

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 30/06/2023	8
DMPL - 01/01/2022 à 30/06/2022	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 30/06/2023	17
DMPL - 01/01/2022 à 30/06/2022	18
Demonstração de Valor Adicionado	19

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

Notas Explicativas	52
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	95
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	97
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	98

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Trimestre Atual 30/06/2023
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 30/06/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
1	Ativo Total	728.192	688.164
1.01	Ativo Circulante	38.149	85.316
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	7.366	48.008
1.01.02	Aplicações Financeiras	0	6.262
1.01.02.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	0	6.262
1.01.02.03.01	Títulos de valores mobiliários	0	6.262
1.01.03	Contas a Receber	21.056	21.612
1.01.03.01	Clientes	19.775	20.173
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	1.281	1.439
1.01.04	Estoques	321	1.323
1.01.04.01	Imóveis a comercializar	321	1.323
1.01.06	Tributos a Recuperar	3.761	3.308
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	3.761	3.308
1.01.07	Despesas Antecipadas	5.645	4.803
1.02	Ativo Não Circulante	690.043	602.848
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	206.939	155.404
1.02.01.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	2.751	2.664
1.02.01.04	Contas a Receber	7.018	7.260
1.02.01.04.01	Clientes	7.018	7.260
1.02.01.05	Estoques	9.890	6.730
1.02.01.05.01	Imóveis a comercializar	9.890	6.730
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	187.121	138.376
1.02.01.09.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	187.121	138.376
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	159	374
1.02.01.10.03	Depósitos Judiciais	159	374
1.02.02	Investimentos	462.397	424.524
1.02.02.01	Participações Societárias	461.797	423.948
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	435.161	397.386
1.02.02.01.03	Participações em Controladas em Conjunto	26.636	26.562
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	600	576
1.02.02.02.01	Participação Controladas Indiretas	600	576
1.02.03	Imobilizado	12.432	13.777
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	10.276	10.620
1.02.03.02	Direito de Uso em Arrendamento	2.156	3.157
1.02.04	Intangível	8.275	9.143
1.02.04.01	Intangíveis	8.275	9.143
1.02.04.01.02	Intangível	8.275	9.143

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
2	Passivo Total	728.192	688.164
2.01	Passivo Circulante	122.377	62.761
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	9.357	6.209
2.01.01.01	Obrigações Sociais	9.357	6.209
2.01.01.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	9.357	6.209
2.01.02	Fornecedores	4.548	1.829
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	4.548	1.829
2.01.03	Obrigações Fiscais	1.291	813
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	1.291	813
2.01.03.01.02	Obrigações Tributárias	1.291	813
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	94.576	45.861
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	92.574	43.820
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	92.574	43.820
2.01.04.03	Financiamento por Arrendamento	2.002	2.041
2.01.04.03.01	Arrendamentos	2.002	2.041
2.01.05	Outras Obrigações	12.543	7.863
2.01.05.02	Outros	12.543	7.863
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	77	6.739
2.01.05.02.04	Obrigações por compra de Imóveis	0	800
2.01.05.02.05	Adiantamento de Clientes	12.455	313
2.01.05.02.06	Outras Contas a Pagar	11	11
2.01.06	Provisões	62	186
2.01.06.02	Outras Provisões	62	186
2.01.06.02.05	Provisão para manutenção de imóveis	62	186
2.02	Passivo Não Circulante	228.345	257.618
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	205.294	234.077
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	205.038	232.846
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	205.038	232.846
2.02.01.03	Financiamento por Arrendamento	256	1.231
2.02.01.03.01	Arrendamento	256	1.231
2.02.02	Outras Obrigações	13.607	14.064
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	13.607	13.675
2.02.02.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	13.607	13.675
2.02.02.02	Outros	0	389
2.02.02.02.05	Tributos correntes com recolhimento diferido	0	389
2.02.04	Provisões	9.444	9.477
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	2.167	1.627
2.02.04.01.05	Provisão para Contingência	2.167	1.627
2.02.04.02	Outras Provisões	7.277	7.850
2.02.04.02.04	Provisão para Manutenção de Imóveis	165	470
2.02.04.02.05	Provisão para Passivo a Descoberto	7.112	7.380
2.03	Patrimônio Líquido	377.470	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 30/06/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	108.039	98.354

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2023 à 30/06/2023	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/06/2023	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2022 à 30/06/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/06/2022
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	2.897	1.801	1.485	4.408
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-976	45	-309	-2.772
3.03	Resultado Bruto	1.921	1.846	1.176	1.636
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	14.055	35.432	7.095	16.663
3.04.01	Despesas com Vendas	-2.066	-4.188	-2.019	-4.899
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-7.551	-12.314	-5.351	-12.612
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	-1.045	-1.466	322	0
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	0	0	0	-637
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	24.717	53.400	14.143	34.811
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	15.976	37.278	8.271	18.299
3.06	Resultado Financeiro	-10.519	-20.659	-6.356	-11.097
3.06.01	Receitas Financeiras	557	1.520	357	1.446
3.06.02	Despesas Financeiras	-11.076	-22.179	-6.713	-12.543
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	5.457	16.619	1.915	7.202
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-37	5	-11	-63
3.08.01	Corrente	-37	5	-11	-63
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	5.420	16.624	1.904	7.139
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	5.420	16.624	1.904	7.139
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,09674	0,29672	0,03398	0,12742
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,09674	0,29672	0,03398	0,12742

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2023 à 30/06/2023	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/06/2023	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2022 à 30/06/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/06/2022
4.01	Lucro Líquido do Período	5.420	16.624	1.904	7.139
4.03	Resultado Abrangente do Período	5.420	16.624	1.904	7.139

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 30/06/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/06/2022
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-26.730	-2.889
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-10.725	-12.078
6.01.01.01	Lucro (prejuízo) Trimestre	16.624	7.139
6.01.01.02	Depreciações e amortizações	4.031	3.455
6.01.01.03	Ajuste a valor presente sobre contas a receber	-8	-1
6.01.01.04	Resultado de equivalência patrimonial	-53.400	-34.811
6.01.01.05	Provisão para manutenção de imóveis	-51	-168
6.01.01.06	Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários	0	23
6.01.01.08	Provisão para juros sobre empréstimos e financiamentos	21.362	12.222
6.01.01.09	Imposto de renda e contribuição social	-37	63
6.01.01.10	Provisão para distrato	593	0
6.01.01.12	Rendimento de títulos e valores mobiliários	161	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	14.504	9.252
6.01.02.01	Contas a receber de clientes	648	7.878
6.01.02.02	Imóveis a comercializar	-2.158	7.526
6.01.02.03	Tributos a recuperar	-453	-519
6.01.02.04	Outros ativos	-469	-719
6.01.02.05	Fornecedores	2.719	-4.226
6.01.02.06	Salários e encargos sociais	3.148	956
6.01.02.07	Obrigações tributárias	158	-474
6.01.02.08	Adiantamentos de clientes	12.142	-952
6.01.02.09	Obrigações por compra de imóveis	-800	-1.001
6.01.02.10	Outros passivos	0	672
6.01.02.11	Valores pagos por riscos cíveis, trabalhistas e tributários	-53	111
6.01.02.12	Valores pagos por manutenção de imóveis em garantia	-378	0
6.01.03	Outros	-30.509	-63
6.01.03.01	Imposto de renda e contribuição social pagos	-32	-63
6.01.03.02	Juros pagos	-30.477	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-29.358	-12.176
6.02.01	Movimentação de aplicações financeiras restritas	-87	-114
6.02.02	Adiantamento de empresas ligadas	-48.813	-15.079
6.02.03	Aportes (retorno) de investimentos	15.259	-3.596
6.02.05	Aquisições de ativo imobilizado e intangíveis	-1.818	-1.172
6.02.07	Aumento de títulos valores mobiliários	6.101	7.785
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	15.446	-13.001
6.03.01	Captção de empréstimos e financiamentos	30.060	163
6.03.02	Amortização de principal de empréstimos e financiamentos	-1.014	-11.950
6.03.03	Dividendos pagos	-13.600	-1.214
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-40.642	-28.066
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	48.008	31.765
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	7.366	3.699

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 30/06/2023

(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	-6.939	0	0	-6.939
5.04.06	Dividendos	0	0	-6.939	0	0	-6.939
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	16.624	0	16.624
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	16.624	0	16.624
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	269.172	259	91.415	16.624	0	377.470

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 30/06/2022**(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	75.237	0	0	0	344.409
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	269.172	75.237	0	0	0	344.409
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-1.214	0	0	0	-1.214
5.04.06	Dividendos	0	-1.214	0	0	0	-1.214
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	7.139	0	7.139
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	7.139	0	7.139
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	269.172	74.023	0	7.139	0	350.334

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/06/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/06/2022
7.01	Receitas	1.854	4.694
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	1.854	4.694
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	7.009	1.815
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	45	-2.524
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	6.964	4.339
7.03	Valor Adicionado Bruto	8.863	6.509
7.04	Retenções	-4.031	-3.455
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-4.031	-3.455
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	4.832	3.054
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	54.920	36.257
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	53.400	34.811
7.06.02	Receitas Financeiras	1.520	1.446
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	59.752	39.311
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	59.752	39.311
7.08.01	Pessoal	20.851	19.188
7.08.01.04	Outros	20.851	19.188
7.08.01.04.01	Remuneração	11.718	10.784
7.08.01.04.02	Encargos	4.208	3.872
7.08.01.04.03	Benefícios	4.925	4.532
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	98	441
7.08.02.01	Federais	-11	322
7.08.02.03	Municipais	109	119
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	22.179	12.543
7.08.03.03	Outras	22.179	12.543
7.08.03.03.01	Despesas financeiras	22.179	12.543
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	16.624	7.139
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	16.624	7.139

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
1	Ativo Total	1.820.265	1.686.545
1.01	Ativo Circulante	1.299.517	1.227.344
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	279.255	330.137
1.01.02	Aplicações Financeiras	98.559	106.046
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	98.559	106.046
1.01.02.01.03	Títulos de valores mobiliários	98.559	106.046
1.01.03	Contas a Receber	416.852	329.872
1.01.03.01	Clientes	397.488	315.643
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	19.364	14.229
1.01.04	Estoques	458.438	419.866
1.01.04.01	Imóveis a comercializar	458.438	419.866
1.01.06	Tributos a Recuperar	16.675	16.318
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	16.675	16.318
1.01.07	Despesas Antecipadas	29.738	25.105
1.02	Ativo Não Circulante	520.748	459.201
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	431.278	379.183
1.02.01.02	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através de Outros Resultados Abrangentes	2.751	2.664
1.02.01.04	Contas a Receber	358.828	276.169
1.02.01.04.01	Clientes	358.828	276.169
1.02.01.05	Estoques	52.547	90.676
1.02.01.05.01	Imóveis a comercializar	52.547	90.676
1.02.01.07	Tributos Diferidos	2.468	0
1.02.01.07.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	2.468	0
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	13.724	8.040
1.02.01.09.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	13.724	8.040
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	960	1.634
1.02.01.10.03	Depósitos judiciais	960	1.634
1.02.02	Investimentos	29.031	28.074
1.02.02.01	Participações Societárias	29.031	28.074
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	29.031	28.074
1.02.03	Imobilizado	52.041	42.624
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	45.590	36.094
1.02.03.02	Direito de Uso em Arrendamento	6.451	6.530
1.02.04	Intangível	8.398	9.320
1.02.04.01	Intangíveis	8.398	9.320
1.02.04.01.02	Intangível	8.398	9.320

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
2	Passivo Total	1.820.265	1.686.545
2.01	Passivo Circulante	709.849	446.966
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	18.590	12.032
2.01.01.01	Obrigações Sociais	18.590	12.032
2.01.02	Fornecedores	95.785	60.919
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	95.785	60.919
2.01.03	Obrigações Fiscais	33.086	26.693
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	33.086	26.693
2.01.03.01.02	Obrigações tributárias	33.086	26.693
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	266.695	98.369
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	262.263	93.475
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	262.263	93.475
2.01.04.03	Financiamento por Arrendamento	4.432	4.894
2.01.05	Outras Obrigações	294.299	247.392
2.01.05.02	Outros	294.299	247.392
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	152	6.814
2.01.05.02.04	Obrigações por compra de imóveis	50.482	35.774
2.01.05.02.05	Adiantamento de Clientes	238.826	202.973
2.01.05.02.06	Outras Contas a pagar	4.839	1.831
2.01.06	Provisões	1.394	1.561
2.01.06.02	Outras Provisões	1.394	1.561
2.01.06.02.05	Provisão para manutenção de imóveis	1.394	1.561
2.02	Passivo Não Circulante	575.633	701.883
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	311.970	361.952
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	309.809	360.194
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	309.809	360.194
2.02.01.03	Financiamento por Arrendamento	2.161	1.758
2.02.01.03.02	Arrendamentos	2.161	1.758
2.02.02	Outras Obrigações	226.247	309.762
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	15.960	14.718
2.02.02.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	15.960	14.718
2.02.02.02	Outros	210.287	295.044
2.02.02.02.03	Adiantamento de cliente	169.996	284.127
2.02.02.02.04	Obrigações por compra de imóveis	40.291	10.917
2.02.03	Tributos Diferidos	7.034	5.089
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	7.034	5.089
2.02.03.01.01	Tributos correntes com recolhimento diferido	7.034	5.089
2.02.04	Provisões	30.382	25.080
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	6.370	4.716
2.02.04.01.05	Provisão para contingências	6.370	4.716
2.02.04.02	Outras Provisões	24.012	20.364
2.02.04.02.04	provisão para manutenção de imóveis	17.047	14.365
2.02.04.02.05	Provisão para passivo a descoberto	6.965	5.999
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	534.783	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 30/06/2023	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	108.039	98.354
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	157.313	169.911

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2023 à 30/06/2023	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/06/2023	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2022 à 30/06/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/06/2022
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	356.401	586.328	190.759	335.236
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-284.985	-460.796	-142.485	-243.857
3.03	Resultado Bruto	71.416	125.532	48.274	91.379
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-44.592	-77.764	-34.064	-64.399
3.04.01	Despesas com Vendas	-20.920	-37.362	-19.023	-35.322
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-17.197	-31.900	-13.347	-25.919
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	-5.254	-6.607	-829	-1.696
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-1.221	-1.895	-865	-1.462
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	26.824	47.768	14.210	26.980
3.06	Resultado Financeiro	-2.150	-886	2.398	4.096
3.06.01	Receitas Financeiras	9.358	22.013	9.799	17.619
3.06.02	Despesas Financeiras	-11.508	-22.899	-7.401	-13.523
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	24.674	46.882	16.608	31.076
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-6.668	-11.887	-4.586	-8.967
3.08.01	Corrente	-6.668	-11.887	-4.586	-8.967
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	18.006	34.995	12.022	22.109
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	18.006	34.995	12.022	22.109
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	5.420	16.624	1.904	7.139
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	12.586	18.371	10.118	14.970

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2023 à 30/06/2023	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/06/2023	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2022 à 30/06/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/06/2022
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	18.006	34.995	12.022	22.109
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	18.006	34.995	12.022	22.109
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	5.420	16.624	1.904	7.139
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	12.586	18.371	10.118	14.970

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/06/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/06/2022
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-101.775	17.545
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	121.732	65.086
6.01.01.01	Lucro líquido do período	34.995	22.109
6.01.01.02	Depreciações e amortizações	9.989	6.400
6.01.01.03	Ajuste a valor presente sobre contas a receber	15.122	3.694
6.01.01.04	Resultado de equivalência patrimonial	1.895	1.462
6.01.01.05	Provisão para manutenção de imóveis	5.151	1.986
6.01.01.06	Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários	4.989	2.178
6.01.01.07	Provisão de juros sobre empréstimos e financiamentos	31.693	17.662
6.01.01.08	Imposto de renda e contribuição social	5.443	8.967
6.01.01.10	Baixa de ativos imobilizados	4.508	0
6.01.01.11	Provisão para distrato	2.992	46
6.01.01.12	Provisão para devedores duvidosos	-809	582
6.01.01.13	Rendimento de títulos e valores mobiliários	5.764	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-178.433	-33.398
6.01.02.01	Contas a receber de clientes	-181.809	-51.898
6.01.02.02	Imóveis a comercializar	-443	-158.186
6.01.02.03	Tributos a recuperar	-2.825	-2.377
6.01.02.04	Outros ativos	-9.094	-2.363
6.01.02.05	Fornecedores	34.866	9.316
6.01.02.06	Salários e encargos sociais	6.558	2.903
6.01.02.07	Obrigações tributárias	9.339	-564
6.01.02.08	Obrigações por compra de imóveis	44.082	-9.070
6.01.02.09	Adiantamento de clientes	-78.278	180.766
6.01.02.10	Outros passivos	5.142	154
6.01.02.11	Valores pagos por riscos cíveis, trabalhistas e tributários	-3.335	-2.079
6.01.02.12	Valores pagos por manutenção de imóveis em garantia	-2.636	0
6.01.03	Outros	-45.074	-14.143
6.01.03.01	Imposto de renda e contribuição social pagos	-6.444	-8.976
6.01.03.02	Juros pagos	-38.630	-5.167
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-27.684	1.306
6.02.01	Movimentação de aplicações financeiras restritas	-87	-114
6.02.02	Aportes (retorno) de investimentos	-1.886	-4.144
6.02.03	Aplicações de ativo imobilizado e intangíveis	-22.992	-9.592
6.02.04	Adiantamento a empresas ligadas	-4.442	7.968
6.02.06	Aumento em títulos e valores mobiliários	1.723	7.188
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	78.577	4.130
6.03.01	Distribuição a acionistas não controladores, líquido	-30.969	1.714
6.03.02	Captação de empréstimos e financiamentos	169.825	56.132
6.03.03	Amortização de principal de empréstimos e financiamentos	-46.679	-52.502
6.03.04	Dividendos pagos	-13.600	-1.214
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-50.882	22.981
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	330.137	243.926
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	279.255	266.907

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 30/06/2023

(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	-6.939	0	-6.939	-30.969	-37.908
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-6.939	0	-6.939	0	-6.939
5.04.08	Aportes (reversão) nas controladas por sócios não controladores	0	0	0	0	0	0	-30.969	-30.969
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	16.624	0	16.624	18.371	34.995
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	16.624	0	16.624	18.371	34.995
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	269.172	259	98.354	9.685	0	377.470	157.313	534.783

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 30/06/2022**(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	75.237	0	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	75.237	0	0	0	344.409	142.873	487.282
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-1.214	0	0	0	-1.214	1.714	500
5.04.06	Dividendos	0	-1.214	0	0	0	-1.214	0	-1.214
5.04.08	Aportes(retorno de capital) nas controlada	0	0	0	0	0	0	1.714	1.714
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	7.139	0	7.139	14.970	22.109
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	7.139	0	7.139	14.970	22.109
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	269.172	74.023	0	7.139	0	350.334	159.557	509.891

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/06/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/06/2022
7.01	Receitas	598.955	343.263
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	598.955	343.263
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-506.839	-281.351
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-430.225	-223.692
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-76.614	-57.659
7.03	Valor Adicionado Bruto	92.116	61.912
7.04	Retenções	-9.989	-6.400
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-9.989	-6.400
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	82.127	55.512
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	20.118	16.157
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-1.895	-1.462
7.06.02	Receitas Financeiras	22.013	17.619
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	102.245	71.669
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	102.245	71.669
7.08.01	Pessoal	20.851	19.451
7.08.01.04	Outros	20.851	19.451
7.08.01.04.01	Remuneração	12.557	11.713
7.08.01.04.02	Encargos	4.389	4.095
7.08.01.04.03	Benefícios	3.905	3.643
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	23.500	16.586
7.08.02.01	Federais	23.137	16.399
7.08.02.03	Municipais	363	187
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	22.899	13.523
7.08.03.03	Outras	22.899	13.523
7.08.03.03.01	Despesas financeiras	22.899	13.523
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	34.995	22.109
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	16.624	7.139
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	18.371	14.970

Comentário do Desempenho



Divulgação de Resultados

2T23 e 6M23

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

2T23



Belo Horizonte, 09 de agosto 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 e financeiros referentes ao 2º trimestre do exercício de 2023 ("2T23") e dos primeiros seis meses de 2023 ("6M23"). 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

R\$ 1 bilhão em Receita Líquida nos últimos 12 meses, alcançando um CAGR acima de **50%** aa desde 2021;

R\$ 18 MM de Lucro Líquido no 2T23, 50% maior que o 2T22 e
R\$ 35 MM no 6M23, 58% maior que o alcançado nos 6M22;

R\$ 1,6 bilhão de carteira de recebíveis, o maior valor já alcançado na história da companhia. Somado ao Caixa e TVM, temos mais de **R\$ 2 bilhões** em ativos para fazer frente às nossas necessidades operacionais e de expansão;

Vendas contratadas líquidas de **R\$ 154 MM** em julho de 2023.



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

2T23

**Mensagem da Administração**

É com satisfação que apresentamos os nossos resultados operacionais e financeiros referente ao segundo trimestre de 2023 (2T23) e para os seis primeiros meses de 2023 (6M23). Este foi um trimestre de mudança no humor do mercado financeiro em geral, especialmente de crédito e, também, no mercado imobiliário, com os anúncios de mudanças no Programa Minha Casa Minha Vida, além de uma forte demanda para os segmentos de média e alta renda, dando boas perspectivas do que virá para a segunda metade do ano de 2023.

Conforme já tínhamos anunciado ao mercado desde o ano passado, nossa marca Novolar deve continuar ganhando espaço nos próximos anos em nosso mix de produtos no landbank e lançamentos nos próximos anos, uma vez que temos um foco grande na aquisição de terrenos e portfólios de terrenos para acelerar nossas operações do segmento econômico. Temos uma grande experiência nesse setor, com mais de 36 mil unidades entregues nos mercados que atuamos, além de um grande apetite para acelerar e, eventualmente, encurtar esse crescimento para os próximos anos.

