	(18)	14	(17)	5
SPE Patrimar Somattos Gasparini Ltda.	50%	50%	-	12.247	-	6.124
SPE Recreio Bandeirantes	35%	35%	(214)	(1.681)	(110)	(587)
SPE Recreio Gaveas	35%	35%	(73)	(769)	(10)	(270)
SPE Recreio Pontal	35%	35%	(165)	(7.556)	(61)	(2.646)
SPE Avenida de Ligação	50%	50%	(4)	6.401	(3)	3.198
SPE Somattos Patrimar Quadra 40	50%	50%	1	662	-	331
Outros			-	-	-	87
			<u>103</u>	<u>61.140</u>	<u>(674)</u>	<u>21.542</u>

- (d) Os saldos totais em 31 de março de 2023 das contas patrimoniais, receita líquida e lucro líquido das empresas não consolidadas está assim apresentada:

	Ativo Circulante	Ativo não circulante	Passivo circulante	Passivo não circulante	Patrimônio Líquido	Lucro (Prejuízo)	Receita Líquida
Empresas	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023
Alba	22.454	-	1.209		21.245	1.669	1.698
SCP Manchete	361	2.402	63	482	2.218	(277)	12
SCP MRV Belo Campo	110	81	4	124	63	(68)	3
SCP MRV Rec. Passaros (Rouxinol)	465	358	20	10	793	(38)	5
SCP MRV Res. Beija Flor	424	85	24	30	455	32	1
SCP Pacuare	13	(367)	5		(359)	1	
SCP Park Ritz	1.119	(67)	73	110	869	(14)	
SCP Park Rossete	2.500	(106)	157	(1)	2.238	8	7
SCP Parque Araras	114	6	46	109	(35)	(46)	
SCP Parque Bem Te Vi	114	(11)	(1)		104	(9)	
SCP Parque Gaivotas	97	12	70	193	(154)	(110)	
SCP Parque Sabia	75	3	24		54	(8)	
SCP Portal do Bosque	15	119	1		133	(2)	
SCP Reality e Renovare	231	(2.083)	36	1.215	(3.103)	(208)	27
SCP Recanto das Águas	105	7	3	9	100	(7)	(7)
SCP Recanto do Tingui	(238)	(156)	(70)	44	(368)	(7)	
SCP Riviera da Costa e Sol	436	(1.778)	(4)	740	(2.078)	(215)	24
SCP Rivoli 1 e 2	179	192	18	383	(30)	(367)	1
SCP RJ 04	795	(193)	48	53	501	(2)	
SPE Acaba Mundo Emp. Imob Ltda.	2.493	(850)	12		1.631		
SCP Andorinhas	380	-	22		358	(4)	
SPE Barbacena Empr Imobiliários S.A.							694
SPE Direcional Patrimar Maragogi Ltda.	15.938	26	1.766	4	14.194	182	
SPE Mirante do Ibituruna Ltda.	103	-	10		93		
SPE Padre Marinho	8.023	(7)	2		8.014		
SPE Park Riversul	5.754	-	869		4.885	66	70
SPE Patrimar Somattos Gasparini Ltda.	69	55	2	109	13	(18)	
SPE Recreio Bandeirantes	12.247	-			12.247		
SPE Recreio Gaveas	112	73	1.859	6	(1.680)	(214)	
SPE Recreio Pontal	1.262	236	2.121	146	(769)	(73)	20
SPE Avenida de Ligação empreendimentos	422	132	7.321	790	(7.557)	(165)	3
SPE Somattos Patrimar Quadra 40	6.507	-	105		6.402	(4)	2
	684	-	21		663	1	1
	<u>83.363</u>	<u>(1.831)</u>	<u>15.836</u>	<u>4.556</u>	<u>61.140</u>	<u>103</u>	<u>2.561</u>

Notas Explicativas

Patrimar Engenharia S.A.

**Notas explicativas da administração às informações
financeiras período de três meses findos em 31 de março**
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma
13 Imobilizado

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

	Taxa anual de depreciação
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.