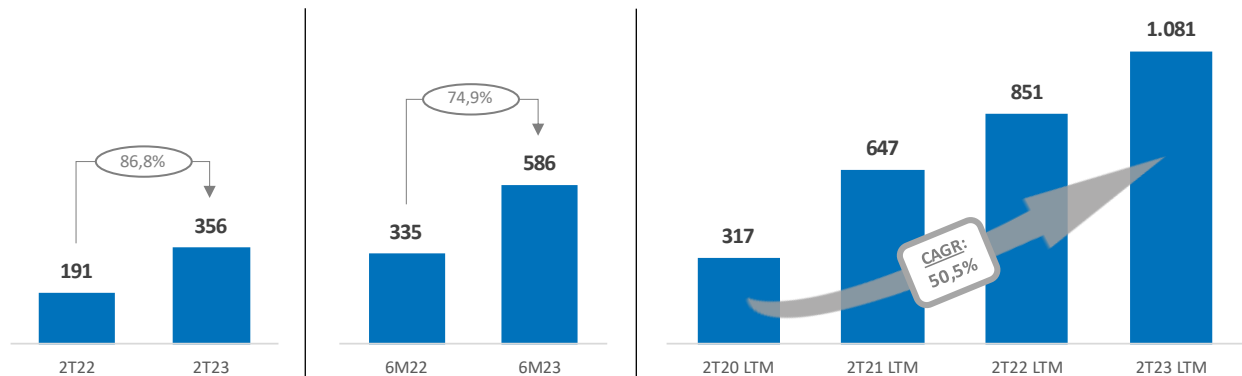
O segmento de média e alta renda deve ficar cada vez mais concentrado na mão de poucos players, considerando que as restrições de acesso a *funding* por parte das construtoras menores limitará a concorrência pelos melhores terrenos, pela disponibilidade e pelo custo (além de um custo de oportunidade maior pelos patamares de taxa de juros). Como a marca Patrimar possui posição relevante em seus mercados de atuação – Rio de Janeiro e Belo Horizonte (incluindo Nova Lima), nosso robusto landbank – que já possui um grau de maturidade no ciclo de aprovação bastante avançado – terá um papel fundamental no nosso crescimento, com produtos cada vez mais diferenciados e exclusivos.

Crescimento dos Negócios

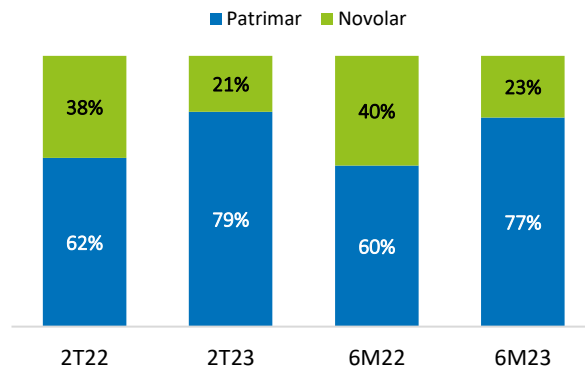
Nossa operação vem em ritmo de crescimento desde 2020. Nosso CAGR da receita LTM de 2T20 a 2T23 foi de 50,5%. O crescimento nas receitas é derivado do grande crescimento de lançamentos que a operação imprimiu e continuará a imprimir nos próximos trimestres. Nossa capacidade de execução nas obras, de gestão do crescimento e de entrega de qualidade e tempo tem sido fatores fundamentais para esse crescimento.

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

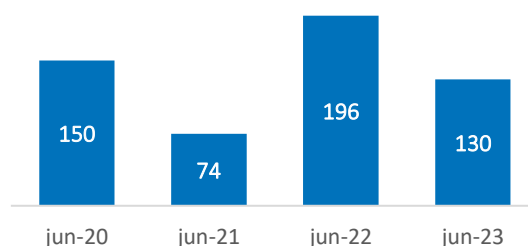
2T23


RECEITA LÍQUIDA DE VENDAS
 (R\$ MM)


No 2T23 e, consequentemente, no 6M23, a relevância da marca Patrimar na receita foi elevada por conta da retomada dos lançamentos de alto luxo no mercado de Belo Horizonte, que teve um grande sucesso. Nessa fase de crescimento das operações, a variação trimestral desse indicador ainda será impactada pelos lançamentos de cada uma das marcas.

RECEITA LÍQUIDA DE VENDAS
 (%)


Adicionalmente a isso, o Grupo, independente das marcas, possui baixa carga de estoque concluído historicamente, gerando melhor ciclo de caixa, rentabilidade e crescimento de receita alinhado ao ciclo do crescimento de canteiros e evolução das obras.

ESTOQUE CONCLUÍDO
 (R\$ MM)


Comentário do Desempenho**Divulgação de Resultados**

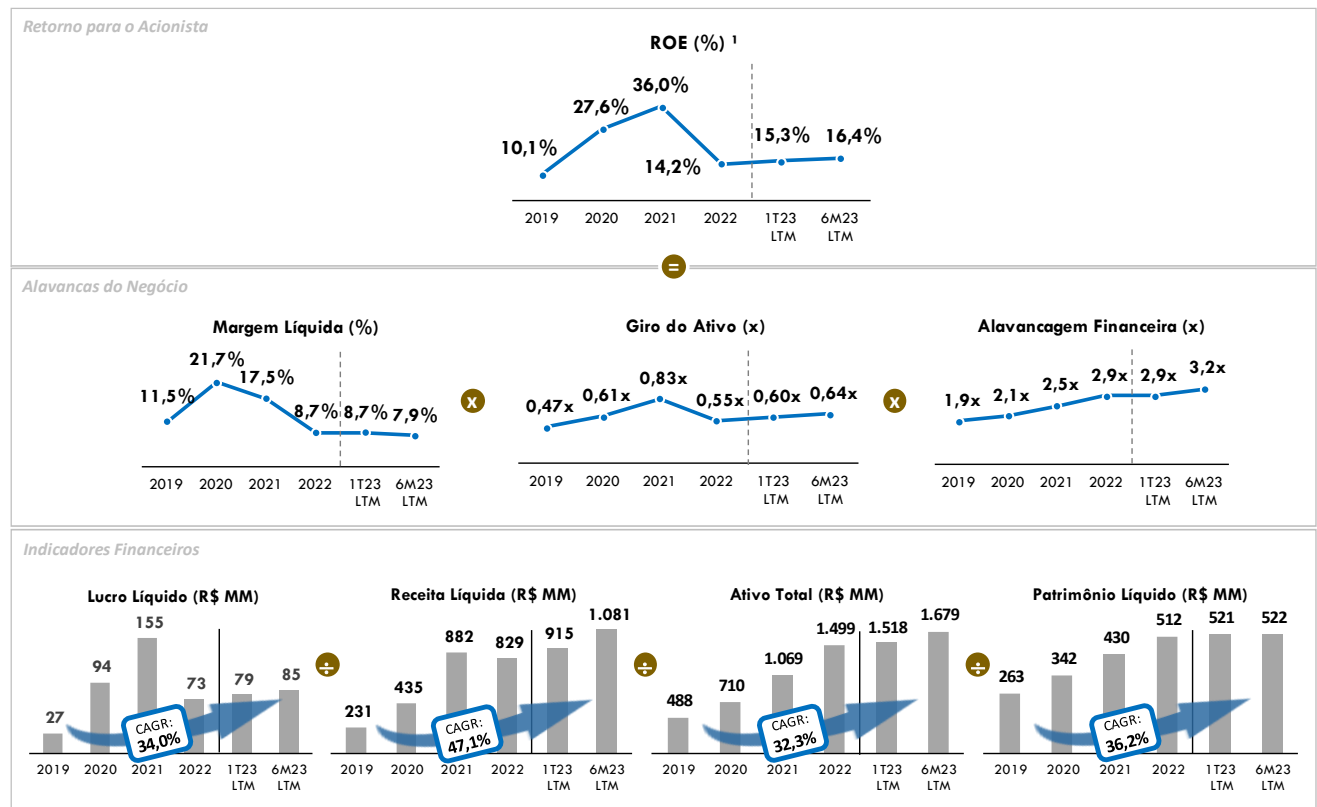
2T23



O mês de julho de 2023 demonstra a continuidade da força da demanda, com vendas contratadas de R\$ 153,6 milhões, sendo R\$ 37 milhões de estoque concluído.

Rentabilidade do Negócio

Nosso foco de rentabilidade segue sendo o ROE, métrica na qual balizamos nossas mensurações internas e sucesso dos nossos negócios. Acreditamos em investimentos com ótima alocação de capital, retorno e remuneração adequada aos acionistas e parceiros.



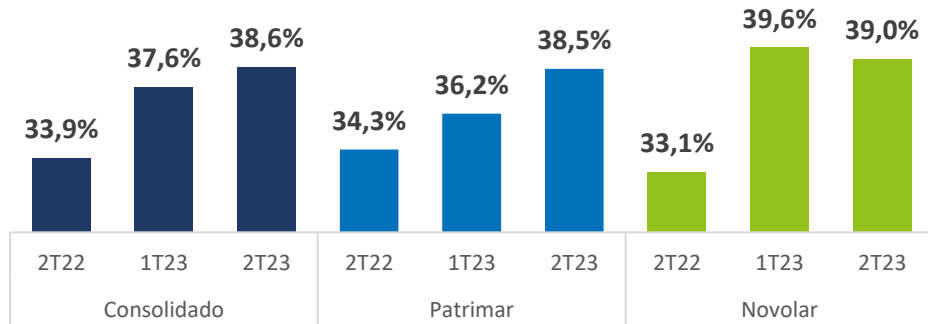
Dentro do nosso planejamento estratégico desenvolvido em 2022 com a distinção clara das duas operações de marcas Patrimar e Novolar, atribuíamos a cada uma delas suas vantagens competitivas que refletem exatamente nosso posicionamento de foco em ROE: Patrimar é um negócio de margem alta e Novolar será um negócio de ciclo rápido de geração de caixa.

¹ ROE Consolidado. No cálculo do ROE, são considerados os Ativo Total e o Patrimônio Líquido médios para cada período. As setas de crescimento em azul, refletem o CAGR em cada um dos indicadores financeiros, no período de 2019 a 6M23 LTM (não considera o 1T23).

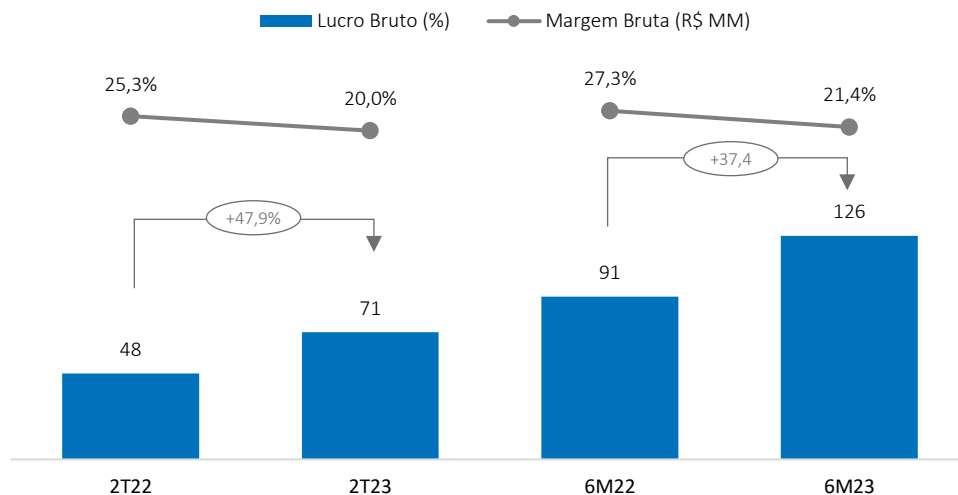
Comentário do Desempenho

Divulgação de Resultados

2T23


MARGEM BRUTA DAS VENDAS ²
 (%)


A margem bruta contábil tem sofrido ainda com os efeitos de empreendimentos legados já em suas fases finais de construção (há cinco empreendimentos sendo finalizados no segundo semestre de 2023), que são lançamentos pré-pandêmicos ou feitos logo após a pandemia, cujas vendas e ciclos de recebimentos foram curtos, gerando muito caixa, porém com efeitos inflacionários que os atingiram em cheio ao longo de 2021 e 2022. Como colocado acima, as margens das novas vendas já estão se recuperando de maneira saudável. Esperamos que as margens se estabilizem em patamares acima de 30% no consolidado a partir de 2024.

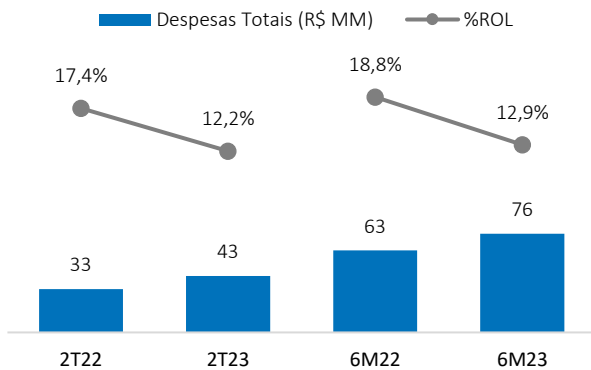
RESULTADO BRUTO

Como nosso foco de rentabilidade é o ROE, continuaremos a ser das empresas com a menor proporção de despesas operacionais (gerais, administrativas e comerciais) do mercado imobiliário, com uma estrutura de capital ajustada visando rentabilizar nossos empreendimentos e nosso capital.

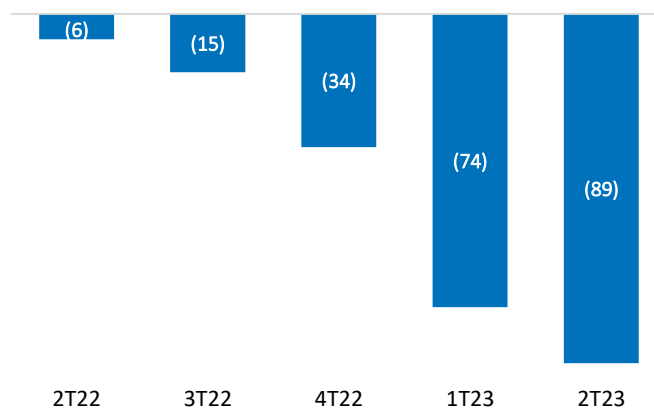
² Margem Bruta das Vendas: Valores de contrato menos impostos, deduzidos do custo da fração vendida.

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

2T23

**DESPESAS TOTAIS****BENCHMARKING SG&A ³*****Alavancagem, Liquidez e Disciplina Financeira***

O *Cash Burn* do 2T23 está vinculado ao ciclo de obras e investimentos no nosso portfólio. Aproveitando nossa estrutura de capital herdada de acertadas decisões estratégicas nos anos anteriores, acumulamos espaço no nosso balanço para acelerar nossas obras nesse primeiro semestre de 2023 e aproveitar um bom momento para negociações em escala que reduzem nosso custo total das obras. Por consequência, este movimento consumiu nosso caixa e elevou nossa alavancagem.

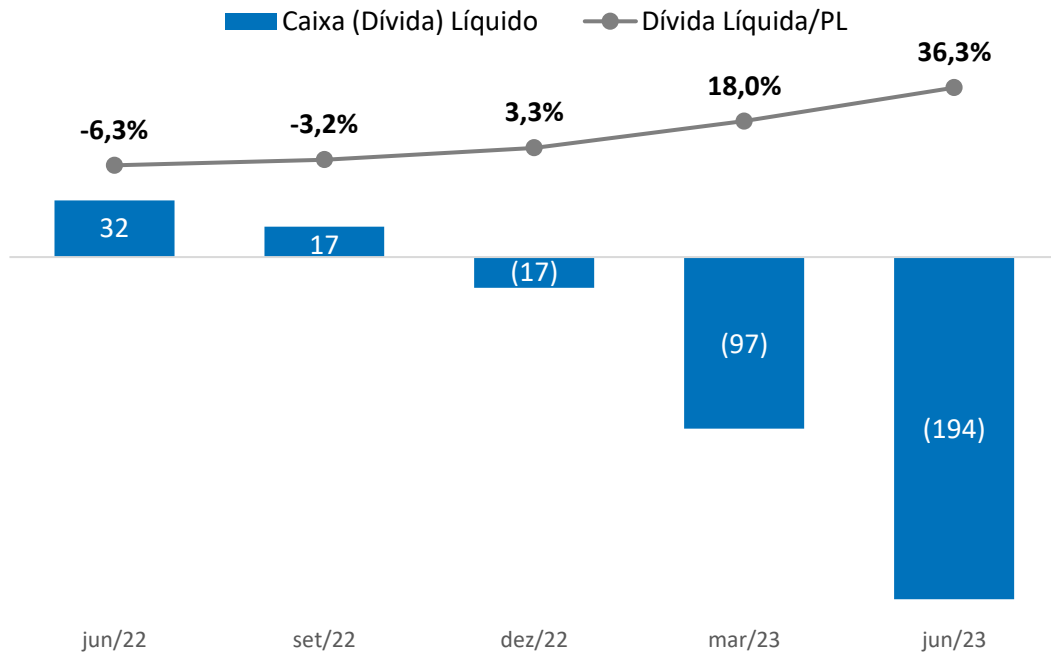
CASH BURN
(RS MM)

³ Levantamento da área de Relações com Investidores da Patrimar a partir das Demonstrações Financeiras publicadas de 19 empresas do setor considerando os períodos indicados: Cury, Cyrela, Direcional, Emccamp, Even, Eztec, Gafisa, Helbor, Kallas, Lavvi, Melnick, Mitre, Moura D., MRV, Plano e Plano, Tecnisa, Tenda e Trisul.

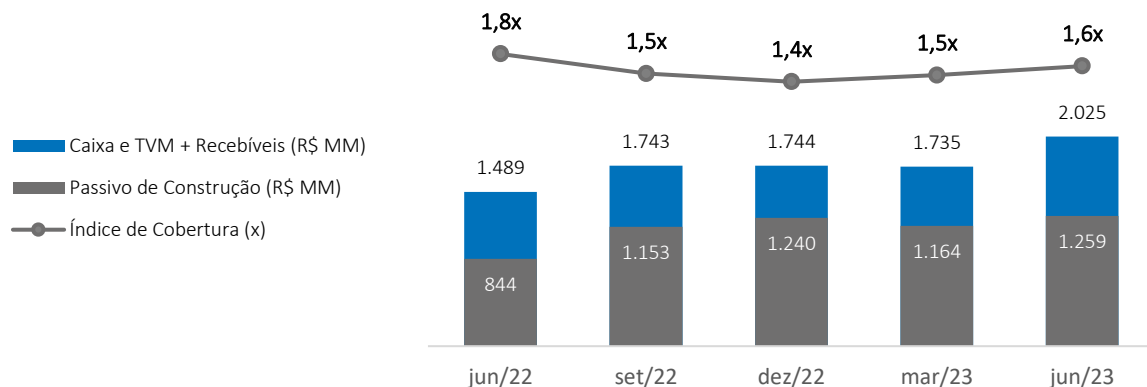
Comentário do Desempenho

Divulgação de Resultados

2T23

**ALAVANCAGEM**

Apesar de novos lançamentos e continuidade das obras no segundo semestre, temos um volume representativo de recebíveis ainda para este ano de 2023 (em função dos empreendimentos em finalização) – aproximadamente R\$ 400 milhões a receber até dez/23 e R\$ 600 milhões a receber em 12 meses, considerando apenas as vendas efetuadas até 30 de junho de 2023. Conforme mencionado acima, somente em julho de 2023 efetuamos vendas de estoque concluído de cerca de R\$ 37 milhões, a serem recebidas dentro do ano de 2023, em sua grande parte, além dos lançamentos e fluxos de vendas fortes estimados para os próximos trimestres. Trabalhamos para reduzir nossa alavancagem até o final de 2023.

COBERTURA DO PASSIVO DE CONSTRUÇÃO

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

2T23



Visando a manutenção da liquidez e da capacidade de investimento, em julho de 2023 aditamos contratos de financiamento à construção, elevando o valor dos mesmos, firmamos novos contratos para os empreendimentos a serem lançados e emitimos Notas Comerciais com vencimento em janeiro de 2027.