(a) A composição do imobilizado em 31 de março de 2023 está assim apresentada:

	Controladora					Consolidado				
	Saldo 31/12/2022	Adições	Baixas	Transfe- rências	Saldo 31/03/2023	Saldo 31/12/2022	Adições	Baixa	Transfe- rências	Saldo 31/03/2023
Custo										
Benfeitorias em imóveis de terceiros	8.105	45	-	-	8.150	8.105	45	-	-	8.150
Máquinas e equipamentos	10.153	-	-	-	10.153	12.124	-	-	-	12.124
Veículos	1.077	-	(142)	-	935	1.077	-	(142)	-	935
Móveis e utensílios	2.573	41	-	-	2.614	2.722	41	-	-	2.763
Estandes de vendas e apartamentos decorados	-	-	-	-	-	22.690	157	-	1.035	23.882
Equipamentos de informática	1.885	49	-	-	1.934	1.914	49	-	-	1.963
Imobilizado em andamento	-	200	-	-	200	9.868	4.555	-	(1.035)	13.388
Total do custo	23.793	335	(142)	-	23.986	58.500	4.847	(142)	-	63.205
Depreciação										
Benfeitorias em imóveis de terceiros	(6.473)	(235)	-	-	(6.708)	(6.473)	(235)	-	-	(6.708)
Máquinas e equipamentos	(4.286)	(364)	-	-	(4.650)	(5.095)	(396)	-	-	(5.491)
Veículos	(750)	(47)	142	-	(655)	(750)	(47)	142	-	(655)
Móveis e utensílios	(1.077)	(68)	-	-	(1.145)	(1.077)	(87)	-	-	(1.164)
Estandes de vendas e apartamentos decorados	-	-	-	-	-	(8.404)	(2.788)	-	-	(11.192)
Equipamentos de informática	(587)	(92)	-	-	(679)	(607)	(93)	-	-	(700)
Total da depreciação	(13.173)	(806)	142	-	(13.837)	(22.406)	(3.646)	142	-	(25.910)
Total do imobilizado líquido	10.620	(471)	-	-	10.149	36.094	1.201	-	-	37.295

Notas Explicativas

Patrimar Engenharia S.A.

**Notas explicativas da administração às informações
financeiras período de três meses findos em 31 de março**
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma
14 Intangível

A composição do intangível em 31 de março de 2023 está assim apresentada:

	Controladora					Consolidado				
	Saldo 31/12/2022	Adições	Baixas	Transfe- - rências	Saldo 31/03/2023	Saldo 31/12/2022	Adições	Baixas	Transfe- - rências	Saldo 31/03/2023
Custo										
Licença de uso de software	14.008	181	-	2.960	17.149	14.653	181	-	2.960	17.794
Software em desenvolvimento	3.756	89	-	(2.960)	885	3.756	89	-	(2.960)	885
Total do custo	17.764	270	-	-	18.034	18.409	270	-	-	18.679
Amortização										
Licença de uso de software	(8.621)	(712)	-	-	(9.333)	(9.089)	(739)	-	-	(9.828)
Total da amortização	(8.621)	(712)	-	-	(9.333)	(9.089)	(739)	-	-	(9.828)
Total do intangível líquido	9.143	(442)	-	-	8.701	9.320	(469)	-	-	8.851

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

15 Empréstimos, financiamentos e debêntures

Modalidade	Vencimento do principal	Taxa a.a	31/03/2023	31/12/2022
Controladora				
Debênture - 1ª emissão (CRI)	03/25	CDI +2,99%	80.310	80.310
Debênture - 2ª emissão	05/25	CDI +2,39%	50.758	50.787
Debênture - 3ª emissão (CRI)	07/27	CDI +2,00%	150.615	150.615
(-) Custo de captação			(4.733)	(5.046)
Total Controladora			276.950	276.666
Circulante			59.975	43.820
Não Circulante			216.975	232.846

Notas Explicativas

Patrimar Engenharia S.A.

**Notas explicativas da administração às informações
financeiras período de três meses findos em 31 de março**
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Modalidade	Vencimento do principal	Taxa efetiva a.a	31/03/2023	31/12/2022
<u>Controladas:</u>				
Financiamento à construção	03/23 a 07/27	TR + 6,9% a 9,82%	121.232	81.313
Financiamento à construção	09/23 a 07/27	Poupança + 3,50 % a 5,00%	55.830	95.690
Total Controladas			177.062	177.003
Total Consolidado			454.012	453.669
Circulante			188.253	93.475
Não Circulante			265.759	360.194

(a) Covenants

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

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

Em 31 de março de 2023 a Companhia encontra-se em conformidade com a cláusula restritiva.

(b) Movimentação

O montante de empréstimos foi assim movimentado no período:

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Saldo inicial	276.666	180.071	453.669	267.650
Liberações	-	150.000	28.830	326.412
Provisão de Juros	10.725	33.371	15.705	45.292
Amortizações – Juros	(10.752)	(10.329)	(14.676)	(20.761)
Amortizações – Principal	-	(67.248)	(29.827)	(155.725)
Custo de Captação	311	(9.199)	311	(9.199)
Saldo Final	276.950	276.666	454.012	453.669

Notas Explicativas

Patrimar Engenharia S.A.

**Notas explicativas da administração às informações
financeiras período de três meses findos em 31 de março**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(c) Modalidades

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

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

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

(d) Vencimentos

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

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
2023	-	-	122.844	49.654
2024	-	-	21.796	115.536
2025	-	-	32.422	11.813
	-	-	177.062	177.003

Notas Explicativas

Patrimar Engenharia S.A.

**Notas explicativas da administração às informações
financeiras período de três meses findos em 31 de março**
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
2023	43.826	43.822	43.826	43.822
2024	64.596	64.542	64.596	64.542
2025	57.417	57.347	57.417	57.347
2026	70.175	70.077	70.175	70.077
2027	40.936	40.878	40.936	40.878
	<u>276.950</u>	<u>276.666</u>	<u>276.950</u>	<u>276.666</u>

16 Arrendamentos

	Controladora		Consolidado	
	2023	2021	2023	2021
Arrendamentos	2.766	3.272	5.812	6.652
	<u>2.766</u>	<u>3.272</u>	<u>5.812</u>	<u>6.652</u>
Passivo circulante	2.037	2.041	4.615	4.894
Passivo não circulante	729	1.231	1.197	1.758

O montante de arrendamentos foi assim movimentado no período:

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Saldo inicial	3.272	4.779	6.652	5.236
Arrendamentos	-	416	-	4.378
Encerramento de contrato arrendamentos	-	-	-	(105)
Amortizações Arrendamentos - Principal	(506)	(1.923)	(840)	(2.857)
Amortizações Arrendamentos - Juros	22	89	74	115
Encargos financeiros – Arrendamentos	(22)	(89)	(74)	(115)
Saldo Final	<u>2.766</u>	<u>3.272</u>	<u>5.812</u>	<u>6.652</u>

Notas Explicativas

Patrimar Engenharia S.A.



Notas explicativas da administração às informações financeiras período de três meses findos em 31 de março

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
2023	1.536	2.041	3.815	4.894
2024	1.026	1.026	1.792	1.553
2025	108	108	108	108
2026	96	97	97	97
	<u>2.766</u>	<u>3.272</u>	<u>5.812</u>	<u>6.652</u>

Arrendamentos:

Contratos de aluguéis de instalações administrativas (Depósitos, Sede, Escritórios), que detém de tempo remanescente de 11 a 43 meses descontado a valor presente a taxas de 1,51% e 2,31% ao ano.

Contrato de aluguéis comerciais (lojas e stand de vendas), que detém de tempo remanescente de 7 a 19 meses descontado a valor presente a taxas entre 2,31% e 7,79% ao ano.

Contrato de aluguéis de equipamentos pesados, que detém de tempo remanescente de 4 a 18 meses descontado a valor presente a taxas entre de 0,68% e 7,54% ao ano.

17 Fornecedores

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Fornecedores	1.322	1.601	68.479	51.606
Retenções técnicas	199	228	9.573	9.313
	<u>1.521</u>	<u>1.829</u>	<u>78.052</u>	<u>60.919</u>

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

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

Notas Explicativas

Patrimar Engenharia S.A.

**Notas explicativas da administração às informações
financeiras período de três meses findos em 31 de março**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

18 Obrigações tributárias

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

	Controladora		Consolidado	
Tributos a pagar	2023	2022	2023	2022
INSS	143	140	2.064	2.229
ISS	142	139	771	731
PIS	-	-	-	90
Outros impostos retidos	532	479	2.137	2.509
Total tributos a pagar	817	758	4.972	5.559
Tributos correntes com recolhimento diferido – CP				
Regime Especial de Tributação - RET	-	55	14.875	20.395
COFINS	-	-	-	82
CSLL	-	-	-	473
PIS	-	-	-	184
	-	55	14.785	21.134
Total Circulante	817	813	19.757	26.693
Tributos correntes com recolhimento diferido – LP				
Regime Especial de Tributação – RET	(17)	68	12.706	3.995
IRPJ	-	-	629	629
COFINS	265	265	475	393
CSLL	-	-	489	16
PIS	56	56	240	56
Total Não Circulante	304	389	14.539	5.089
	1.121	1.202	34.386	31.782

Notas Explicativas

Patrimar Engenharia S.A.