DRE por unidade de negócio

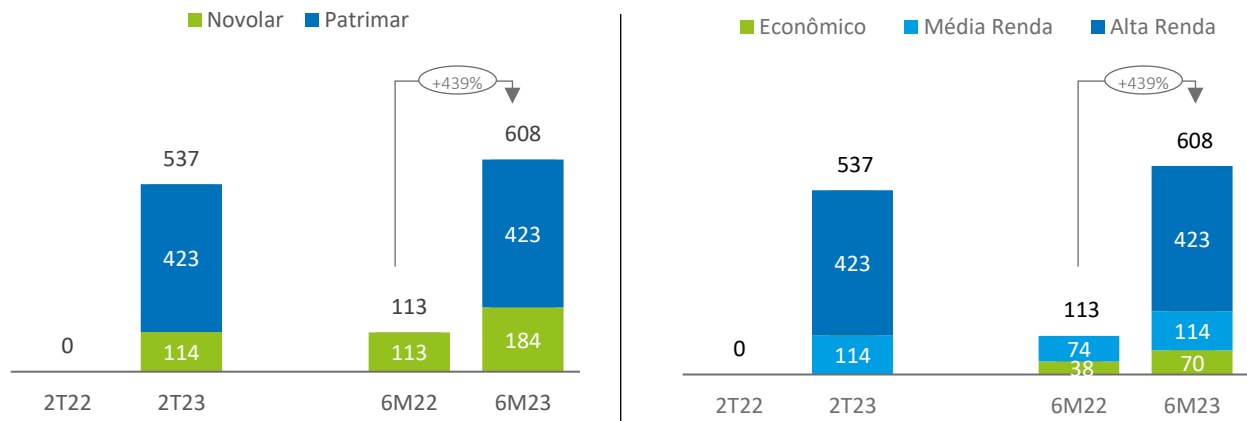
DRE (R\$ mil, exceto quando indicado)	CONSOLIDADO	PATRIMAR	NOVOLAR	CORPORATIVO
Receita Operacional Líquida	586.328	452.913	133.416	-
Custo dos Imóveis Vendidos	(460.796)	(361.445)	(99.351)	-
Lucro Bruto	125.532	91.468	34.064	-
<i>Margem Bruta</i>	21,4%	20,2%	25,5%	-
Despesas Totais	(75.869)	(28.414)	(22.243)	(25.212)
Gerais e administrativas	(31.900)	(4.350)	(4.279)	(23.271)
Vendas	(37.362)	(22.643)	(14.455)	(264)
Outras receitas (despesas) operacionais	(6.607)	(1.422)	(3.509)	(1.677)
Lucro (Prejuízo) Operacional	49.663	63.053	11.821	(25.212)
Resultado Financeiro	(886)	14.412	4.812	(20.111)
Equivalência Patrimonial	(1.895)	(430)	(1.465)	(0)
Lucro (prejuízo) antes do IR e CS	46.882	77.036	15.169	(45.322)
IRCS	(11.888)	(8.874)	(3.013)	-
Lucro (prejuízo) Líquido	34.994	68.162	12.155	(45.322)
<i>Margem Líquida</i>	6,0%	15,0%	9,1%	-

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

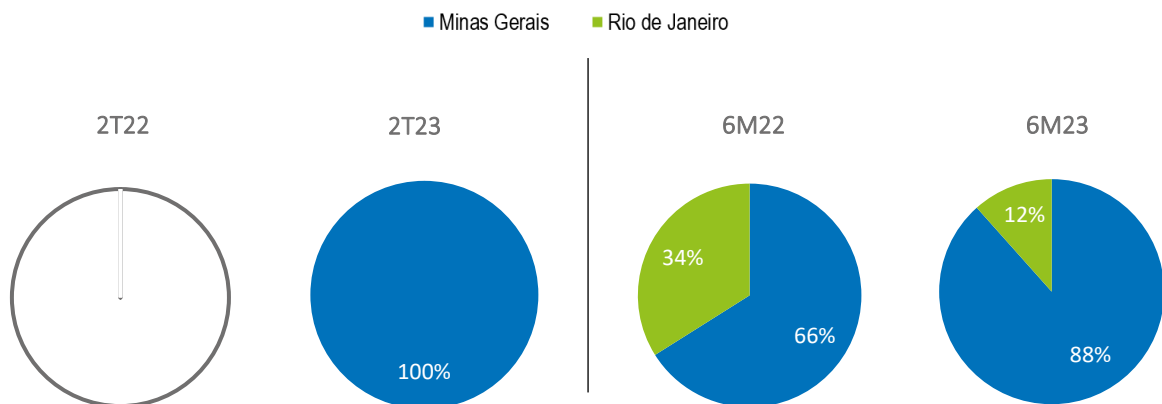
2T23

**Desempenho Operacional****Lançamentos**

Retomamos o ritmo forte de lançamento no 2T23, com um crescimento de volume expressivo no 6M23 em relação ao mesmo período do ano anterior. Destaque para os lançamentos efetuados no período para os três segmentos. O %Patrimar dos lançamentos no 2T23 foi de 60,4% e no 6M23 de 61,0%.

LANÇAMENTOS 100%
(R\$ MM)

Seguindo nossa leitura de mercado, continuamos explorando nossa flexibilidade geográfica, e neste trimestre focamos os lançamentos em Minas Gerais.

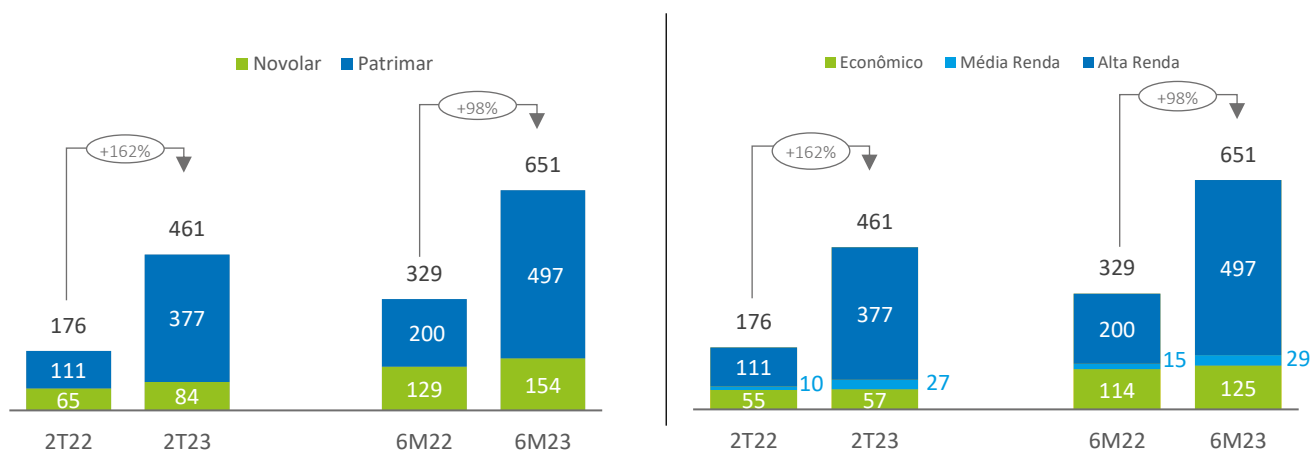
LANÇAMENTOS 100%, POR REGIÃO

Historicamente o Grupo apresenta o segundo semestre do ano como o período mais forte de lançamentos, o que esperamos ocorra novamente neste ano de 2023. Somente no mês de julho deveremos ter lançamentos da ordem de R\$ 250 MM em dois empreendimentos.

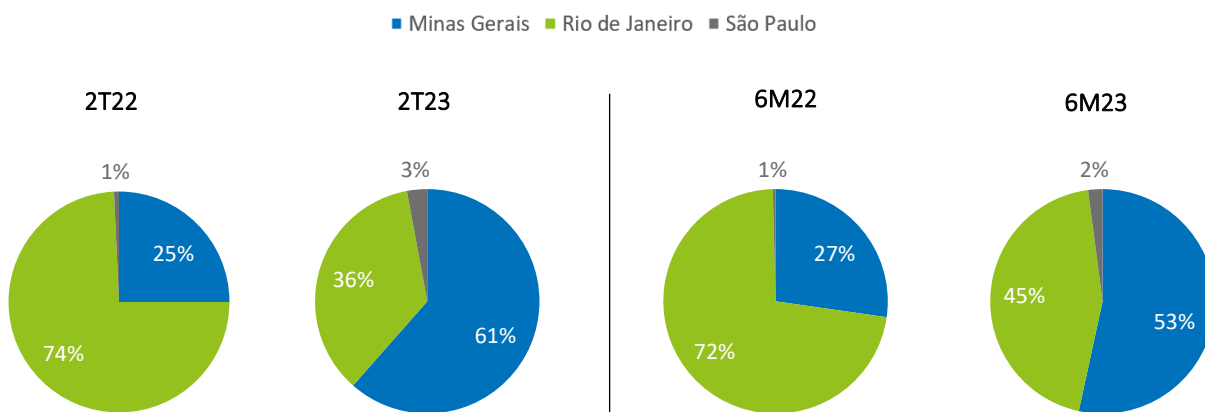
Vendas

As Vendas Líquidas no segundo trimestre de 2023 alcançaram o melhor valor para um segundo trimestre na história da companhia e o segundo melhor trimestre da história, com um forte volume de vendas no segmento de alta renda, pela retomada dos lançamentos neste segmento no mercado de Minas Gerais. As vendas no segmento de Minha Casa Minha Vida seguem em ritmo forte e com a aceleração de lançamentos nos próximos trimestres, a perspectiva é de que este segmento tenha performance alta.

VENDAS LÍQUIDAS 100%
(R\$ MM)



VENDAS LÍQUIDAS 100%, POR REGIÃO
(%)



Comentário do Desempenho

Divulgação de Resultados

2T23

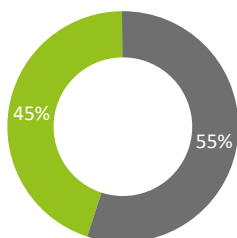


ORIGEM DAS VENDAS

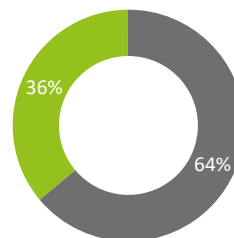
(%)

■ LANÇAMENTOS ■ ESTOQUE

2T23



6M23



Considerando que o segundo semestre do ano deverá ser melhor em lançamentos do que foi o primeiro, o mercado forte, nossos produtos, a baixa concorrência em nossos mercados e um Grupo que já possui vendas anualizadas (base 6M23) que superam R\$ 1,3 bilhão, temos ótimas perspectivas de vendas para este ano. Abaixo, mais informações sobre as vendas:

Descrição	2T23 (a)	2T22 (b)	Δ % (a/b)	6M23 (c)	6M22 (d)	Δ % (c/d)
Vendas Líquidas 100% (R\$ mil)	460.742	175.752	162%	650.892	328.727	98%
Patrimar	376.704	111.076	239%	497.040	199.559	149%
Alta Renda	376.704	111.076	239%	497.040	199.559	149%
Média Renda	-	-	-	-	-	-
Novolar	84.037	64.676	30%	153.852	129.168	19%
Média Renda	27.364	9.992	174%	29.320	15.416	90%
Econômico	56.673	54.684	4%	124.532	113.752	9%
Vendas Líquidas % Grupo (R\$ mil)	312.580	157.668	98%	464.381	290.715	60%
Patrimar	249.526	94.750	163%	344.929	164.665	109%
Alta Renda	249.526	94.892	163%	344.929	164.665	109%
Média Renda	-	-	-	-	-	-
Novolar	63.055	62.918	0%	119.451	126.050	-5%
Média Renda	25.814	9.448	173%	27.183	14.184	92%
Econômico	37.241	53.470	-30%	92.268	111.866	-18%
Unidades Contratadas	398	316	26%	762	582	31%
Patrimar	88	35	151%	122	60	103%
Alta Renda	88	35	151%	122	60	103%
Média Renda	-	-	-	-	-	-
Novolar	310	281	10%	640	522	23%
Média Renda	68	18	278%	72	29	148%
Econômico	242	263	-8%	568	493	15%
Preço Médio (R\$ mil / unidade)	1.158	556	108%	854	565	51%
Patrimar	4.281	3.174	35%	4.074	3.326	22%
Alta Renda	4.281	3.174	35%	4.074	3.326	22%
Média Renda	-	-	-	-	-	-
Novolar	271	230	18%	240	247	-3%
Média Renda	402	555	-28%	407	532	-23%
Econômico	234	208	13%	219	231	-5%

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

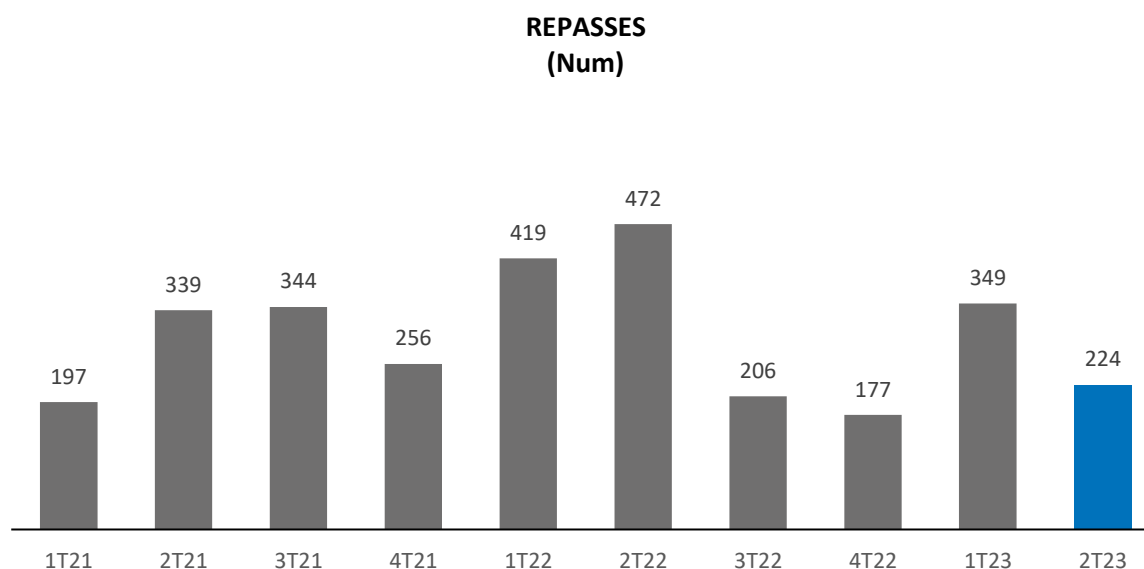
2T23



Apesar do mix de produtos influenciar nas análises de preço médio para o segmento de alta renda, temos visto contínuo aumento de preços neste e em todos os demais segmentos, com reajustes de tabelas saudáveis para recuperação de margens, sempre alinhados às estratégias de cada marca.

Repasses

O menor volume de repasses neste trimestre se dá por um volume já repassado em períodos anteriores, reduzindo o estoque de unidades a repassar. Os lançamentos e vendas realizadas neste trimestre tiveram seus repasses concluídos em julho.



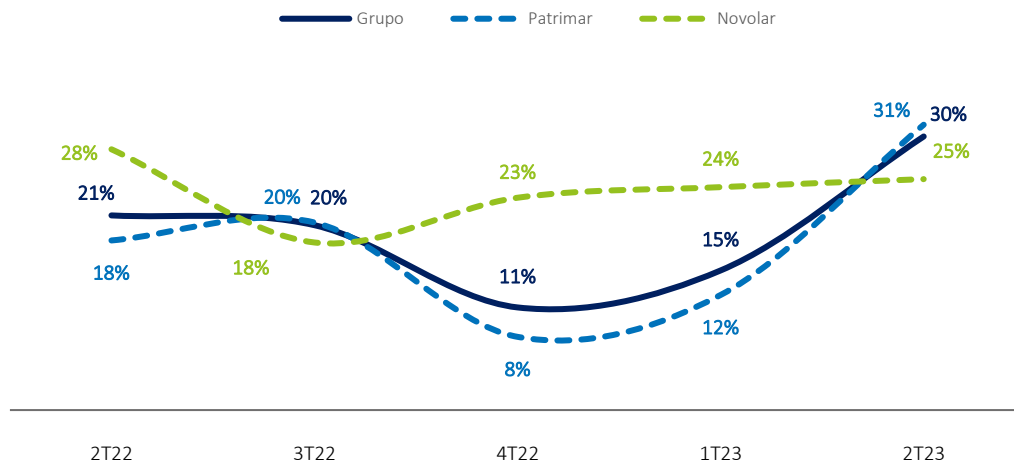
Comentário do Desempenho

Divulgação de Resultados

2T23

**VSO**

A VSO Líquida da marca Patrimar teve ótimo desempenho em função do sucesso do lançamento feito em junho, puxando a VSO Líquida consolidada e reforçando a mensagem de que o mercado de alta renda permanece resiliente e demandante por nossos produtos. A VSO da Novolar permanece em patamares bastante saudáveis e deve ganhar mais força nos próximos trimestres com a entrada em vigor das novas diretrizes do programa Minha Casa Minha Vida.

VSO LÍQUIDAS (%)

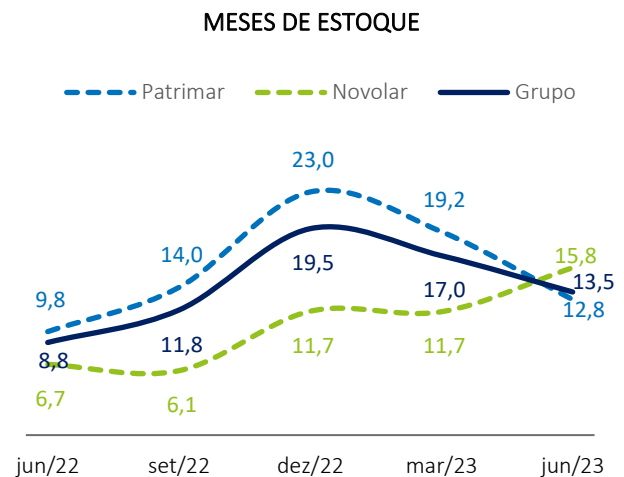
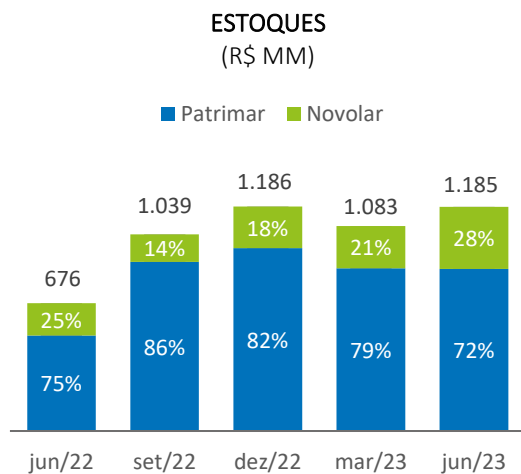
Velocidade de Vendas (R\$ mil)	2T22	3T22	4T22	1T23	2T23
VSO Grupo (%)	21,0%	20,0%	11,1%	15,1%	29,6%
VSO Patrimar (%)	18,3%	20,3%	7,9%	12,4%	30,9%
Vendas Patrimar	111.076	222.787	82.528	120.336	376.704
Oferta Patrimar	605.587	1.098.474	1.042.369	966.671	1.220.877
Estoque de Abertura	605.587	504.791	893.159	966.671	859.559
Lançamentos	-	593.683	149.210	-	361.318
VSO Novolar (%)	28,2%	18,1%	23,0%	24,1%	25,0%
Vendas Novolar	64.676	30.966	64.556	69.814	84.037
Oferta Novolar	229.354	170.877	281.127	289.602	336.508
Estoque de Abertura	229.354	170.877	145.405	219.158	223.465
Lançamentos	-	-	135.723	70.443	113.044

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

2T23

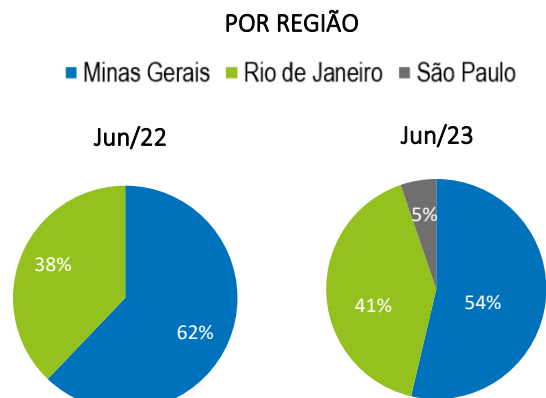
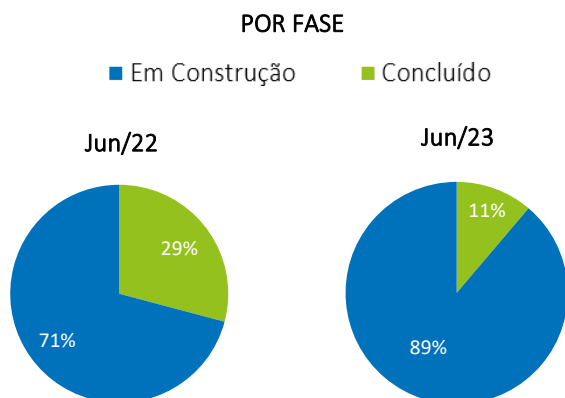
***Estoques***

Com a retomada do ritmo de lançamentos no 6M23, especialmente no 2T23, nosso estoque cresceu 9,4% em relação ao final do trimestre exatamente anterior, mas manteve-se constante em relação ao início do ano em função do desempenho de vendas. A retomada de lançamentos no segundo semestre será fundamental para manutenção do ritmo de vendas, considerando que o volume de estoque em meses de venda vem caindo.



Com o aumento das vendas de unidade concluídas e do estoque de novas unidades pelo volume de lançamentos no período, a proporção do estoque concluído sobre o total atingiu o menor nível dos últimos trimestres.

O %Patrimar nos estoques é de 81% em 30 de junho de 2023.