**Notas explicativas da administração às informações
financeiras período de três meses findos em 31 de março**
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma
19 Obrigações por compra de imóveis

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

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Saldo inicial	800	800	46.691	67.943
Adições	-	-	28.826	23.167
Pagamentos	-	-	(10.144)	(23.325)
Outras Baixas	-	-	-	(21.094)
Saldo Final	800	800	65.373	46.691

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Terrenos incorporados	800	800	35.877	35.591
Torna	800	800	7.349	8.346
Permuta Financeira	-	-	28.528	27.245
Terrenos não incorporados	-	-	29.496	11.100
Torna	-	-	29.496	11.100
Permuta Financeira	-	-	-	-
	800	800	65.373	46.691
Passivo circulante	800	800	45.940	35.774
Passivo não circulante	-	-	19.433	10.917

Torna	
Controladora	Consolidado
2023	800
2024	-
2025	-
	800
	20.591
	12.157
	4.097
	36.845

Permuta	
Controladora	Consolidado
2023	-
2024	-
2025	-
2026	-
2027	-
	11.822
	11.017
	3.613
	1.293
	783
	28.528

Notas Explicativas

Patrimar Engenharia S.A.

**Notas explicativas da administração às informações
financeiras período de três meses findos em 31 de março**
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma
20 Adiantamentos de clientes

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

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Adiantamentos de clientes e permuta de obras em andamento	-	-	391.080	421.724
Adiantamentos de unidades customizadas	-	-	22.276	22.356
Permuta de terrenos – empreendimentos não lançados	55	313	46.632	43.020
	<u>55</u>	<u>313</u>	<u>459.988</u>	<u>487.100</u>
Circulante	55	313	244.519	202.973
Não circulante	-	-	215.469	284.127

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

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Cíveis	140	200	3.382	2.661
Tributárias	1.427	1.427	1.427	1.427
Trabalhistas	31	-	1.643	628
	<u>1.598</u>	<u>1.627</u>	<u>6.452</u>	<u>4.716</u>

Depósitos judiciais

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Cíveis	14	14	218	793
Tributárias	-	-	170	170
Trabalhistas	103	360	464	671
	<u>117</u>	<u>374</u>	<u>852</u>	<u>1.634</u>

Movimentação do período findo em 31 de março de 2023:

Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários

	Controladora	Consolidado
Saldo inicial	1.627	4.716
Adição	31	3.216
Baixa	(67)	(1.148)
Atualização	7	(332)
Saldo final	<u>1.598</u>	<u>6.452</u>

Notas Explicativas

Patrimar Engenharia S.A.



Notas explicativas da administração às informações financeiras período de três meses findos em 31 de março

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Depósito judicial

	Controladora	Consolidado
Saldo inicial	374	1.634
Adição	39	294
Baixa	(296)	(1.076)
Saldo final	117	852

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

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

Contingências possíveis:

O Grupo está envolvido em outros processos tributários, cíveis e trabalhistas surgidos no curso normal dos seus negócios, os quais, na opinião da Administração e de seus assessores legais, possuem expectativa de perda classificada como possível nos montantes aproximados de Trabalhista R\$ 2.569, Tributário R\$ 8.176 e Cível R\$ 8.177, totalizando R\$ 18.922 (R\$ 20.349 em 31 de dezembro de 2022).

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.

22 Provisão para manutenção de imóveis

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

De forma a suportar este compromisso, sem impacto nos exercícios futuros e propiciar a adequada contraposição entre receitas e custos, para cada empreendimento em construção, foram provisionados, em bases estimadas, valor correspondente de 1,5% do custo de construção em 31 de março de 2023 e 31 de dezembro 2022.

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

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

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

Notas Explicativas

Patrimar Engenharia S.A.



Notas explicativas da administração às informações financeiras período de três meses findos em 31 de março

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Saldo inicial	656	1.352	15.926	12.783
Adições	-	229	2.179	6.436
Baixas	-	(412)	-	(1.466)
Pagamentos de garantia	(78)	(513)	(1.174)	(1.827)
Saldo final	578	656	16.931	15.926
Circulante	186	186	1.543	1.561
Não Circulante	392	470	15.388	14.365

23 Patrimônio líquido

(a) Capital Social

Em 31 de março de 2023, o capital social é de R\$ 269.172 (R\$ 269.172 em 31 de dezembro 2022) e está representado por 56.025.501 (cinquenta e seis milhões, vinte e cinco mil, quinhentos e uma) ações ordinárias.

Em 31 de março de 2023 a composição acionária da Patrimar era conforme segue:

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

(b) Reserva legal

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

(c) Política de distribuição de lucros

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.

Notas Explicativas

Patrimar Engenharia S.A.

**Notas explicativas da administração às informações
financeiras período de três meses findos em 31 de março**
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma
24 Lucro por ação

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

	2023	2022
Lucro básico e diluído por ação:		
Lucro líquido do período	11.204	5.235
Média ponderada das ações (milhares)	56.026	56.026
Lucro por ação básico e diluído - em R\$	0,199979	0,093439

25 Receita operacional líquida

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

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Receita bruta de venda de imóveis	-	2.371	245.752	159.642
Receita de serviços	505	754	468	406
Vendas canceladas (distratos)	(1.641)	(41)	(14.998)	(14.065)
Provisão (reversão) de Crédito de Liquidação Duvidosa	-	-	(664)	-
Provisão (reversão) para distratos	-	-	384	-
AVP - Ajuste a valor presente (i)	7	1	3.370	1.991
Tributos sobre o faturamento	33	(162)	(4.385)	(3.497)
Receita operacional líquida	(1.096)	2.923	229.927	144.477

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

26 Custos e despesas por natureza

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Custo dos imóveis vendidos				
Materiais	-	(665)	(65.000)	(35.138)
Terrenos	215	(229)	(29.041)	(21.138)
Imóveis concluídos	767	(33)	(1.488)	(1.535)
Gastos com pessoal	-	(218)	(13.459)	(8.999)
Subempreiteiros	-	(973)	(50.059)	(23.669)
Custos dos financiamentos imobiliários	39	(41)	(4.915)	(2.379)
Outros	-	(304)	(11.849)	(8.514)
	1.021	(2.463)	(175.811)	(101.372)

Notas Explicativas

Patrimar Engenharia S.A.

**Notas explicativas da administração às informações
financeiras período de três meses findos em 31 de março**
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Despesas Gerais e Administrativas				
Gastos com pessoal	(8.758)	(3.451)	(8.683)	(7.992)
Despesas administrativas gerais	(1.496)	(660)	(1.907)	(969)
Depreciação e amortização	(1.703)	(1.751)	(1.600)	(1.879)
Serviços de terceiros / Reembolso de Despesas	7.194	(1.399)	(2.513)	(1.732)
	<u>(4.763)</u>	<u>(7.261)</u>	<u>(14.703)</u>	<u>(12.572)</u>
	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Com vendas				
Gastos com pessoal	(1.284)	(1.812)	(1.203)	(1.864)
Comissões e corretagens	(2)	(120)	(5.301)	(4.726)
Stand de vendas/Apartamento decorado	(57)	(2)	(3.209)	(154)
Propaganda e publicidade	(287)	(311)	(4.336)	(4.078)
Outras despesas comerciais	(492)	(635)	(2.393)	(5.477)
	<u>(2.122)</u>	<u>(2.880)</u>	<u>(16.442)</u>	<u>(16.299)</u>
	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas				
Despesas com crédito imobiliário	-	(11)	(6)	(5)
Despesas tributárias	(198)	-	(234)	(8)
Provisão para riscos trabalhistas, cíveis, tributários e acordos judiciais	(591)	(30)	(2.473)	2.102
Perdas eventuais	(15)	(57)	(15)	(117)
Ganho com distrato	-	-	478	-
Outras despesas e receitas operacionais	383	(861)	897	(2.839)
	<u>(421)</u>	<u>(959)</u>	<u>(1.353)</u>	<u>(867)</u>

Notas Explicativas

Patrimar Engenharia S.A.