ESTOQUES 100% (%)

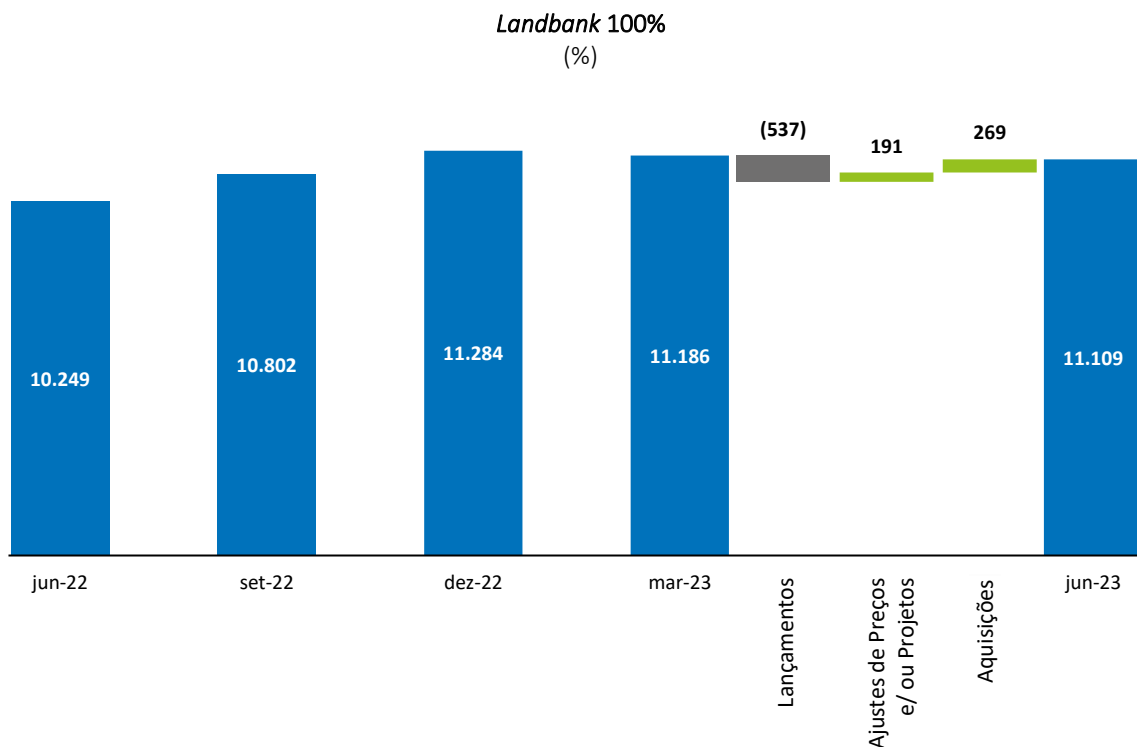
Comentário do Desempenho***Divulgação de Resultados***

2T23

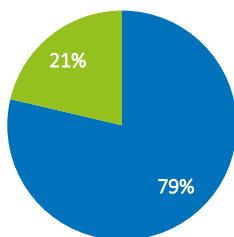
***Banco de Terrenos - Landbank***

Mesmo com os lançamentos, o landbank permaneceu em patamares similares a 31 de março de 2023 e 31 de dezembro de 2022. Além de adicionamos 2 terrenos no 2T23, com VGV estimado de R\$ 269 milhões, readequamos alguns preços nos nossos projetos voltados para o Minha Casa Minha Vida, especialmente, devido às alterações promovidas no programa no final de junho.

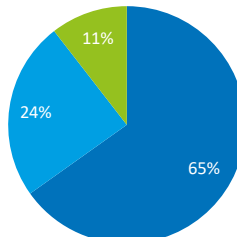
Continuamos nossa jornada em expandir o landbank para suportar nosso crescimento. Nosso landbank possui cerca de 13 mil unidades e o %Patrimar em 30 de junho de 2023 é de 70%.

**POR EMPRESA**

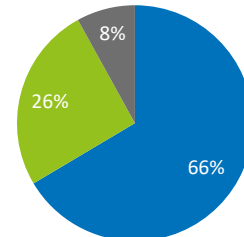
■ Patrimar ■ Novolar

**POR OPERAÇÃO**

■ Alta Renda ■ Média Renda ■ Econômico

**POR REGIÃO**

■ Minas Gerais ■ Rio de Janeiro ■ São Paulo



Comentário do Desempenho

Divulgação de Resultados

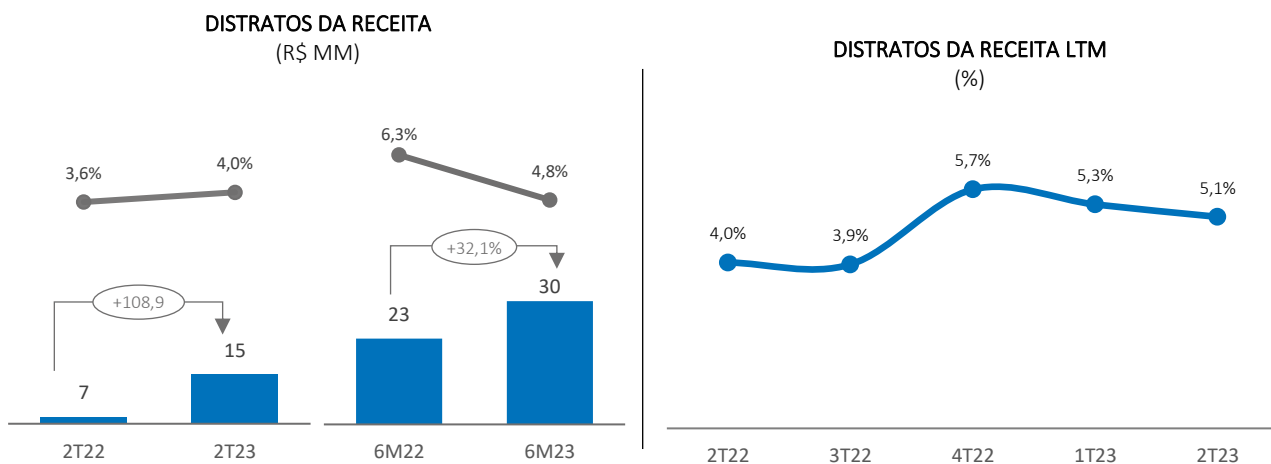
2T23

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

Receita Líquida (R\$ mil)	2T23	2T22	Δ %	6M23	6M22	Δ %
Receita bruta de venda de imóveis	377.622	200.546	88,3%	623.375	360.188	73,1%
Receita de serviços	260	1.668	-84,4%	727	2.074	-64,9%
Receita Bruta	377.882	202.214	86,9%	624.102	362.262	72,3%
Vendas canceladas (distratos)	(15.179)	(7.267)	108,9%	(30.177)	(22.843)	32,1%
PCLD	(623)	(368)	69,3%	(1.287)	(625)	105,9%
Reversão (Provisão) para distratos	(3.486)	(2.036)	71,2%	(3.101)	(268)	1057,1%
AVP - Ajuste a valor presente (i)	4.761	2.164	120,0%	8.132	4.155	95,7%
Tributos sobre o faturamento	(6.954)	(3.948)	76,1%	(11.341)	(7.445)	52,3%
Receita Líquida	356.401	190.759	86,8%	586.328	335.236	74,9%

O Crescimento da Receita Líquida no 2T23 quando comparado com o 2T22, bem como dos 6M23 contra os 6M22, é explicado pelo ótimo desempenho operacional alcançado no ano até então. Os volumes de lançamentos e vendas cresceram, assim como nossos tickets médios, já refletindo benefícios de nossa estratégia de valorização de marca principalmente na marca Patrimar. Além disso, temos um maior volume de obras em andamento e uma melhor evolução das obras quando comparado ao mesmo trimestre do ano passado.

Com a melhoria do humor do mercado imobiliário em geral, inclusive das expectativas do consumidor, estamos voltando aos patamares baixos de distratos historicamente comuns ao nosso negócio. Com o aumento do volume de receitas, naturalmente houve de distratos em termos absolutos, embora em menor proporção, comparativamente.

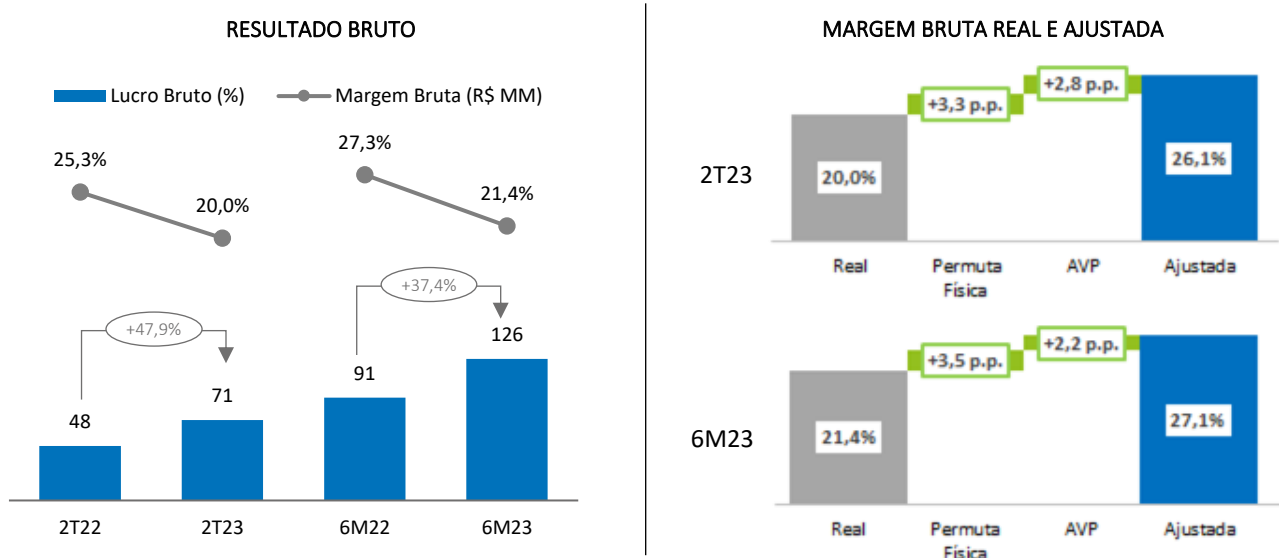


Comentário do Desempenho***Divulgação de Resultados***

2T23

***Lucro Bruto e Margem Bruta***

Além dos efeitos inflacionários conforme mencionado em nossa mensagem da administração acima, a margem bruta contábil ainda tem sido 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 2T23 fecharia acima do 2T22 e em linha quando comparamos a margem do 6M23 ajustada com 6M22.



Ainda temos um grande impacto da estratégia de encurtamento de ciclo de caixa nas vendas da Patrimar no passado e o descasamento do INCC de canteiro com o INCC na carteira. As margens das duas marcas vêm se recuperando gradativamente (vide margens brutas nas vendas do 2T23 acima), mas ainda antevemos alguns trimestres de impacto em projetos específicos que serão concluídos em breve.

MARGEM POR UNIDADE DE NEGÓCIO
(6M23)

DRE (R\$ mil, exceto quando indicado)	CONSOLIDADO	PATRIMAR	NOVOLAR
Receita Operacional Líquida	586.328	452.913	133.416
Custo dos Imóveis Vendidos	(460.796)	(361.445)	(99.351)
Lucro Bruto	125.532	91.468	34.064
Margem Bruta	21,4%	20,2%	25,5%

Comentário do Desempenho

Divulgação de Resultados

2T23



Despesas Operacionais

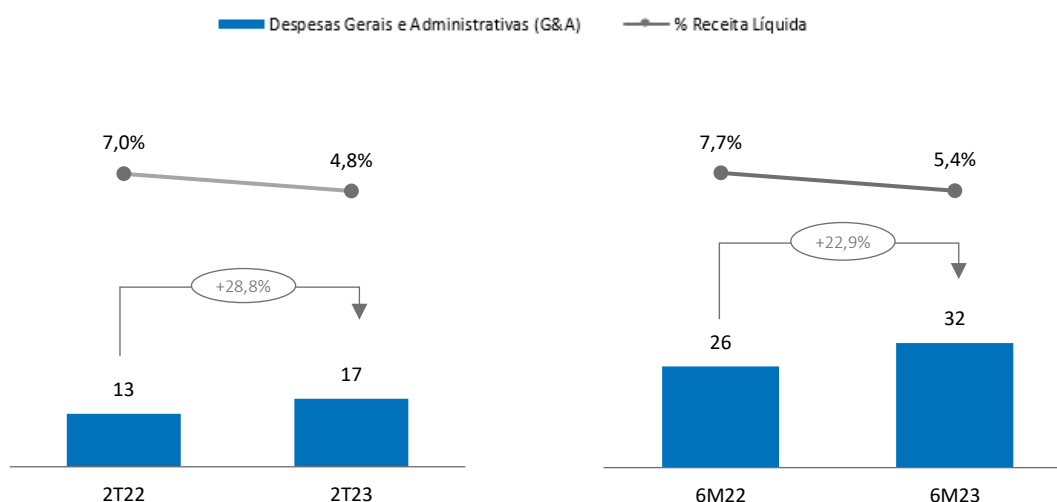
Despesas Operacionais (R\$ mil)	2T23	2T22	Δ %	6M23	6M22	Δ %
Gerais e administrativas	17.197	13.347	28,8%	31.900	25.919	23,1%
Com vendas	20.920	19.023	10,0%	37.362	35.322	5,8%
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	5.254	829	533,8%	6.607	1.696	289,6%
Total	43.371	33.199	30,6%	75.869	62.937	20,5%
% da ROL	12,2%	17,4%	-5,2 p.p.	12,9%	18,8%	-5,8 p.p.

Despesas Gerais e Administrativas

Despesas Gerais e Adm. (R\$ mil)	2T23	2T22	Δ %	6M23	6M22	Δ %
Gastos com pessoal	9.393	8.163	15,1%	18.076	16.155	11,9%
Despesas administrativas gerais	3.013	909	231,5%	4.920	1.739	182,9%
Depreciação e amortização	1.541	1.885	-18,2%	3.141	3.764	-16,6%
Serviços de terceiros	3.250	2.390	36,0%	5.763	4.261	35,2%
Total	17.197	13.347	28,8%	31.900	25.919	23,1%

Seguindo a tendência apresentado pela evolução nos trimestres anteriores, com o crescimento da operação, foi possível obter uma diluição dos investimentos feitos em estrutura e pessoas. 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 2T23 com o 2T22 e os 6M23 contra os 6M22.

DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS (G&A)
(R\$ MM e %)



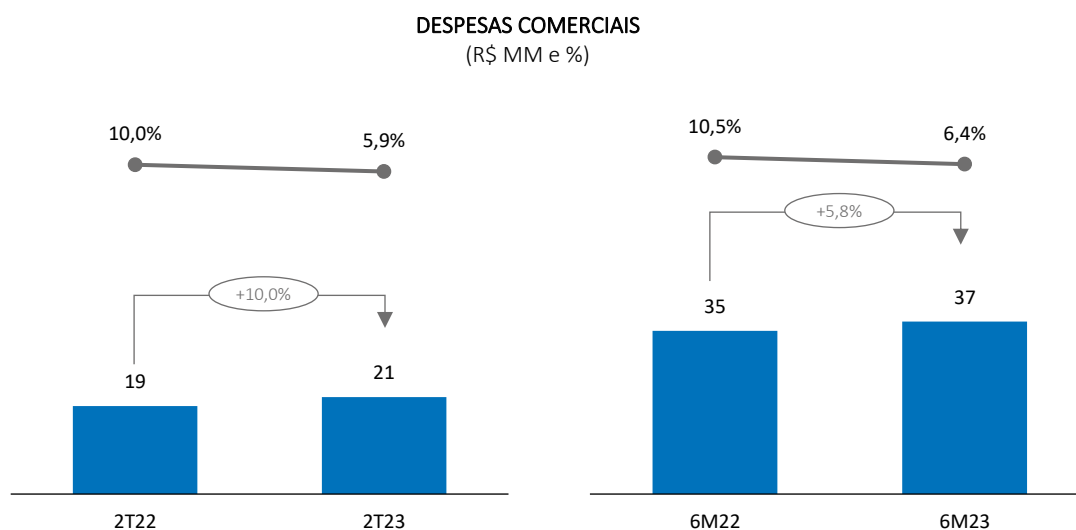
Comentário do Desempenho**Divulgação de Resultados**

2T23

**Despesas Comerciais**

Despesas Comerciais (R\$ mil)	2T23	2T22	Δ %	6M23	6M22	Δ %
Gastos com pessoal	1.573	1.432	9,8%	2.775	3.295	-15,8%
Comissões e corretagens	7.583	5.840	29,8%	12.884	10.566	21,9%
Stand de vendas/Apartamento decorado	4.100	1.574	160,5%	7.309	3.160	131,3%
Propaganda e publicidade	4.893	6.473	-24,4%	9.229	11.194	-17,6%
Outras despesas comerciais	2.771	3.704	-25,2%	5.165	7.107	-27,3%
Total	20.920	19.023	10,0%	37.362	35.322	5,8%

Da mesma forma, com o ganho de escala da operação para um maior volume de vendas realizadas no 2T23 e nos 6M23, 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 dos empreendimentos do Rio de Janeiro, por conta do sucesso de vendas.

**Outras Despesas (Receitas) Operacionais**

Outras Despesas (Receitas) Operacionais (R\$ mil)	2T23	2T22	Δ %	6M23	6M22	Δ %
Despesas com crédito imobiliário	2	-	-	9	5	80,0%
Despesas tributárias	56	140	-60,0%	291	148	96,6%
Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários. Acordos e indenizações Judiciais	2.255	164	1275,0%	4.697	806	482,8%
Perdas eventuais	1.573	204	671,1%	1.588	320	396,3%
Ganho com distrato	(398)	(197)	102,0%	(877)	(1.085)	-19,2%
Outras despesas e receitas operacionais	1.766	518	240,9%	899	1.502	-40,1%
Total	5.254	829	533,8%	6.607	1.696	289,6%
% da ROL	1,5%	0,4%	1,0 p.p.	1,1%	0,5%	0,6 p.p.

O aumento das outras despesas se deu, principalmente, pelo aumento de contingências cíveis e trabalhistas, e pela baixa de gastos por distrato de terreno não mais interessante dentro de nossa estratégia de expansão.

Comentário do Desempenho

Divulgação de Resultados

2T23



Resultado Financeiro

Receitas Financeiras	2T23	2T22	Δ %	6M23	6M22	Δ %
Atualização monetária e juros contratuais	(201)	1.971	-110,2%	653	2.980	-78,1%
Juros sobre aplicações financeiras	9.460	7.672	23,3%	21.065	14.430	46,0%
Outras receitas financeiras	99	156	-36,5%	295	209	41,1%
Total	9.358	9.799	-4,5%	22.013	17.619	24,9%
Despesas Financeiras	2T23	2T22	Δ %	6M23	6M22	Δ %
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(10.888)	(6.575)	65,6%	(21.778)	(12.268)	77,5%
Débitos de encargos e tarifas bancárias	(612)	(688)	-11,0%	(1.107)	(1.114)	-0,6%
Outras despesas financeiras	(8)	(138)	-94,2%	(14)	(141)	-90,1%
Total	(11.508)	(7.401)	55,5%	(22.899)	(13.523)	69,3%
Resultado Financeiro	(2.150)	2.398	-189,7%	(886)	4.096	-121,6%

A queda no resultado financeiro deve-se, basicamente, à um menor volume de caixa médio nos períodos, fruto do maior volume de investimentos efetuado nas obras nesses mesmos períodos de 2023, e pelo maior volume de juros de empréstimos e financiamentos, especialmente em função da captação do CRI em julho de 2022.

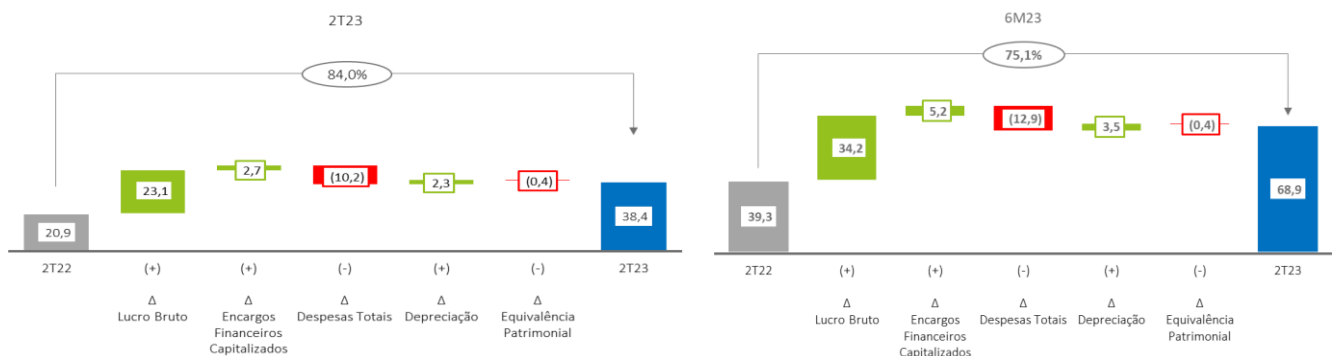
Resultado de Equivalência Patrimonial

Resultado Equivalência Patrimonial	2T23	2T22	Δ %	6M23	6M22	Δ %
Equivalência Patrimonial	(1.221)	(865)	41%	(1.895)	(1.462)	29,6%

Neste 2T23 especialmente, registramos menor resultado de equivalência Patrimonial em razão de gastos em empreendimentos de parceiros em fase inicial de estruturação. Não obstante, esperamos que a tendência observada em trimestres anteriores continue e nosso resultado de equivalência patrimonial seja cada vez menos impactado por problemas relacionados à construção de empreendimentos da operação econômica formados em parceria a mais de cinco anos.