Notas explicativas da administração às informações financeiras período de três meses findos em 31 de março

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

27 Honorários da administração

Os valores pagos com o pessoal-chave da administração para os períodos findos em 31 de março de 2023 e 2022 podem ser assim demonstrados:

	2023	2022
Honorários da administração	1.432	1.324
Benefícios assistenciais	123	116
Encargos	286	266

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

28 Receitas (despesas) financeiras líquidas

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Receitas financeiras				
Atualização monetária e juros contratuais	(497)	338	853	1.010
Juros sobre aplicações financeiras	1.452	718	11.605	6.758
Outras receitas financeiras	8	33	197	52
	963	1.089	12.655	7.820
Despesas financeiras				
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(10.735)	(5.711)	(10.889)	(5.858)
Débitos de encargos e tarifas bancárias	(364)	(116)	(494)	(262)
Despesas com financiamentos	-	-	-	-
Outras despesas financeiras	(4)	(3)	(8)	(2)
	(11.103)	(5.830)	(11.391)	(6.122)
	(10.140)	(4.741)	1.264	1.698

29 Despesas de imposto de renda e contribuição social

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

Notas Explicativas

Patrimar Engenharia S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras período de três meses findos em 31 de março
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Lucro antes do IRPJ e CSLL	11.162	5.287	22.209	14.468
Alíquota 34%	(3.795)	(1.798)	(7.551)	(4.919)
Efeito sobre exclusões (equivalência patrimonial)	(9.752)	7.027	229	(203)
Patrimônio Afetação (RET)	25	67	2.831	2.360
Créditos fiscais não reconhecidos por diferença temporária RET	13.564	(5.348)	(728)	(1.619)
Despesas de IRPJ e CSLL	42	(52)	(5.219)	(4.381)
Taxa efetiva	0,38%	(0,98%)	(23,50%)	(30,28%)

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

30 Receitas a apropriar e custos a incorrer

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

	Consolidado
Empreendimentos em construção	
(i) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas	
Empreendimentos em construção:	
Receita de vendas contratadas	3.269.666
Receita de vendas apropriadas	(2.252.359)
Distratos - receitas estornadas	72.314
Receita de vendas apropriadas líquidas	(2.108.045)
Receita de vendas a apropriar	1.089.621
(ii) Custo orçado a apropriar das unidades vendidas	
Empreendimentos em construção:	
Custo orçado	2.243.242
Custo de construção incorrido	(1.434.936)
Encargos financeiros apropriados	20.464
Custo a incorrer das unidades vendidas	808.306
Driver CI/CO (sem encargos financeiros)	64%

Notas Explicativas

Patrimar Engenharia S.A.



Notas explicativas da administração às informações financeiras período de três meses findos em 31 de março

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(iii)	Custo orçado a apropriar das unidades em estoque	
	Empreendimentos em construção:	
	Custo orçado	632.126
	Custo incorrido	(280.453)
	Encargos financeiros apropriados	<u>1.284</u>
	Custo a incorrer das unidades em estoque	<u>351.673</u>

31 Compromissos

(a) Compromissos com a aquisição de terrenos

Compromissos foram assumidos pelo Grupo para a compra de terrenos, cujo registro contábil ainda não foi efetuado, em virtude de pendências a serem solucionadas pelos vendedores para que a escritura definitiva e a correspondente transferência da propriedade para a Patrimar, suas controladas ou seus parceiros sejam efetivadas. Referidos compromissos totalizam em 31 de março de 2023 R\$ 822.428 (R\$ 1.574.743 em 31 de dezembro de 2022), dos quais: R\$ 759.506 (R\$ 1.490.143 em 31 de dezembro de 2022) 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\$ 62.922 (84.599 em 31 de dezembro de 2022) se referem às tornas.

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

(b) Compromisso com arrendamentos

Em 31 de março de 2023 a Patrimar Controladora possuía R\$2.767 (R\$3.272 em 2022) e R\$5.812 no Consolidado (R\$6.652 em 2022) em compromissos com arrendamentos, relacionados a aluguéis de grandes equipamentos e imóveis.

32 Apresentação de informações por segmento e natureza

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

Notas Explicativas

Patrimar Engenharia S.A.