EBITDA e EBITDA Ajustado

BRIDGE DO EBITDA AJUSTADO



Com o ganho de escala alcançado até aqui, temos conseguimos agregar mais resultado bruto do que despesas em proporção, além de um resultado de equivalência menos impactante, consequentemente crescendo tanto

Comentário do Desempenho

Divulgação de Resultados

2T23



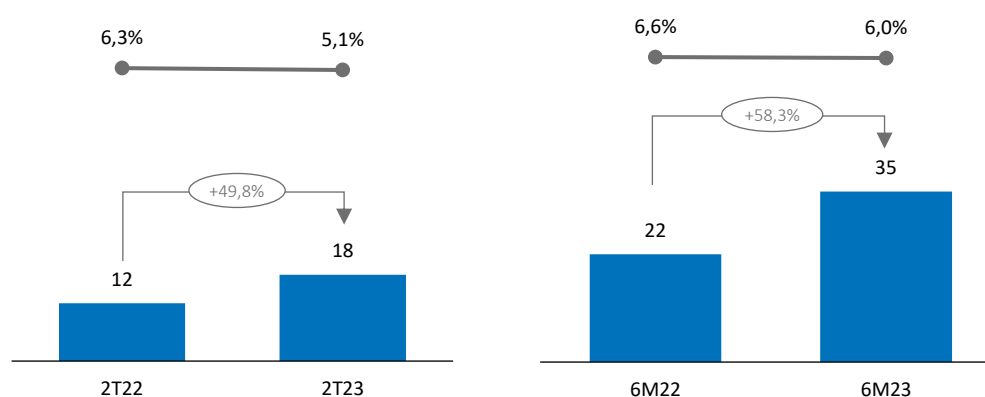
o EBITDA quanto o EBITDA Ajustado face nos comparativos trimestral e semestral. Além disso, como o crescimento do EBITDA e do EBITDA Ajustado foi aproximadamente em linha com o crescimento da receita, conseguimos manter a margem EBITDA e a margem EBITDA Ajustada nos mesmos patamares. Abaixo, apresentamos a conciliação dos indicadores com o Lucro Contábil:

EBITDA (R\$ mil)	2T23	2T22	Δ %	6M23	6M22	Δ %
Lucro Líquido do exercício	18.006	12.022	49,8%	34.995	22.109	58,3%
(+) Imposto de renda e contribuição social	6.668	4.586	45,4%	11.887	8.967	32,6%
(+) Receitas (despesas) financeiras, líquidas	2.150	(2.398)	-189,7%	887	(4.096)	-121,6%
(+) Depreciação e amortização	5.582	3.322	68,0%	10.175	6.633	53,4%
EBITDA	32.406	17.532	84,8%	57.944	33.613	72,4%
Margem EBITDA (%)	9,1%	9,2%	-0,1p.p.	9,9%	10,0%	-0,1p.p.
(+) Encargos financeiros capitalizados	6.006	3.341	79,8%	10.921	5.720	90,9%
EBITDA Ajustado	38.412	20.873	84,0%	68.865	39.333	75,1%
Margem EBITDA Ajustado (%)	10,8%	10,9%	-0,2p.p.	11,7%	11,7%	0,0p.p.

Lucro Líquido e Margem Líquida

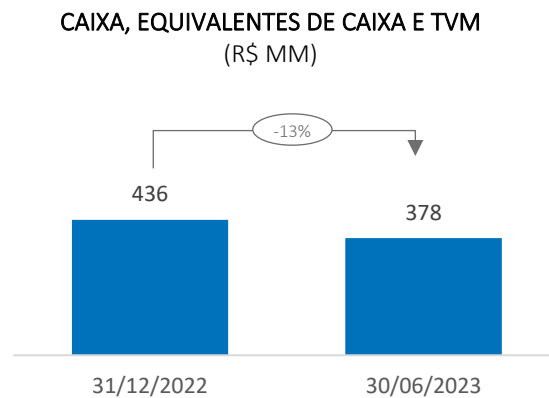
Da mesma forma que nosso lucro bruto, nosso lucro líquido cresceu em relação ao mesmo trimestre do ano passado devido ao crescimento da operação. Com nossa diligência financeira operacional e as estratégias adotadas já com a finalidade de buscar aumento de margens, objetivamos uma recomposição nos períodos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

LUCRO LÍQUIDO E MARGEM LÍQUIDA
(R\$ MM e %)



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

2T23

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

Em função da nossa decisão em investir na operação e buscar rentabilidade, apresentamos *Cash Burn* nos últimos trimestres, o que refletiu em uma redução de nossa liquidez. Não obstante, com o avançar das obras naturalmente teremos a entrada de crédito imobiliário além do retorno de capital com a entrega de empreendimentos nos próximos trimestres, levando a uma retomada da liquidez.

Contas a Receber

Contas a Receber (R\$ mil)	30/06/2023	31/12/2022	Δ %
Unidades concluídas	62.737	53.649	16,9%
Unidades não concluídas	717.833	543.021	32,2%
Serviço de administração	22.327	24.418	-8,6%
Provisão para distrato/ perdas/ AVP	(46.581)	(29.276)	59,1%
Total	756.316	591.812	27,8%

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

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

2T23



lançamentos programados para os próximos trimestres. Atualmente esse saldo registra a marca de R\$ 1,6 bilhão, reflexo do volume de vendas acumulado e das nossas estratégias de gestão de resultado.

Abertura Contas a Receber	30/06/2023	31/12/2022
A vencer até 1 ano	571.628	486.161
A vencer de 1 a 2 anos	307.509	276.460
A vencer de 2 a 3 anos	426.186	297.691
A vencer de 3 a 4 anos	300.534	210.975
A vencer acima de 4 anos	6.576	6.110
	1.612.433	1.277.397
Vencido até 1 ano	19.400	20.953
Vencido entre 1 e 2 anos	12.268	6.956
Vencido entre 2 e 3 anos	1.395	969
Vencido entre 3 e 4 anos	1.096	1.130
Vencido acima de 4 anos	829	630
	34.988	30.638
Total	1.647.421	1.308.035

Imóveis a Comercializar

Imóveis a Comercializar (R\$ mil)	30/06/2023	31/12/2022	Δ %
Estoque de terrenos	203.966	178.492	14,3%
Imóveis em construção	253.178	281.249	-10,0%
Imóveis concluídos	50.931	49.851	2,2%
Provisão para Distrato	2.910	950	206,3%
Total	510.985	510.542	0,1%

Apesar do aumento na linha de estoque de terrenos, fruto de compras estratégicas visando a expansão de nosso landbank, os estoques de imóveis a comercializar como um todo se mantiveram em linha, refletindo nossa capacidade de venda também de imóveis prontos, mesmo com aumento relevante de lançamentos no trimestre.

Adiantamento de Clientes

A variação no saldo de adiantamento de clientes refere-se, às permutas dos empreendimentos que foram lançados e posteriormente vem sendo consumidas pela atividade de construção. Além disso, com a finalização de empreendimentos que ofertavam customizações zeramos o saldo de aditamento de unidades customizadas em aberto.

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

2T23



Adiantamento de Clientes (R\$ mil)	30/06/2023	31/12/2022	Δ %
Adiantamentos de clientes e permuta de obras em andamento	386.594	421.724	-8,3%
Adiantamentos de unidades customizadas	-	22.356	-
Adiantamento de clientes outras operações	12.400	-	-
Permuta de terrenos – empreendimentos não lançados	9.828	43.020	-77,2%
Total	408.822	487.100	-16,1%

Fornecedores

Fornecedores	30/06/2023	31/12/2022	Δ %
Fornecedores	85.913	51.606	66,5%
Retenções Técnicas	9.872	9.313	6,0%
Total	95.785	60.919	57,2%

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

Obrigações por Compra de Imóveis

Obrigações por Compra de Imóveis (R\$ mil)	30/06/2023	31/12/2022	Δ %
Terrenos incorporados	25.561	35.591	-28,2%
Torna	698	8.346	-91,6%
Permuta Financeira	24.863	27.245	-8,7%
Terrenos não incorporados	65.212	11.100	487,5%
Torna	65.212	11.100	487,5%
Permuta Financeira	-	-	0,0%
Total	90.773	46.691	94,4%

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)	30/06/2023	31/12/2022	Δ %
(+) Empréstimos e Financiamentos	572.072	453.669	26,1%
(-) Caixa, Disponibilidades e TVM	377.814	436.183	-13,4%
(=) Dívida Líquida (Caixa Líquido)	(194.258)	17.486	-1210,9%
(=) Patrimônio Líquido	534.783	537.696	-0,5%
Dívida Líquida (Caixa Líquido)/ Patrimônio Líquido	36,3%	3,3%	33,1p.p.

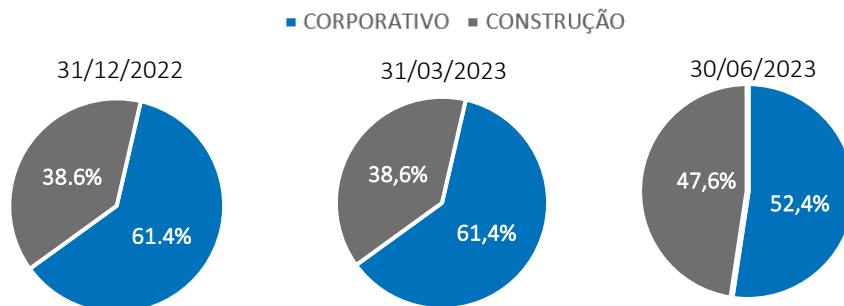
Comentário do Desempenho***Divulgação de Resultados***

2T23

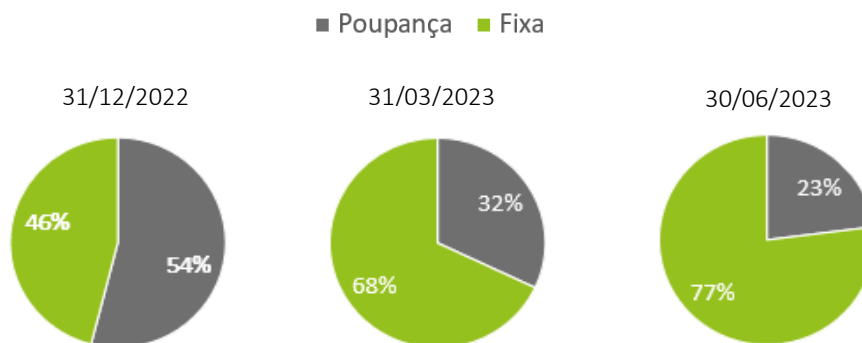


Neste trimestre o aumento da dívida líquida é reflexo do *Cash Burn* conforme mencionado. Nossa escolha por investir na operação (custo de construção e stands de vendas), bem como na aquisição de terrenos, mantendo a busca por melhorar nossas margens, refletiu em uma maior alavancagem.

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 30% do número de canteiros tem mais de 85% de evolução de obra e com previsão de conclusão dentro deste ano.

Composição da dívida por tipo (%)

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.

Indexador da dívida de financiamento da construção

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.

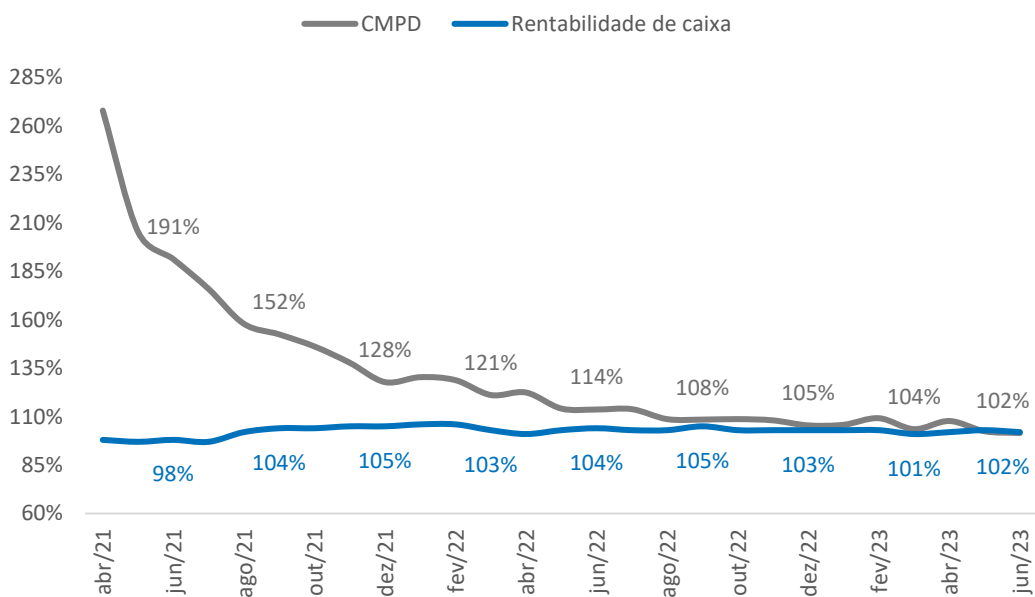
Comentário do Desempenho***Divulgação de Resultados***

2T23



Adicionalmente, como mais de 50% do nosso passivo é indexado ao CDI, formado basicamente pelas dívidas corporativas, com a queda da SELIC já iniciada em agosto de 2023, nosso custo relativo das operações fixas ficará mais alto em CDI, contudo nosso custo financeiro do passivo como um todo irá cair com a queda nos juros, melhorando nossa rentabilidade final.

Custo Médio da Dívida x Rentabilidade das Aplicações
(Em percentual do CDI)



Comentário do Desempenho

Divulgação de Resultados

2T23

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

DRE (R\$ mil)	2T23	2T22	Δ %	6M23	6M22	Δ %
Receita operacional líquida	356.401	190.759	86,8%	586.328	335.236	74,9%
Custo dos imóveis vendidos	(284.985)	(142.485)	100,0%	(460.796)	(243.857)	89,0%
Lucro bruto	71.416	48.274	47,9%	125.532	91.379	37,4%
Margem bruta	20,0%	25,3%	-20,8%	21,4%	27,3%	-21,5%
Despesas operacionais	(43.371)	(33.199)	30,6%	(75.869)	(62.937)	20,5%
Gerais e administrativas	(17.197)	(13.347)	28,8%	(31.900)	(25.919)	23,1%
Vendas	(20.920)	(19.023)	10,0%	(37.362)	(35.322)	5,8%
Outras receitas (despesas) operacionais	(5.254)	(829)	533,8%	(6.607)	(1.696)	289,6%
Lucro (prejuízo) operacional	26.824	14.210	88,8%	47.768	26.980	77,0%
Receitas financeiras	9.358	9.799	-4,5%	22.013	17.619	24,9%
Despesas financeiras	(11.508)	(7.401)	55,5%	(22.899)	(13.523)	69,3%
Resultado financeiro	(2.150)	2.398	-189,7%	(866)	4.096	-121,1%
Equivalência patrimonial	(1.221)	(865)	41,2%	(1.895)	(1.462)	29,6%
Lucro (prejuízo) antes do IR e CS	24.674	16.608	48,6%	46.882	31.076	50,9%
Imposto de renda e contribuição social	(6.668)	(4.586)	45,4%	(11.887)	(8.967)	32,6%
Lucro (prejuízo) líquido	18.006	12.022	49,8%	34.995	22.109	58,3%
Margem líquida	5,1%	6,3%	-19,8%	6,0%	6,6%	-9,5%
Atribuível a:						
Participação do controlador	5.420	1.904	184,7%	16.624	7.139	132,9%
Participação dos sócios não controladores	12.586	10.118	24,4%	18.371	14.970	22,7%

Divulgação de Resultados

Comentário do Desempenho

Balanco Patrimonial

2T23



Ativo	30/06/2023	31/12/2022	Δ %
Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	279.255	330.137	-15,4%
Títulos de valores mobiliários	98.559	106.046	-7,1%
Contas a receber de clientes	397.488	315.643	25,9%
Imóveis a comercializar	458.438	419.866	9,2%
Tributos a recuperar	16.675	16.318	2,2%
Despesas antecipadas	29.738	25.105	18,5%
Outras contas a receber	19.364	14.229	36,1%
Total do ativo circulante	1.299.517	1.227.344	5,9%
Não circulante			
Aplicações financeiras restritas	2.751	2.664	3,3%
Contas a receber de clientes	358.828	276.169	29,9%
Imóveis a comercializar	52.547	90.676	-42,0%
Depósitos judiciais	960	1.634	-41,2%
Partes relacionadas	13.724	8.040	70,7%
Impostos diferidos	2.468	-	
Total do ativo realizável a longo prazo	431.278	379.183	13,7%
Total do ativo	1.820.265	1.686.545	7,9%
Investimentos	29.031	28.074	3,4%
Imobilizado	45.590	36.094	26,3%
Intangível	8.398	6.530	28,6%
Direito de uso de arrendamento	6.451	9.320	-30,8%
Total do ativo não circulante	520.748	459.201	13,4%

Passivo	30/06/2023	31/12/2022	Δ %
Circulante			
Empréstimos, financiamentos e debêntures	262.263	93.475	180,6%
Arrendamentos	4.432	4.894	-9,4%
Fornecedores	95.785	60.919	57,2%
Salários e encargos sociais	18.590	12.032	54,5%
Obrigações tributárias	4.953	5.559	-10,9%
Obrigações por compra de imóveis	50.482	35.774	41,1%
Dividendos a pagar	152	6.814	-97,8%
Adiantamentos de clientes	238.826	202.973	17,7%
Provisão para manutenção de imóveis	1.394	1.561	-10,7%
Tributos correntes com recolhimento diferido	28.133	21.134	33,1%
Outras contas a pagar	4.839	1.831	164,3%
Total do passivo circulante	709.849	446.966	58,8%
Não circulante			
Empréstimos, financiamentos e debêntures	309.809	360.194	-14,0%
Arrendamentos	2.161	1.758	22,9%
Obrigações por compra de imóveis	40.291	10.917	269,1%
Adiantamentos de clientes	169.996	284.127	-40,2%
Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários	6.370	4.716	35,1%
Provisão para manutenção de imóveis	17.047	14.365	18,7%
Tributos correntes com recolhimento diferido	7.034	5.089	38,2%
Partes relacionadas	15.960	14.718	8,4%
Provisão para passivo a descoberto	6.965	5.999	16,1%
Total do passivo não circulante	575.633	701.883	-18,0%
Patrimônio líquido			
Capital social	269.172	269.172	0,0%
Reservas de capital	259	259	0,0%
Reservas de lucro	108.039	98.354	9,8%
Total do patrimônio líquido	377.470	367.785	2,6%
Participação dos não controladores	157.313	169.911	-7,4%
Total do patrimônio líquido	534.783	537.696	-0,5%
Total do passivo e patrimônio líquido	1.820.265	1.686.545	7,9%

Fluxo de Caixa

Fluxo de Caixa - R\$	30/06/2023	30/06/2022	Δ %
Fluxo das atividades operacionais			
Lucro líquido do exercício	34.995	22.109	58,3%
Ajustes para conciliar o lucro ao caixa gerado pelas atividades operacionais			
Depreciações e amortizações	9.989	6.400	56,1%
Ajuste a valor presente sobre contas a receber	15.122	3.694	309,4%
Resultado de equivalência patrimonial	1.895	1.462	29,6%
Provisão para manutenção de imóveis	5.151	1.986	159,4%
Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários	4.989	2.178	129,1%
Provisão para distratos	2.992	46	6404,3%
Provisão para devedores duvidosos	(809)	582	-239,0%
Provisão de juros sobre empréstimos e financiamentos	31.693	17.662	79,4%
Imposto de renda e contribuição social	5.443	8.967	-39,3%
Baixa de ativos imobilizados	4.508	-	n/a
Rendimento de títulos e valores mobiliários	5.764	-	n/a
	121.732	65.086	87,0%
Variações no capital circulante			
Aumento / (redução) dos ativos e passivos			
Contas a receber de clientes	(181.809)	(51.898)	250,3%
Imóveis a comercializar	(443)	(158.186)	-99,7%
Tributos a recuperar	(2.825)	(2.377)	18,8%
Outros ativos	(9.094)	(2.363)	284,8%
Fornecedores	34.866	9.316	274,3%
Salários e encargos sociais	6.558	2.903	125,9%
Obrigações tributárias	9.339	(564)	-1755,9%
Obrigações por compra de imóveis	44.082	(9.070)	-586,0%
Adiantamentos de clientes	(78.278)	180.766	-143,3%
Outros passivos	5.142	3.570	44,0%
Valores pagos por manutenção de imóveis em garantia	(2.636)	-	n/a
Valores pagos por riscos cíveis, trabalhistas e tributários	(3.335)	(5.495)	-39,3%
	(178.433)	(33.398)	434,3%
Juros pagos	(38.630)	(5.167)	647,6%
Imposto de renda e contribuição social pagos	(6.444)	(8.976)	-28,2%
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	(101.775)	17.545	-680,1%
Fluxos das atividades de investimentos			
Aumento em títulos e valores mobiliários	1.723	7.138	-75,9%
Movimentação de aplicações financeiras restritas	(87)	(114)	-23,7%
Adiantamentos a empresas ligadas	(4.442)	7.968	-155,7%
Aportes (retorno) de investimentos	(1.886)	(4.144)	-54,5%
Aquisições de ativos imobilizados e intangíveis	(22.992)	(9.592)	139,7%
Caixa líquido (aplicados nas) gerados pelas atividades de investimentos	(27.684)	1.256	-2304%
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Valores recebidos de empréstimos e financiamentos	169.825	56.132	202,5%
Amortização de principal de empréstimos, financiamentos e arrendamentos	(46.679)	(52.502)	-11,1%
Dividendos pagos	(13.600)	(1.214)	1020,3%
Distribuições (reversão) a sócios não controladores, líquido	(30.969)	1.714	-1906,8%
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamentos	78.577	4.130	1802,6%
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa, líquidos	(50.882)	22.931	-321,9%
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	279.255	266.857	4,6%
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	(50.882)	22.931	-321,9%

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

2T23

**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 60 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

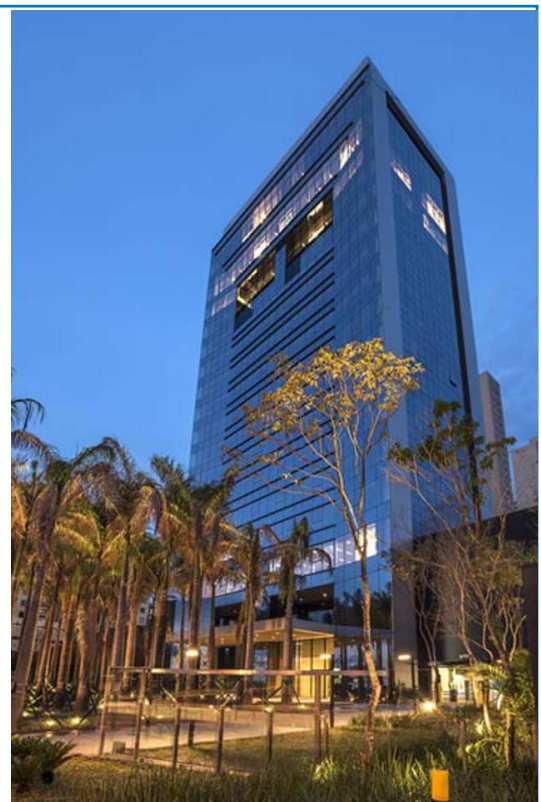
João Paulo Christoff Lauria

Gerente de Planejamento Financeiro, Parcerias e Relações com Investidores

Gabrielle Cirino Barrozo

Especialista de Relações com Investidores

+ 55 (31) 3254-0311

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

Comentário do Desempenho**Divulgação de Resultados**

2T23

**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 trimestrais findo em 30 de junho de 2023

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, atendendo o público com empreendimentos de padrão econômico e médio padrão, atuando 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

Notas Explicativas

Patrimar Engenharia S.A.



Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais findo em 30 de junho de 2023

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

ativos e passivos financeiros, tem seu custo ajustado para refletir a mensuração ao valor justo.

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

Na preparação destas informações contábeis intermediárias condensadas contidas no Formulário de Informações Trimestrais – ITR, os princípios, as estimativas, as práticas contábeis, métodos de mensuração e normas adotadas são consistentes com os apresentados nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022, exceto quando divulgados. Dessa forma, as informações contábeis intermediárias referentes ao período findo em 30 de junho 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 30 de junho 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 de três e seis meses findos em 30 de junho de 2023, foram aprovadas em Reunião da Diretoria realizada em 09 de agosto de 2023

2.2. Novos pronunciamentos contábeis

No período de seis meses findo em 30 de junho 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 trimestrais findo em 30 de junho de 2023

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 trabalhistas, cíveis 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 trimestrais findo em 30 de junho de 2023

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 trimestrais findo em 30 de junho de 2023

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, fundo exclusivo e fundos de investimento aberto. Nossas aplicações objetivam remunerar nossa liquidez em patamares similares ao de mercado, sem incorrer em riscos de mercado relevantes (oscilações de preço dos ativos) nem risco de crédito da contraparte. Os saldos consolidados em 30 de junho de 2023 dos ativos financeiros que compõe as aplicações financeiras de curto prazo, são assim classificados por "rating":

"Rating" Fitch	Consolidado
Rating AAA	313.346
Rating AA	22.369
Rating A	3.516
Demais Ratings	3.376
Total	342.607

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	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Unidades concluídas (Nota 8)				
Com alienação fiduciária	5.123	6.469	37.170	35.909
Sem alienação fiduciária		-	25.567	17.740
	5.123	6.469	62.737	53.649
Unidades não concluídas (Nota 8)				
Com alienação fiduciária	-	-	710.942	534.533
Sem alienação fiduciária	-	-	6.891	8.488
		-	717.833	543.021
Serviço de Administração (Nota 8)				
Sem alienação fiduciária	21.669	20.971	22.327	24.418
	26.792	27.440	802.897	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.

Notas Explicativas

Patrimar Engenharia S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais findo em 30 de junho de 2023

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(b) Risco de liquidez

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

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

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

	Controladora				
	2023	2024	2025	2026	Total
Em 30 de junho de 2023					
Empréstimos e financiamentos (Nota 15)	64.225	64.624	57.484	111.278	297.611
Arrendamento (Nota 16)	1.027	1.026	108	97	2.258
Fornecedores (Nota 17)	4.548	-	-	-	4.548
Obrigações por compras de imóveis (Nota 19)	-	-	-	-	-
	Consolidado				
	2023	2024	2025	2026	Total
Em 30 de junho de 2023					
Empréstimos e financiamentos (Nota 15)	189.546	135.430	99.322	147.774	572.072
Arrendamento (Nota 16)	2.666	2.316	553	1.058	6.593
Fornecedores (Nota 17)	95.785	-	-	-	95.785
Obrigações por compras de imóveis (Nota 19)	50.482	40.291	-	-	90.773
	Controladora				
	2023	2024	2025	2026	Total
Em 31 de dezembro de 2022					
Empréstimos e financiamentos (Nota 15)	-	43.822	64.542	168.302	276.666
Arrendamento (Nota 16)	-	2.041	1.026	205	3.272
Fornecedores (Nota 17)	1.829	-	-	-	1.829
Obrigações por compras de imóveis (Nota 18)	800	-	-	-	800
	Consolidado				
	2023	2024	2025	2026	Total
Em 31 de dezembro de 2022					
Empréstimos e financiamentos (Nota 15)	-	93.474	180.080	180.115	453.669
Arrendamento (Nota 16)	-	4.894	1.553	205	6.652
Fornecedores (Nota 17)	60.919	-	-	-	60.919
Obrigações por compras de imóveis (Nota 19)	35.774	10.917	-	-	46.691

Notas Explicativas

Patrimar Engenharia S.A.



Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais findo em 30 de junho de 2023

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

c) Risco de mercado

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

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

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

O Grupo possui aplicações financeiras, 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 30 de junho 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	30/06/2023	Cenário I Provável	Cenário II (25%)	Cenário III (50%)	30/06/2023	Cenário I Provável	Cenário II (25%)	Cenário III (50%)
Ativo										
Aplicações financeiras	CDI	13,54%	10.010	1.355	1.016	678	244.007	33.039	24.779	16.520
Títulos e valores mobiliários	CDI	13,54%	-	-	-	-	98.559	13.345	10.009	6.673
Passivo										
Financiamento a Construção	Poupança	7,68%	-	-	-	-	61.304	4.708	3.531	2.354
Debêntures	CDI	13,54%	267.278	36.189	45.236	54.284	267.278	36.189	45.236	54.284

Notas Explicativas

Patrimar Engenharia S.A.



Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais findo em 30 de junho de 2023

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

4.2 Gestão de capital

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

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

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

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Total dos empréstimos e financiamentos (Nota 15)	297.612	276.666	572.072	453.669
Menos: Caixa e equivalentes de caixa (Nota 6)	(7.366)	(48.008)	(279.255)	(330.137)
Menos: Títulos e valores mobiliários (Nota 7)	-	(6.262)	(98.559)	(106.046)
Dívida líquida	290.246	222.396	194.258	17.486
Total do patrimônio líquido	377.470	367.785	534.783	537.696
Total do capital	667.716	590.181	729.041	555.182
Índice de alavancagem financeira - %	43%	38%	27%	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.

Notas Explicativas

Patrimar Engenharia S.A.



Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais findo em 30 de junho de 2023

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

- **Nível 3. Sem mercado ativo:** Título patrimonial - Valor justo de investimentos em títulos patrimoniais que não tenham preços de mercado cotados em mercado ativo e de derivativos que estejam a eles vinculados e que devam ser liquidados pela entrega de títulos patrimoniais não cotados.

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

Impairment

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

5 Instrumentos financeiros por natureza

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
<u>Ativos financeiros</u>				
Mensurado ao custo amortizado				
Caixa e bancos conta movimento (Nota 6(a))	107	94	37.999	54.836
Aplicações financeiras - alta liquidez (Nota 6(a))	7.259	47.914	241.256	275.301
Aplicações financeiras - restritas (Nota 6(b))	2.751	2.664	2.751	2.664
Títulos de valores mobiliários (Nota 7)	-	6.262	98.559	106.046
Contas a receber de clientes (Nota 8)	26.793	27.433	756.316	591.812
Depósitos judiciais (Nota 21)	159	374	960	1.634
Partes relacionadas (Nota 11)	187.121	138.376	13.724	8.040
	<u>224.190</u>	<u>223.117</u>	<u>1.151.565</u>	<u>1.040.333</u>
<u>Passivos financeiros</u>				
Mensurado ao custo amortizado				
Empréstimos, financiamentos e debêntures (Nota 15)	297.612	276.666	572.072	453.669
Arrendamento (Nota 16)	2.258	3.272	6.593	6.652
Fornecedores a pagar (Nota 17)	4.548	1.829	95.785	60.919
Obrigações por compra de imóveis (Nota 19)	-	800	90.773	46.691
Partes relacionadas (Nota 11)	13.607	13.675	15.960	14.718
	<u>318.025</u>	<u>296.242</u>	<u>781.183</u>	<u>582.649</u>

Notas Explicativas



Patrimar Engenharia S.A.



Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais findo em 30 de junho de 2023

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

6 Caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras

(a) Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Caixa	18	19	33	34
Bancos	89	75	37.966	54.802
Aplicações financeiras - alta liquidez	7.259	47.914	241.256	275.301
	<u>7.366</u>	<u>48.008</u>	<u>279.255</u>	<u>330.137</u>

No período findo em 30 de junho 2023, as aplicações financeiras têm rendimentos atrelados aos depósitos bancários e outros investimentos de curto prazo de alta liquidez e com risco insignificante de mudança de valor e possuem rendimentos entre 98% e 111,3% 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	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Aplicações financeiras restritas - não circulante	2.751	2.664	2.751	2.664
	<u>2.751</u>	<u>2.664</u>	<u>2.751</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 de 105% do CDI em 30 de junho de 2023 (105% e 108% do CDI em 31 de dezembro de 2022), conforme natureza e prazo do instrumento.

Notas Explicativas

Patrimar Engenharia S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais findo em 30 de junho de 2023

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

7 Títulos de valores mobiliários

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Caixa	-	49	20	827
Letra financeira do tesouro	-	2.374	45.781	40.202
CDB	-	241	3.016	4.083
Debêntures	-	315	3.883	5.334
Letra financeira – privado	-	3.283	44.716	55.600
Depósito a Prazo com Garantia Especial - DPGE	-	-	1.143	-
	-	6.262	98.559	106.046

A composição da carteira dos fundos de investimentos exclusivos do Grupo, com rendimentos atrelados ao CDI com remuneração de 102,08 % a.a. do CDI em 30 de junho de 2023 (106% a.a. do CDI em 31 de dezembro de 2022), está demonstrada conforme quadro acima.

8 Contas a receber de clientes

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
<u>Clientes por incorporação de imóveis</u>				
Unidades concluídas	5.123	6.469	62.737	53.649
Unidades não concluídas	-	-	717.833	543.021
Serviço de administração	21.669	20.971	22.327	24.418
	26.792	27.440	802.897	621.088
Provisão para distrato	-	-	(4.634)	(1.642)
Provisão para perdas	-	-	(3.346)	(4.155)
Ajustes a valor presente	1	(7)	(38.601)	(23.479)
	1	(7)	(46.581)	(29.276)
	26.793	27.433	756.316	591.812
Ativo circulante	19.775	20.173	397.488	315.643
Não circulante	7.018	7.260	358.828	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.

Notas Explicativas

Patrimar Engenharia S.A.



Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais findo em 30 de junho de 2023

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

Abertura de vencimento das contas a receber de clientes por incorporação

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

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
A vencer até 1 ano	9.659	24.568	571.628	486.161
A vencer de 1 a 2 anos	4.893	807	307.509	276.460
A vencer de 2 a 3 anos	5.629	1.257	426.186	297.691
A vencer de 3 a 4 anos	3.967	6	300.534	210.975
A vencer acima de 4 anos	87	-	6.576	6.110
	24.235	26.638	1.612.433	1.277.397
Vencido até 1 ano	1.075	800	19.400	20.953
Vencido entre 1 e 2 anos	1.435	-	12.268	6.956
Vencido entre 2 e 3 anos	18	-	1.395	969
Vencido entre 3 e 4 anos	16	-	1.096	1.130
Vencido acima de 4 anos	12	-	829	630
	2.556	800	34.988	30.638
	26.791	27.438	1.647.421	1.308.035
Contas a receber contábil	26.793	27.433	756.317	591.812
Receitas a apropriar (nota 30)	-	-	1.231.118	1.108.671
Adiantamento de clientes (nota 20)	-	-	(386.594)	(421.724)
Atualização a valor presente	(1)	7	38.601	23.479
Provisão para distrato	-	-	4.634	1.642
Provisão para perda	-	-	3.345	4.155
	26.792	27.440	1.647.421	1.308.035

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" no momento em que as vendas do empreendimento são iniciadas.

Notas Explicativas

Patrimar Engenharia S.A.



Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais findo em 30 de junho de 2023

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Estoque de terrenos	9.900	7.742	203.966	178.492
Imóveis em construção	-	-	253.178	281.249
Imóveis concluídos	311	311	50.931	49.851
Provisão para distrato	-	-	2.910	950
	<u>10.211</u>	<u>8.053</u>	<u>510.985</u>	<u>510.542</u>
Ativo circulante	321	1.323	458.438	419.866
Ativo não circulante	9.890	6.730	52.547	90.676

Juros capitalizados

Os juros incorridos referentes aos financiamentos à produção estão contabilizados nas rubricas de imóveis em construção e os mesmos são apropriados ao resultado no momento das vendas. A taxa utilizada para a capitalização dos juros é específica de cada um dos empreendimentos imobiliários, que varia entre 8,56% e 14,34% 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 é de R\$1.013 em 30 de junho de 2023 no Consolidado (não há saldo de juros capitalizados na controladora). 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	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Seguros	55	31	3.811	4.311
Comissões e corretagens	-	-	18.426	15.971
Projeto Wave	3.982	3.982	3.982	3.982
Manutenção software	752	745	752	745
Outros Projetos	856	45	2.767	96
	<u>5.645</u>	<u>4.803</u>	<u>29.738</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 trimestrais findo em 30 de junho de 2023**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

11 Partes relacionadas

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Casatua Engenharia	5.000	-	5.000	-
(a) Mútuos	5.000	-	5.000	-
Construtora Novolar	64.263	58.919	-	-
Acaba Mundo	470	-	470	-
Americas	8.564	6.500	-	-
Avenida de Ligação	553	653	553	653
Avenida de Ligação 2	762	656	-	-
Avenida de Ligação 3	3.275	1.606	-	-
Barbacena	-	85	-	85
Bernardo Vasconcelos	1.041	1.032	-	-
Brito I	455	917	-	-
Colina Engefor	596	622	-	-
Direcional Patrimar Maragogi	100	-	96	-
Engefor-Patrimar Vila Da Serra	360	-	-	-
Epic	1.585	1.585	1.585	-
Espírito Santo	6.969	6.221	-	-
Feliciano Sodré	-	-	-	-
Fernandes Tourinho	15.249	8.574	-	-
Gasparini	452	452	452	452
Gioia Del Colle	342	-	344	-
Golf I	10.696	12.701	-	-
Golf II	9.073	914	-	-
Jambreiro	67	-	-	-
Jardinaves	2.219	1.920	-	-
Jardinaves II	6.802	6.261	-	-
Jardinaves III	1.049	-	-	-
Jota Patrimar Engefor	790	-	-	-
Le Terrace	4.610	4.609	-	-
Luxemburgo (Guacui)	3.590	733	-	-
Madison Square	657	648	-	-
Mia Felicita	922	908	-	1
Mirataia Incorporadora	950	549	44	-
MRV MRL Novolar I	-	-	-	2.084
MRV MRL Novolar I Inc.Spe	-	-	2.240	-
MRV MRL Novolar X	-	-	490	391
MRV Patrimar Galleria	2.555	2.329	-	3
Paquare	-	-	-	190
Park Residences	313	305	-	-
Priorato Residences	181	180	-	11
Reality	-	-	-	769
Recanto do Tingui	-	-	131	-
Residencial Inovatto	285	248	-	14
Rio 2 - Condomínio 1	9.692	2.143	-	-
Rio 2 - Condomínio 2	1.833	1.043	-	-
Riviera Do Sol	-	-	-	848
RJ 04 Oliveiras/Palmeiras	193	186	196	186
Rua Campo	14.364	9.181	-	-
São José dos Campos II	-	-	524	-
SCP Novolar – Riviera da Costa	-	-	156	-
Spe Novolar Ápia	344	-	-	-

Notas Explicativas

Patrimar Engenharia S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais findo em 30 de junho de 2023
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Vale dos Cristais	1.515	1.321	-	-
Villagio Florença	351	-	-	-
Villagio Verona	191	-	-	-
VIV IN Multifamily	350	-	350	-
York I	266	343	126	-
York II	24	40	-	-
Outros empreendimentos	3.203	3.992	967	2.353
(b) Crédito com empreendimentos	187.121	138.376	13.724	8.040

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Somattos Engenharia	-	-	4.933	4.442
(a) Mútuos	-	-	4.933	4.442
Alta Vila	3.382	3.404	-	-
Holiday Inn	2.055	2.103	-	-
Jardim Das Mangabeiras	-	3	-	-
Manhattan Square	4.898	4.978	-	-
MRV Engenharia E Participações	-	-	2.345	1.936
Camargos	-	375	-	-
Quintas do Morro	1.380	1.398	-	-
Recreio dos Bandeirantes	447	457	-	41
Engefor Engenharia e Construções	-	-	855	853
Barbacena	37	-	37	-
Golf I	-	-	-	-
Golf II	-	22	-	-
Locare Participações	-	-	1.590	1.590
Constutora Caparaó	-	-	4.548	4.547
Patrimar Engefor Imóveis	485	-	-	-
Expressa Empreendimentos - Camargos	618	-	-	-
Rhadan Consultoria	-	-	113	-
Seven Engenharia	-	-	143	-
Villagio Verona	-	-	-	-
Marcelo Magalhães Martins	-	-	572	-
São José dos Campos	-	-	505	-
York I	-	-	126	-
Outros empreendimentos	305	935	193	1.309
(b) Débito com empreendimentos	13.607	13.675	15.960	14.718
Vendas de apartamentos (i)	-	-	30.083	28.317
Atualização monetária das vendas realizadas (i)	-	-	2.339	2.268
Aluguel da sede e Almoxarifado Central (ii)	(1.074)	(2.044)	(1.074)	(2.044)
(c) Transações com resultado	(1.074)	(2.044)	31.348	28.541
Receita a apropriar (i)	-	-	6.238	8.014

Notas Explicativas

Patrimar Engenharia S.A.



Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais findo em 30 de junho de 2023

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(a) Mútuos

Referem-se a:

- (i) Casatua Engenharia – A empresa pertence ao grupo de nossa parceira Engefor Engenharia e Construções, sendo que esta detém participações em empreendimentos do grupo. O montante correspondente a receber diz respeito ao empréstimo concedido, com incidência de correção monetária e recolhimento dos devidos impostos incidentes.
- (ii) Somattos Engenharia - A empresa parceira detém participações em empreendimentos do grupo. O montante correspondente a pagar diz respeito às despesas iniciais suportadas no início desses empreendimentos, com o objetivo de torná-los viáveis, sem a incidência de juros e com expectativa de liquidação ao término da construção dos respectivos empreendimentos.

(b) Créditos e débitos com empreendimentos

Referem-se a:

- (iii) 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.
- (iv) 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.
- (v) Alocação de despesas comuns entre empresas do grupo, realizados mensalmente com critérios objetivos e com base nos gastos incorridos.

(c) Contas a receber e transações com resultado

(i) Venda de apartamento

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

Descrição	Valor da venda (Original)	Valor da venda (Atualizado)	Receita reconhecida (acumulada)	Receita reconhecida (no período)	Saldo contas a receber
Em Agosto de 2022 foi efetuada uma venda de apartamento na SPE Novolar Ápia Empreendimentos Imobiliários, para Ronaldo Rabelo Leitão	390	390	390	-	-

Notas Explicativas



Patrimar Engenharia S.A.



Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais findo em 30 de junho de 2023

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Em Agosto de 2022 foi efetuada uma venda de apartamento na SPE Novolar Ápia Empreendimentos Imobiliários, para Alexandre Lara.	385	385	385	-	-
Em setembro de 2020 foi efetuada uma venda de apartamento na SPE High Line Empreendimentos Imobiliários, para Ronaldo Rabelo Leitão.	405	520	503	55	365
Em maio de 2021 foi efetuada uma venda de apartamento na SPE Jardinares Empreendimentos Imobiliários, edifício Unique, para a Patrícia Veiga.	4.368	4.628	2.793	605	-
Em Novembro de 2021 foi efetuada uma venda de apartamento na SPE Golf 2 Empreendimentos Imobiliários, para a Construtora Real.	3.951	3.951	2.227	579	-
Em Novembro de 2022 foi efetuada uma venda de apartamento da SPE Recreio dos Bandeirantes Empreendimentos, para Farley Rafael Capuchinho de Ornelas.	264	264	152	53	140
Em Dezembro de 2022 foi efetuada uma venda de apartamento da SPE Vale do Sereno Empreendimento Imobiliários, para Felipe Enck Gonçalves.	4.008	4.064	1.512	484	3.836

(ii) Aluguel da sede e Almoxarifado Central

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

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

12 Investimentos e provisão para passivo a descoberto

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

Notas Explicativas

Patrimar Engenharia S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais findo em 30 de junho de 2023
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Investimentos	462.397	424.524	29.031	28.074
Provisão para passivo a descoberto	(7.112)	(7.380)	(6.965)	(5.999)
	455.285	417.144	22.066	22.075

(a) A composição dos investimentos da Controladora em 30 de junho de 2023 está assim apresentada:

Empresas	Participação	Lucro Líquido (Prejuízo) do período	Patrimônio Líquido	Equivalência no resultado do período	Investimento o e passivo a descoberto	Participação	Investimento e passivo a descoberto
30/06/2023	30/06/2023	30/06/2023	30/06/2023	30/06/2023	30/06/2023	31/12/2022	31/12/2022
Controladas							
Construtora Novolar	100%	7.741	169.174	7.741	169.228	100%	161.487
SPE Patrimar Engefor Imóveis Ltda.	50%	229	(715)	114	(357)	50%	(472)
SPE Maura Valadares	50%	(2.505)	(2.812)	(1.252)	(1.406)	50%	(154)
SPE Engefor Patrimar V.S. Emp. Imob Ltda.	50%	20	(581)	9	(290)	50%	(301)
SCP Professor Danilo Ambrósio	95%	(1)	(60)	(1)	(57)	95%	(56)
SCP Jornalista Oswaldo Nobre	90%	(1)	(22)	(1)	(20)	90%	(19)
SCP Gioia dell Colle	90%	(160)	(358)	(143)	(323)	90%	(180)
SCP Manhattan Square	90%	(826)	4.451	(743)	4.005	90%	4.748
SCP Priorato Residences	90%	11	1.578	9	1.419	90%	1.410
SCP Holiday Inn	80%	354	20.845	283	16.676	80%	16.393
SCP Mayfair Offices	90%	-	151	-	136	90%	136
SCP Quintas do Morro	69%	1.374	3.815	945	2.624	69%	1.679
SCP Neuchatel	90%	3	305	2	274	90%	272
SPE MRV Galleria	50%	(2.688)	(5.482)	(1.344)	(2.741)	50%	(1.397)
SPE Jardinaves	50%	17.482	39.897	8.741	19.949	50%	11.208
SPE Jota Patrimar Engefor	50%	468	(1.148)	233	(574)	50%	(808)
SPE Colina Engefor Patrimar E. Imob Ltda.	50%	(5)	(746)	(2)	(373)	50%	(371)
SPE Patrimar Somatto Jardim das Mangabeiras	50%	10.331	78.985	5.165	39.493	50%	37.827
Antônio de Alb. SPE Ltda. (EPIC)	50%	(4.315)	16.948	(2.157)	8.474	50%	13.882
SPE DUO - Alameda do Morro	40%	(8.611)	109.905	(3.444)	43.962	40%	47.406
SPE Vale dos Cristais	50%	(10)	401	(5)	201	50%	206
SPE High Line	100%	(6.096)	44.829	(6.096)	44.829	100%	50.926
SPE 2300 Rio de Janeiro	50%	7.997	15.878	3.998	7.939	50%	13.941
SPE Le Terrace	43%	2	30	1	37	43%	36
SPE Golf I	100%	12.831	11.954	12.831	11.954	100%	(877)
SPE Golf II	100%	19.715	49.729	19.715	49.729	100%	30.014
SPE Das Americas 1	100%	(2)	(206)	(2)	(206)	100%	(204)
Vila Castela (Madson Square)	100%	(1)	49	(1)	49	100%	50
SPE Jardinaves II	50%	15.331	22.586	7.666	11.293	50%	3.627
SPE Rua do Campo	100%	1.908	62	1.908	62	100%	(1.846)
SPE Avenida de Ligação 2	100%	(1)	25	(1)	25	100%	26
SPE Avenida de Ligação 3 – Buffet	100%	(11)	29	(11)	29	100%	39
SPE Jardinaves III	100%	(1)	48	(1)	48	100%	49
SPE Jardinaves IV	100%	(1)	49	(1)	49	100%	50
SPE Rio 2 Ltda	100%	(7)	(301)	(7)	(301)	100%	(294)
SPE Q25 Jardim Mangabeiras	100%	(1)	(1)	(1)	(1)	100%	-
SPE Fernandes Tourinho	100%	(35)	2.677	(35)	2.677	0%	2.712
SPE Guacui (Luxemburgo)	100%	(4)	(9)	(4)	(9)	100%	(5)
SPE Rua Espírito Santo (MG)	100%	(1)	(1)	(1)	(1)	100%	-
		70.514	581.958	54.108	428.502		391.140
Controladas em conjunto							
Alba	9%	465	20.599	(209)	1.750	9%	1.832
SCP RJ 04	50%	(200)	304	(100)	151	50%	251
SPE Mirante do Ibituruna Ltda.	34%	(1)	8.015	-	2.705	34%	2.705
SCP Portal do Bosque	50%	(5)	130	(2)	65	50%	67
SCP Park Ritz	48%	(84)	800	(40)	384	48%	424
SCP Recanto das Águas	51%	(27)	78	(14)	40	51%	54
SCP MRV Belo Campo	50%	(153)	137	(79)	69	50%	68
SCP MRV Rec. Pássaros (Rouxinol)	40%	(85)	818	(85)	324	40%	339
SCP MRV Res. Beija Flor	40%	(13)	412	(22)	161	40%	186
SPE Padre Marinho	50%	95	4.815	48	2.407	50%	2.410
SCP Rivoli 1 e 2	40%	(309)	185	(124)	74	40%	130
SPE Acaba Mundo E. Imob Ltda.	50%	-	-	-	-	50%	814

Notas Explicativas

Patrimar Engenharia S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais findo em 30 de junho de 2023
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

SPE MRV Patrimar RJ IX Ltda. (Andorinhas) 1 e 2	40%	(19)	353	(10)	141	40%	145
SPE Barbacena Empr Imob. S.A.	50%	383	14.658	191	7.328	50%	7.016
SPE Patrimar Somattos Gasparini Ltda.	50%	(20)	12.257	(10)	6.129	50%	6.124
SPE Direcional Patrimar Maragogi	45%	(1)	92	-	42	45%	42
SPE Avenida de Ligação	50%	(191)	6.614	(96)	3.303	50%	2.949
SPE Somattos Patrimar quadra 40	50%	(266)	1.496	(133)	748	50%	256
Viv In Multifamily Ltda	50%	4	4	2	2	50%	-
SPE Acaba Mundo . Imob. Ltda	50%	-	1.630	-	813	50%	-
		(427)	73.397	(683)	26.636		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	30/06/2023	30/06/2023	30/06/2023	30/06/2023	30/06/2023	31/12/2022	31/12/2022
Coligadas							
SCP Safira (Decaminada 10)	24%	(7)	(1.125)	(2)	(270)	24%	(268)
SCP João XXIII	24%	(76)	(398)	(18)	(95)	24%	(77)
SCP Palo Alto	10%	80	2.996	8	300	10%	292
SCP Park Residences	10%	235	1.372	24	137	10%	114
SPE Novo Lar Greenport	20%	(171)	(433)	(34)	(87)	20%	(52)
SPE Axis 1 Porto Fino	10%	(34)	1.633	(3)	162	10%	183
		27	4.045	(25)	147		192
		70.114	659.400	53.400	455.285		417.144

(b) Abaixo a movimentação dos saldos de 31 de dezembro de 2022 para 30 de junho de 2023:

Empresas	Saldo em 31/12/2022	Aportes	Distribuição de dividendos	Equivalência no resultado	Reversões	Baixa Investimentos	Saldo em 30/06/2023
Construtora Novolar	161.487	-	-	7.741	-	-	169.228
SPE Patrimar Engefor Imóveis Ltda.	(472)	-	-	114	-	-	(358)
SPE Maura Valadares	(154)	-	-	(1.252)	-	-	(1.406)
SPE Engefor Patrimar V.S. Emp. Imob Ltda.	(300)	-	-	-	-	-	(292)
SCP Professor Danilo Ambrósio	(56)	-	-	(1)	-	-	(57)
SCP Jornalista Oswaldo Nobre	(19)	-	-	(1)	-	-	(20)
SCP Gioia dell Colle	(180)	-	-	(143)	-	-	(323)
SCP Manhattan Square	4.748	-	-	(743)	-	-	4.005
SCP Priorato Residences	1.410	-	-	9	-	-	1.419
SCP Holiday Inn	16.393	-	-	283	-	-	16.676
SCP Mayfair Offices	136	-	-	-	-	-	136
SCP Quintas do Morro	1.682	-	-	945	-	-	2.624
SCP Neuchatel	272	-	-	2	-	-	274
SPE MRV Galleria	(1.398)	-	-	(1.344)	-	-	(2.741)
SPE Jardinaves	11.208	-	-	8.741	-	-	19.949
SPE Jota Patrimar Engefor	(809)	-	-	233	-	-	(575)
SPE Colina Engefor Patrimar E. Imob Ltda.	(370)	-	-	(2)	-	-	(373)
SPE Patrimar Somattos Jardim das Mangabeiras	37.827	-	(3.500)	5.165	-	-	39.492
Antônio de Alb. SPE Ltda. (EPIC)	13.881	-	(3.250)	(2.157)	-	-	8.475
SPE DUO - Alameda do Morro	47.406	-	-	(3.444)	-	-	43.962
SPE Vale dos Cristais	205	-	-	(5)	-	-	201
SPE High Line	50.926	-	-	(6.096)	-	-	44.830
SPE 2300 Rio de Janeiro	13.941	-	(10.000)	3.998	-	-	7.939
SPE Le Terrace	37	-	-	1	-	-	37
SPE Golf I	(876)	-	-	12.831	-	-	11.954
SPE Golf II	30.014	-	-	19.715	-	-	49.729
SPE Das Americas 1	(204)	-	-	(2)	-	-	(206)
Vila Castela (Madson Square)	50	-	-	(1)	-	-	49
SPE Jardinaves II	3.627	-	-	7.666	-	-	11.293
Rua do Campo	(1.846)	-	-	1908	-	-	62
Avenida de Ligação 2	26	-	-	(1)	-	-	25
Avenida Ligação 3 – LT 1ª (Buffet)	39	-	-	(11)	-	-	28
Jardinaves III	49	-	-	(1)	-	-	48
Jardinaves IV	50	-	-	(1)	-	-	49
SPE Rio 2 Ltda	(294)	-	-	(7)	-	-	(301)

Notas Explicativas

Patrimar Engenharia S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais findo em 30 de junho de 2023
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

SPE Fernandes Tourinho	2.712	-	-	(35)	-	-	(35)
SPE QD 25 Jardim Mangabeiras	-	-	-	(1)	-	-	2.711
SPE Guacui (Luxemburgo)	(5)	-	-	(4)	-	-	(9)
SPE Rua Espírito Santo (MG)	-	-	-	(1)	-	-	(1)
	391.143	-	(16.750)	54.108	-	-	428.498
Controladas em conjunto							
ALBA	2.806	-	(134)	45	262	-	2.978
SCP RJ 04	251	-	-	(100)	-	-	151
SPE Mirante do Ibituruna Ltda.	2.703	-	-	-	-	-	2.705
SCP Portal do Bosque	69	-	-	(2)	-	-	65
SCP Park Ritz	424	-	-	(40)	-	-	384
SCP Recanto das Águas	55	-	-	(14)	-	-	40
SCP MRV Belo Campo	67	79	-	(79)	-	-	68
SCP MRV Rec. Pássaros (Rouxinol)	339	71	(1)	(85)	-	-	324
SCP MRV Res. Beija Flor	186	6	(10)	(22)	-	-	160
SPE Padre Marinho	2.409	-	(50)	48	-	-	2.408
SCP Rívoli 1 e 2	130	69	-	(124)	-	-	75
SPE Acaba Mundo E. Imob Ltda.	814	-	-	-	-	-	814
SPE MRV Patrimar RJ Ix Ltda.	146	8	(2)	(10)	-	-	141
(Andorinhas) 1 e 2	-	-	-	-	-	-	-
SPE Barbacena Empr Imobiliários S/A	7.016	-	121	191	-	-	7.328
SPE Patrimar Somattos Gasparini Ltda.	6.124	15	-	(10)	-	-	6.129
SPE Direcional Patrimar Maragogi Ltda.	41	-	-	-	-	-	42
SPE Avenida de Ligação	2.949	450	-	(96)	-	-	3.303
SPE Somattos Patrimar Quadra 40	256	625	-	(133)	-	-	748
Viv In Multifamily Ltda	-	-	-	2	-	-	2
	26.785	1.323	(76)	(429)	262	-	27.865
Coligadas							
SCP Safira (Decaminada 10)	(268)	-	-	(2)	-	-	(270)
SCP João XXIII	(78)	-	-	(18)	-	-	(95)
SCP Palo Alto	292	-	-	8	-	-	300
SCP Park Residences	114	-	-	24	-	-	138
SPE Novo Lar Greenport	(53)	-	-	(34)	-	-	(86)
SPE Axis 1 Porto Fino	163	-	(18)	(3)	-	-	163
Outros Investimentos	(974)	-	-	(254)	-	-	(1.228)
	(784)	-	(18)	(279)	-	-	(1.078)
	417.144	1.323	(16.844)	53.400	262	-	455.285

- (c) A composição dos investimentos do Consolidado (empresas não consolidadas) em 30 de junho de 2023 está assim apresentada:

	Participação - %		Lucro Líquido (Prejuízo) do período	Patrimônio Líquido	Equivalência no resultado do período	Investimento e passivo a descoberto
Empresas	30/06/203	31/12/2022	30/06/2023	30/06/2023	30/06/2023	30/06/2023
Alba	9%	9%	465	20.599	45	1.751
SCP Manchete	40%	40%	(1.080)	2.349	(389)	929
SCP MRV Belo Campo	50%	50%	(153)	136	(79)	69
SCP MRV Rec. Pássaros (Rouxinol)	40%	40%	(85)	817	(85)	324
SCP MRV Res. Beija Flor	40%	40%	(13)	412	(22)	161
SCP Pacuare	50%	50%	-	(361)	-	(180)
SCP Park Ritz	48%	48%	(84)	800	(40)	384
SCP Park Rossete	51%	51%	(7)	2.224	(3)	1.134
SCP Parque Araras	50%	50%	(147)	(50)	(126)	(35)
SCP Parque Bem Te Vi	50%	50%	(92)	44	(63)	22
SCP Parque Gaivotas	50%	50%	(230)	(144)	(163)	(73)
SCP Parque Sabia	50%	50%	(57)	23	(31)	11
SCP Portal do Bosque	50%	50%	(5)	130	(2)	65
SCP Reality e Renovare	51%	51%	(225)	(3.121)	(115)	(1.591)
SCP Recanto das Águas	51%	51%	(27)	78	(14)	40
SCP Recanto do Tingui	35%	35%	39	(323)	14	(113)
SCP Riviera da Costa e Sol	48%	48%	(790)	(2.654)	(379)	(1.274)
SCP Rívoli 1 e 2	40%	40%	(309)	185	(124)	74
SCP RJ 04	50%	50%	(200)	303	(100)	151
SCP Andorinhas	40%	40%	(19)	353	(10)	141
SPE Barbacena Empr Imobiliários S.A.	50%	50%	384	14.658	191	7.328
SPE Direcional Patrimar Maragogi Ltda.	45%	45%	(1)	92	-	42
SPE Mirante do Ibituruna Ltda.	34%	34%	(1)	8.014	-	2.705

Notas Explicativas

Patrimar Engenharia S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais findo em 30 de junho de 2023
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

SPE Padre Marinho	50%	50%	95	4.815	48	2.407
SPE Park Riversul	35%	35%	(83)	10	(40)	3
SPE Patrimar Somattos Gasparini Ltda.	50%	50%	(20)	12.257	(10)	6.129
SPE Recreio Bandeirantes	35%	35%	(280)	(1.746)	(134)	(612)
SPE Recreio Gaveas	35%	35%	(118)	(815)	(26)	(286)
SPE Recreio Pontal	35%	35%	(606)	(7.997)	(215)	(2.800)
SPE Avenida de Ligação	50%	50%	(191)	6.614	(96)	3.303
SPE Somattos Patrimar Quadra 40	50%	50%	(266)	1.496	(133)	748
SCP Gran Vía Santa Bárbara D'oeste	50%	50%	409	409	204	204
Viv In Multifamily Ltda	50%	50%	4	4	2	2
Outros			-	-	-	903
			(3.693)	59.611	(1.895)	22.066

- (d) Os saldos totais em 30 de junho 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	30/06/2023	30/06/2023	30/06/2023	30/06/2023	30/06/2023	30/06/2023	30/06/2023
Alba	21.646		1.047		20.599	465	473
SCP Manchete	393	2.370	45	369	2.349	(1.080)	(6)
SCP MRV Belo Campo	113	60	4	32	137	(153)	5
SCP MRV Rec. Passaros (Rouxinol)	503	338	13	10	818	(85)	(32)
SCP MRV Res. Beija Flor	379	85	20	32	412	(13)	(14)
SCP Pacuare	13	(369)	5	-	(361)	-	-
SCP Park Ritz	1.126	(76)	73	177	800	(84)	-
SCP Park Rossete	2.473	(90)	159	-	2.224	(7)	-
SCP Parque Araras	116	5	38	133	(50)	(147)	-
SCP Parque Bem Te Vi	108	(11)	(5)	58	44	(92)	-
SCP Parque Gaivotas	109	2	83	172	(144)	(230)	-
SCP Parque Sabia	73	3	27	26	23	(57)	-
SCP Portal do Bosque	14	117	1	-	130	(5)	-
SCP Reality e Renovare	223	(2.242)	17	1.085	(3.121)	(225)	44
SCP Recanto das Águas	93	7	3	19	78	(27)	(7)
SCP Recanto do Tingui	(173)	(183)	(70)	37	(323)	39	63
SCP Riviera da Costa e Sol	424	(2.021)	(15)	1.072	(2.654)	(790)	13
SCP Rívoli 1 e 2	180	156	16	135	185	(309)	1
SCP RJ 04	789	(195)	58	233	303	(200)	-
SCP Andorinhas	376	(1)	22	-	353	(19)	2
SPE Barbacena Empr Imobiliários S.A.	16.098	39	1.469	11	14.657	384	1.548
SPE Direcional Patrimar Maragogi Ltda.	51	51	10	-	92	(1)	2
SPE Mirante do Ibituruna Ltda.	8.028	(12)	2	-	8.014	(1)	-
SPE Padre Marinho	5.694		879	-	4.815	95	137
SPE Park Riversul	83	87	9	152	9	(83)	(6)
SPE Patrimar Somattos Gasparini Ltda.	12.257	-	-	-	12.257	(20)	-
SPE Recreio Bandeirantes	113	64	1.922	1	(1.746)	(280)	(4)
SPE Recreio Gaveas	1.210	200	2.123	102	(815)	(118)	55
SPE Recreio Pontal	418	161	7.701	875	(7.997)	(606)	3
SPE Avenida de Ligação empreendimentos	6.641	-	27	-	6.614	(191)	53
SPE Somattos Patrimar Quadra 40	1.578	1	83	-	1.496	(266)	4
SCP Gran Vía Santa Bárbara D'oeste	23.398	518	1.010	22.497	409	409	719
Viv In Multifamily Ltda	704	(700)	-	-	4	4	-
	105.251	(1.636)	16.776	27.228	59.611	(3.693)	3.053

Notas Explicativas

Patrimar Engenharia S.A.


Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais findo em 30 de junho de 2023

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

13 Imobilizado

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

	Controladora					Consolidado				
	Saldo 31/12/2022	Adições	Baixas	Transfe- rências	Saldo 30/06/2023	Saldo 31/12/2022	Adições	Baixa	Transfe- rências	Saldo 30/06/2023
Custo										
Benfeitorias em imóveis de terceiros	8.105	171	-	-	8.276	8.105	171	-	-	8.276
Máquinas e equipamentos	10.153	198	-	-	10.351	12.124	428	-	-	12.552
Veículos	1.077	-	(142)	-	935	1.077	-	(142)	-	935
Móveis e utensílios	2.573	89	-	-	2.662	2.722	89	-	270	3.081
Estandes de vendas e apartamentos decorados	-	-	-	-	-	22.690	4.674	(4.980)	5.014	27.398
Equipamentos de informática	1.885	249	-	-	2.134	1.914	249	-	-	2.163
Imobilizado em andamento	-	400	-	-	400	9.868	16.670	(1.603)	(5.284)	19.651
Total do custo	23.793	1.107	(142)	-	24.758	58.500	22.281	(6.725)	-	74.056
Depreciação										
Benfeitorias em imóveis de terceiros	(6.473)	(252)	-	-	(6.725)	(6.473)	(252)	-	-	(6.725)
Máquinas e equipamentos	(4.286)	(799)	-	-	(5.085)	(5.095)	(961)	-	-	(6.056)
Veículos	(750)	(74)	142	-	(682)	(750)	(74)	142	-	(682)
Móveis e utensílios	(1.077)	(137)	-	-	(1.214)	(1.077)	(175)	-	-	(1.252)
Estandes de vendas e apartamentos decorados	-	-	-	-	-	(8.404)	(6.624)	2.075	-	(12.953)
Equipamentos de informática	(587)	(189)	-	-	(776)	(607)	(191)	-	-	(798)
Total da depreciação	(13.173)	(1.451)	142	-	(14.482)	(22.406)	(8.277)	2.217	-	(28.466)
Total do imobilizado líquido	10.620	(344)	-	-	10.276	36.094	14.004	(4.508)	-	45.590

	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 30 de junho de 2023 está assim apresentada:

Notas Explicativas

Patrimar Engenharia S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais findo em 30 de junho de 2023

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

14 Intangível

A composição do intangível em 30 de junho de 2023 está assim apresentada:

	Controladora					Consolidado				
	Saldo 31/12/2022	Adições	Baixas	Transfe- rências	Saldo 30/06/2023	Saldo 31/12/2022	Adições	Baixas	Transfe- rências	Saldo 30/06/2023
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	530	-	(2.960)	1.326	3.756	530	-	(2.960)	1.326
Total do custo	17.764	711	-	-	18.475	18.409	711	-	-	19.120
Amortização										
Licença de uso de software	(8.621)	(1.579)	-	-	(10.200)	(9.089)	(1.633)	-	-	(10.722)
Total da amortização	(8.621)	(1.579)	-	-	(10.200)	(9.089)	(1.633)	-	-	(10.722)
Total do intangível líquido	9.143	(868)	-	-	8.275	9.320	(922)	-	-	8.398

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

15 Empréstimos, financiamentos e debêntures

Modalidade	Vencimento do principal	Taxa a.a	30/06/2023	31/12/2022
Controladora				
Debênture – 1ª emissão (CRI)	03/25	CDI +2,99%	70.281	80.310
Debênture – 2ª emissão	05/25	CDI +2,39%	50.789	50.787
Debênture – 3ª emissão (CRI)	07/27	CDI +2,00%	150.619	150.615
Capital de Giro	12/23	CDI +2,80%	30.334	-
(-) Custo de captação			(4.411)	(5.046)
Total Controladora			297.612	276.666
Circulante			92.574	43.820
Não Circulante			205.038	232.846

Notas Explicativas

Patrimar Engenharia S.A.