**Notas explicativas da administração às informações
financeiras período de três meses findos em 31 de março**
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma
33 Seguros

O Grupo mantém em 31 de março de 2023 os seguintes contratos de seguros:

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

Abaixo segue a composição desses seguros vigentes em 31 de março de 2023:

Itens	Tipo de cobertura	Importância Segurada
		Consolidado
Executante Construtor - Término Obra	Garante ao agente financiador do empreendimento a conclusão da construção em caso de indisponibilidade técnica e financeira da Companhia	119.117
Residência	Garante os prejuízos provocados por incêndio, queda de raio e explosão, porém, existem outras coberturas adicionais que também podem ser contratadas, visando a complementar o seguro e proteger o imóvel contra outros riscos. Dentre roubo, desmoronamento, impacto de veículos, queda de aeronaves, vendaval, furacão, ciclone, chuva de granizo, danos elétricos, etc	210
Responsabilidade civil (Administradores) D&O	Garante a cobertura de danos morais aos administradores da Companhia (D&O)	20.000
Risco engenharia e risco civil	Garante, durante o período de construção do empreendimento, indenização decorrente de danos causados à obra, tais como: incêndio, queda de raio, roubo, dentre outras coberturas específicas de instalações e montagens no local objeto do seguro. Garante indenização até o limite máximo da importância segurada, das quantias pelas quais a Companhia vier a ser responsável civilmente relativa às reparações por danos involuntários pessoais e/ou materiais causados a terceiros	1.817.341
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.	1.100
Seguro garantia judicial	O Seguro Garantia Judicial é uma modalidade de seguro que surgiu como alternativa ao depósito judicial e à penhora de bens nos processos na esfera judicial. O Seguro Garantia Judicial tem sido amplamente aceito na esfera judicial, seja como nova caução no processo ou em substituição às garantias dadas.	13.142
Seguro incêndio	Garante os prejuízos provocados por incêndio.	2.163
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	12.714

Notas Explicativas

Patrimar Engenharia S.A.



Notas explicativas da administração às informações
financeiras período de três meses findos em 31 de março
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Seguro garantia	O Seguro Garantia Contratual é voltado para dar segurança a empresas e órgãos públicos quanto ao cumprimento de contratos, ao indenizar pelo descumprimento de acordos (obrigações contratuais) em diversas modalidades	318.853
-----------------	---	---------

34 Transações que não envolvem caixa ou equivalente de caixa

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Atividades de investimento				
Transferências de Imobilizado – Arrendamentos IFRS 16	(497)	(1.484)	(849)	1.427
Juros capitalizados	39	(161)	(66)	100

35 Eventos subsequentes

Em 28 de abril de 2023 foram aprovados em Assembleia Geral Ordinária as contas de 2022 dos administradores e deliberado a destinação de R\$ 14.600, referente a dividendos aos acionistas titulares de ações de emissão da Companhia. Sendo R\$ 7.659 a título de dividendos mínimos obrigatórios, parte deste valor já foi pago por dividendos intercalares, sendo R\$ 1.000 em 07 de novembro de 2022, R\$ 5.500 em 12 de janeiro de 2023) e R\$ 2.300 no dia 28 de abril 2023 . E R\$ 6.941 a título de dividendos extraordinários sendo que R\$ 1.140 já foi pago em 28 de abril e do restante, R\$ 2.000 está programado para dia 15 de maio de 2023 e R\$ 3.800 para o dia 09 de junho de 2023.

* * *

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

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

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Patrimar Engenharia S.A. ("Companhia"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referente ao trimestre findo em 31 de março de 2023, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

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

Alcance da revisão

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

Conclusão sobre as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

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

Ênfase

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

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2023, elaboradas sob a responsabilidade da diretoria da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34 aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"). Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Belo Horizonte, 11 de maio de 2023.

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

Bruno Costa Oliveira
Contador CRC-BA031359/O

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 março de 2023.

Belo Horizonte, 11 de maio de 2023.

Diretor Presidente – ALEXANDRE ARAÚJO ELIAS VEIGA

Diretor de Finanças e Relação com Investidores - FELIPE ENCK GONÇALVES

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente

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 março de 2023.

Belo Horizonte, 11 de maio de 2023.

Diretor Presidente – ALEXANDRE ARAÚJO ELIAS VEIGA

Diretor de Finanças e Relações com Investidores - FELIPE ENCK GONÇALVES