**Notas explicativas da administração às informações
financeiras trimestrais findo em 30 de junho de 2023**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Modalidade	Vencimento do principal	Taxa a.a	30/06/2023	31/12/2022
Controladas:				
Financiamento à construção	03/23 a 07/27	TR + 7,5% a 8,91%	213.156	81.313
Financiamento à construção	09/23 a 07/27	Poupança + 3,50 % a 5,00%	61.304	95.690
-Total Controladas			274.460	177.003
Total Consolidado			572.072	453.669
Circulante			262.263	93.475
Não Circulante			309.809	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 30 de junho 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	
	30/06/2023	30/06/2022	30/06/2023	30/06/2022
Saldo inicial	276.666	180.071	453.669	267.650
Liberações	30.060	-	169.825	55.969
Provisão de Juros	21.362	12.265	31.693	17.880
Amortizações – Juros	(31.110)	-	(39.263)	(5.167)
Amortizações – Principal	-	(11.950)	(44.485)	(52.502)
Custo de Captação	633	163	633	163
Saldo Final	<u>297.611</u>	<u>180.549</u>	<u>572.072</u>	<u>283.993</u>

Notas Explicativas

Patrimar Engenharia S.A.



Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais findo em 30 de junho de 2023

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(c) Operações

- (i) **Financiamento à construção:** Esta modalidade de empréstimo tem por objetivo financiar os empreendimentos durante seu período de construção e possuem como garantia real o empreendimento/ fração ideal das futuras unidades ao qual está atrelado. A liberação de recursos, bem como os pagamentos de parcelas desta modalidade evoluem conforme o andamento da obra após mensuração realizada pelos credores. As taxas de juros praticadas neste segmento são normalmente podem ser fixas ou variáveis. Quando variáveis são compostas por um indexador referência de mercado, como poupança ou TR.
- (ii) **Capital de giro:** Estes empréstimos têm por finalidade financiar as necessidades adicionais operacionais de recursos de mais curto prazo da Companhia. Nestes termos, a contratação deste tipo de operação ocorre em volumes menores, de forma mais rápida e simples. Normalmente, não oferecemos garantias, as liberações de recursos devem ser imediatas, com prazos de pagamento que podem variar do curto para o médio-prazos. As taxas neste tipo de empréstimo normalmente são variáveis e atreladas ao indexador de juros da economia (CDI). As Cédulas de Crédito Bancário – CCBs ou Cédulas de Crédito Bancário Imobiliárias - CCBIs são a operação mais comum nesta modalidade.
- (iii) **Debêntures:** Esta modalidade de endividamento tem por objetivo financiar as necessidades de recursos de mais longo prazo da companhia. Envolve assim operações estruturadas que podem ser abertas ao público ou para colocação privada. Dado seu objetivo, a companhia visa estruturas maiores, com prazo mais alongado de pagamento.
- Em 18 março de 2021, o conselho de administração da Companhia aprovou a primeira emissão de 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.

Notas Explicativas



Patrimar Engenharia S.A.



Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais findo em 30 de junho de 2023

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
2023	-	-	125.321	49.654
2024	-	-	70.806	115.536
2025	-	-	41.838	11.813
2026	-	-	36.495	-
	-	-	274.460	177.003

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

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
2023	33.891	43.822	33.891	43.822
2024	64.624	64.542	64.624	64.542
2025	57.484	57.347	57.484	57.347
2026	70.281	70.077	70.281	70.077
2027	40.998	40.878	40.998	40.878
	267.278	276.666	267.278	276.666

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

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
2023	30.334	-	30.334	-
	30.334	-	30.334	-

Notas Explicativas

**Patrimar Engenharia S.A.****Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais findo em 30 de junho de 2023**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

16 Arrendamentos

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Arrendamentos	2.258	3.272	6.593	6.652
	<u>2.258</u>	<u>3.272</u>	<u>6.593</u>	<u>6.652</u>
Passivo circulante	2.002	2.041	4.432	4.894
Passivo não circulante	256	1.231	2.161	1.758

O montante de arrendamentos foi assim movimentado no período:

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	30/06/2022	30/06/2023	30/06/2022
Saldo inicial	3.272	4.779	6.652	5.236
Arrendamentos	-	-	2.135	547
Encerramento de contrato arrendamentos	-	-	-	(105)
Amortizações Arrendamentos - Principal	(1.014)	(948)	(2.194)	(1.230)
Amortizações Arrendamentos - Juros	42	(49)	141	(51)
Encargos financeiros – Arrendamentos	(42)	49	(141)	51
Saldo Final	<u>2.258</u>	<u>3.831</u>	<u>6.593</u>	<u>4.448</u>

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

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
2023	1.027	2.041	2.666	4.894
2024	1.026	1.026	2.316	1.553
2025	108	108	553	108
2026	97	97	485	97
2027	-	-	423	-
2028	-	-	150	-
	<u>2.258</u>	<u>3.272</u>	<u>6.593</u>	<u>6.652</u>

Arrendamentos:

Contrato de aluguel de instalações administrativas (Depósitos, Sede, Escritórios), que detém de tempo remanescente de 26 a 30 meses descontado a valor presente a taxas de 1,51% e 2,31% ao ano.

Contrato de aluguéis comerciais (lojas e stand de vendas), que detém de tempo remanescente de 9 meses descontado a valor presente a taxas entre 7,09% e 8,91% ao ano.

Notas Explicativas

Patrimar Engenharia S.A.



Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais findo em 30 de junho de 2023

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Contrato de aluguéis de equipamentos pesados, que detém de tempo remanescente de 1 a 12 meses descontado a valor presente a taxas entre 0,68% e 7,54% ao ano.

17 Fornecedores

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Fornecedores	4.404	1.601	85.913	51.606
Retenções técnicas	144	228	9.872	9.313
	<u>4.548</u>	<u>1.829</u>	<u>95.785</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.

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	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Tributos a pagar				
INSS	34	140	2.339	2.229
ISS	210	139	952	731
PIS	59	-	68	90
Outros impostos retidos	607	479	1.594	2.509
Total tributos a pagar	<u>910</u>	<u>758</u>	<u>4.953</u>	<u>5.559</u>
Tributos correntes com recolhimento diferido – CP				
Regime Especial de Tributação - RET	60	55	26.929	20.395
COFINS	265	-	475	82
CSLL	-	-	489	473
PIS	56	-	240	184
	<u>381</u>	<u>55</u>	<u>28.133</u>	<u>21.134</u>
Total Circulante	<u>1.291</u>	<u>813</u>	<u>33.086</u>	<u>26.693</u>

Notas Explicativas

Patrimar Engenharia S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais findo em 30 de junho de 2023

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Tributos correntes com recolhimento diferido – LP				
Regime Especial de Tributação – RET	-	68	7.034	3.995
IRPJ	-	-	-	629
COFINS	-	265	-	393
CSLL	-	-	-	16
PIS	-	56	-	56
Total Não Circulante	-	389	7.034	5.089
	1.291	1.202	40.120	31.782

19 Obrigações por compra de imóveis

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

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Terrenos incorporados	-	800	25.561	35.591
Torna	-	800	698	8.346
Permuta Financeira	-	-	24.863	27.245
Terrenos não incorporados	-	-	65.212	11.100
Torna	-	-	65.212	11.100
Permuta Financeira	-	-	-	-
	-	800	90.773	46.691
Passivo circulante	-	800	50.482	35.774
Passivo não circulante	-	-	40.291	10.917

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Saldo inicial	800	800	46.691	67.943
Adições	-	-	68.131	23.167
Pagamentos	-	-	(17.533)	(23.325)
Outras Baixas	(800)	-	(6.516)	(21.094)
Saldo Final	-	800	90.773	46.691

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

Notas Explicativas



Patrimar Engenharia S.A.



Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais findo em 30 de junho de 2023

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Torna			
	Controladora	Consolidado	
2023	-	23.032	
2024	-	23.200	
2025	-	15.095	
2026	-	4.583	
	-	65.910	

Permuta			
	Controladora	Consolidado	
2023	-	8.845	
2024	-	10.256	
2025	-	3.653	
2026	-	1.196	
2027	-	913	
	-	24.863	

20 Adiantamentos de clientes

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

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Adiantamentos de clientes e permuta de obras em andamento	-	-	386.594	421.724
Adiantamentos de unidades customizadas	-	-	-	22.356
Adiantamento de clientes outras operações	12.400	-	12.400	-
Permuta de terrenos – empreendimentos não lançados	55	313	9.828	43.020
	<u>12.455</u>	<u>313</u>	<u>408.822</u>	<u>487.100</u>
Passivo circulante	12.455	313	238.826	202.973
Passivo não circulante	-	-	169.996	284.127

Notas Explicativas

**Patrimar Engenharia S.A.****Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais findo em 30 de junho de 2023**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Cíveis	147	200	2.658	2.661
Tributárias	2.020	1.427	2.860	1.427
Trabalhistas		-	852	628
	<u>2.167</u>	<u>1.627</u>	<u>6.370</u>	<u>4.716</u>

Depósitos judiciais

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Cíveis	14	14	218	793
Tributárias	-	-	170	170
Trabalhistas	145	360	572	671
	<u>159</u>	<u>374</u>	<u>960</u>	<u>1.634</u>

Movimentação do período de seis meses findo em 30 de junho de 2023:

Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários

	Controladora	Consolidado
Saldo inicial	1.627	4.716
Adição	593	4.989
Baixa	(67)	(2.439)
Atualização	14	(896)
Saldo final	<u>2.167</u>	<u>6.370</u>

Depósito judicial

	Controladora	Consolidado
Saldo inicial	374	1.634
Adição	81	405
Baixa	(296)	(1.079)
Saldo final	<u>159</u>	<u>960</u>

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

Notas Explicativas

Patrimar Engenharia S.A.



Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais findo em 30 de junho de 2023

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

Contingências possíveis:

O Grupo está envolvido em outros processos tributários, cíveis e trabalhistas surgidos no curso normal dos seus negócios, os quais, na opinião da Administração e de seus assessores legais, possuem expectativa de perda classificada como possível nos montantes aproximados de Trabalhista R\$ 3.015, Tributário R\$ 8.315 e Cível R\$ 7.979, totalizando R\$ 19.309 (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 30 de junho de 2023 e 31 de dezembro de 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 de seis meses findo em 30 de junho é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	30/06/2022	30/06/2023	30/06/2022
Saldo inicial	656	1.352	15.926	12.783
Adições	-	25	5.209	2.770
Baixas	(51)	(193)	(58)	(784)
Pagamentos de garantia	(378)	-	(2.636)	-
Saldo final	227	1.184	18.441	14.769
Passivo Circulante	62	499	1.394	2.886
Passivo Não Circulante	165	685	17.047	11.883

Notas Explicativas

Patrimar Engenharia S.A.



Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais findo em 30 de junho de 2023

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

23 Patrimônio líquido

(a) Capital Social

Em 30 de junho de 2023, o capital social é de R\$ 269.172 (R\$ 269.172 em 31 de dezembro de 2022) e está representado por 56.025.501 (cinquenta e seis milhões, vinte e cinco mil, quinhentos e uma) ações ordinárias.

Em 30 de junho de 2023 a composição acionária da Patrimar é conforme segue:

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

Em 28 de abril de 2023, em Assembleia Geral Ordinária, foi destinado o montante de R\$ 7.659 aos acionistas a título de dividendos mínimos obrigatórios, referente ao lucro líquido ajustado do exercício social findo em 31 de dezembro de 2022, acrescidos de dividendos extraordinários do montante de R\$ 6.939.

Sendo parte dos dividendos pagos por dividendos intercalares em 07 de novembro de 2022, o montante de R\$ 1.000, o montante de R\$ 5.500 em 12 de janeiro de 2023.

E o restante do valores pagos nas seguintes datas: em 28 de Abril 2023 R\$ 2.300, em 15 de Maio de 2023 R\$ 2.000 e em 09 de Junho de 2023 R\$ 3.800, aos acionistas titulares de ações de emissão da Companhia na data base de 28 de abril de 2023.

Notas Explicativas

Patrimar Engenharia S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais findo em 30 de junho de 2023

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:

	01/01/2023 a 30/06/2023	01/01/2022 a 30/06/2022
Lucro básico e diluído por ação:		
Lucro líquido do período de seis meses	16.624	7.139
Média ponderada das ações (milhares)	56.026	56.026
Lucro por ação básico e diluído - em R\$	0,296719	0,127423
	01/04/2023 a 30/06/2023	01/04/2022 a 30/06/2022
Lucro básico e diluído por ação:		
Lucro líquido do período de seis meses	5.420	1.904
Média ponderada das ações (milhares)	56.026	56.026
Lucro por ação básico e diluído - em R\$	0,096741	0,033984

25 Receita operacional líquida

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

	Controladora			
	01/04/2023 a 30/06/2023	01/01/2023 a 30/06/2023	01/04/2022 a 30/06/2022	01/01/2022 a 30/06/2022
Receita bruta de venda de imóveis	1.909	1.909	674	3.044
Receita de serviços	1.074	1.579	936	1.690
Vendas canceladas (distratos)	-	(1.641)	-	(41)
AVP - Ajuste a valor presente (i)	-	7	-	-
Tributos sobre o faturamento	(86)	(53)	(125)	(285)
Receita operacional líquida	2.897	1.801	1.485	4.408
	Consolidado			
	01/04/2023 a 30/06/2023	01/01/2023 a 30/06/2023	01/04/2022 a 30/06/2022	01/01/2022 a 30/06/2022
Receita bruta de venda de imóveis	377.622	623.375	200.546	360.188
Receita de serviços	260	727	1.668	2.074
Vendas canceladas (distratos)	(15.179)	(30.177)	(7.267)	(22.843)
PCLD	(623)	(1.287)	(368)	(625)
Reversão (Provisão) para distratos	(3.486)	(3.101)	(2.036)	(268)
AVP - Ajuste a valor presente (i)	4.761	8.132	2.164	4.155
Tributos sobre o faturamento	(6.954)	(11.341)	(3.948)	(7.445)
Receita operacional líquida	356.401	586.328	190.759	335.236

Notas Explicativas

Patrimar Engenharia S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais findo em 30 de junho de 2023

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

- (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			
	01/04/2023 a 30/06/2023	01/01/2023 a 30/06/2023	01/04/2022 a 30/06/2022	01/01/2022 a 30/06/2022
Custo dos imóveis vendidos				
Materiais	-	-	(74)	(739)
Terrenos	(215)	-	(14)	(243)
Imóveis concluídos	(722)	45	(7)	(40)
Gastos com pessoal	-	-	(31)	(249)
Subempreiteiros	-	-	(128)	(1.101)
Custos dos financiamentos imobiliários	(39)	-	(3)	(44)
Outros	-	-	(52)	(356)
	<u>(976)</u>	<u>45</u>	<u>(309)</u>	<u>(2.772)</u>

	Controladora			
	01/04/2023 a 30/06/2023	01/01/2023 a 30/06/2023	01/04/2022 a 30/06/2022	01/01/2022 a 30/06/2022
Despesas Gerais e Administrativas				
Gastos com pessoal	(9.319)	(18.077)	(8.160)	(15.999)
Despesas administrativas gerais	(2.643)	(4.139)	(918)	(1.442)
Depreciação e amortização	(1.627)	(3.331)	(1.757)	(3.508)
Serviços de terceiros/ Reembolso de despesas	6.038	13.233	5.484	8.337
	<u>(7.551)</u>	<u>(12.314)</u>	<u>(5.351)</u>	<u>(12.612)</u>

	Controladora			
	01/04/2023 a 30/06/2023	01/01/2023 a 30/06/2023	01/04/2022 a 30/06/2022	01/01/2022 a 30/06/2022
Com vendas				
Gastos com pessoal	(1.491)	(2.775)	(1.377)	(3.189)
Comissões e corretagens	-	(2)	32	(88)
Stand de vendas/Apartamento decorado	(4)	(61)	(2)	(21)
Propaganda e publicidade	(60)	(347)	(381)	(776)
Outras despesas comerciais	(511)	(1.003)	(291)	(825)
	<u>(2.066)</u>	<u>(4.188)</u>	<u>(2.019)</u>	<u>(4.899)</u>

Notas Explicativas

Patrimar Engenharia S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais findo em 30 de junho de 2023

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Controladora			
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	01/04/2023 a 30/06/2023	01/01/2023 a 30/06/2023	01/04/2022 a 30/06/2022	01/01/2022 a 30/06/2022
Despesas com crédito imobiliário	-	-	-	(11)
Despesas tributárias	(10)	(208)	(119)	(119)
Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários	(1.016)	(1.577)	10	(19)
Perdas eventuais	(22)	(37)	(133)	(190)
Outras despesas e receitas operacionais	3	356	564	(298)
	<u>(1.045)</u>	<u>(1.466)</u>	<u>322</u>	<u>(637)</u>

	Consolidado			
	01/04/2023 a 30/06/2023	01/01/2023 a 30/06/2023	01/04/2022 a 30/06/2022	01/01/2022 a 30/06/2022
Custo dos imóveis vendidos				
Materiais	(88.443)	(153.443)	(50.540)	(85.678)
Terrenos	(81.911)	(110.952)	(27.372)	(48.510)
Imóveis concluídos	(10.625)	(12.113)	(5.580)	(7.115)
Gastos com pessoal	(17.112)	(30.571)	(11.167)	(20.165)
Subempreiteiros	(70.111)	(120.170)	(35.231)	(58.901)
Custos dos financiamentos imobiliários	(6.006)	(10.921)	(3.341)	(5.720)
Outros	(10.777)	(22.626)	(9.254)	(17.768)
	<u>(284.985)</u>	<u>(460.796)</u>	<u>(142.485)</u>	<u>(243.857)</u>

	Consolidado			
	01/04/2023 a 30/06/2023	01/01/2023 a 30/06/2023	01/04/2022 a 30/06/2022	01/01/2022 a 30/06/2022
Despesas Gerais e Administrativas				
Gastos com pessoal	(9.393)	(18.076)	(8.163)	(16.155)
Despesas administrativas gerais	(3.013)	(4.920)	(909)	(1.739)
Depreciação e amortização	(1.541)	(3.141)	(1.885)	(3.764)
Serviços de terceiros	(3.250)	(5.763)	(2.390)	(4.261)
	<u>(17.197)</u>	<u>(31.900)</u>	<u>(13.347)</u>	<u>(25.919)</u>

	Consolidado			
	01/04/2023 a 30/06/2023	01/01/2023 a 30/06/2023	01/04/2022 a 30/06/2022	01/01/2022 a 30/06/2022
Com vendas				
Gastos com pessoal	(1.573)	(2.775)	(1.432)	(3.295)
Comissões e corretagens	(7.583)	(12.884)	(5.840)	(10.566)
Stand de vendas/Apartamento decorado	(4.100)	(7.309)	(1.574)	(3.160)
Propaganda e publicidade	(4.893)	(9.229)	(6.473)	(11.194)

Notas Explicativas



Patrimar Engenharia S.A.



Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais findo em 30 de junho de 2023

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Outras despesas comerciais	(2.771)	(5.165)	(3.704)	(7.107)
	(20.920)	(37.362)	(19.023)	(35.322)

	Consolidado			
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	01/04/2023 a 30/06/2023	01/01/2023 a 30/06/2023	01/04/2022 a 30/06/2022	01/01/2022 a 30/06/2022
Despesas com crédito imobiliário	(2)	(9)	-	(5)
Despesas tributárias	(56)	(291)	(140)	(148)
Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários. Acordos e Indenizações Judiciais	(2.255)	(4.697)	(164)	(806)
Perdas eventuais	(1.573)	(1.588)	(204)	(320)
Ganho com distrato	398	877	197	1.085
Outras despesas e receitas operacionais	(1.766)	(899)	(518)	(1.502)
	(5.254)	(6.607)	(829)	(1.696)

27 Honorários da administração

Os valores pagos com o pessoal-chave da administração para os períodos de três e seis meses findos em 30 de junho de 2023 e 31 de dezembro de 2022 podem ser assim demonstrados:

	Controladora e Consolidado			
	01/04/2023 a 30/06/2023	01/01/2023 a 30/06/2023	01/04/2022 a 30/06/2022	01/01/2022 a 30/06/2022
Honorários da administração	2.006	3.438	1.821	3.145
Benefícios assistenciais	149	272	109	225
Encargos	286	573	284	550

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

Notas Explicativas

Patrimar Engenharia S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais findo em 30 de junho de 2023

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

28 Receitas (despesas) financeiras líquidas

	Controladora			
	01/04/2023 a 30/06/2023	01/01/2023 a 30/06/2023	01/04/2022 a 30/06/2022	01/01/2022 a 30/06/2022
Receitas financeiras				
Atualização monetária e juros contratuais	17	(480)	(10)	328
Juros sobre aplicações financeiras	536	1.988	338	1.056
Outras receitas financeiras	4	12	29	62
	<u>557</u>	<u>1.520</u>	<u>357</u>	<u>1.446</u>
Despesas financeiras				
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(10.645)	(21.380)	(6.575)	(12.268)
Débitos de encargos e tarifas bancárias	(427)	(791)	(138)	(273)
Outras despesas financeiras	(4)	(8)	-	(2)
	<u>(11.076)</u>	<u>(22.179)</u>	<u>(6.713)</u>	<u>(12.543)</u>
	<u>(10.519)</u>	<u>(20.659)</u>	<u>(6.356)</u>	<u>(11.097)</u>
			Consolidado	
	01/04/2023 a 30/06/2023	01/01/2023 a 30/06/2023	01/04/2022 a 30/06/2022	01/01/2022 a 30/06/2022
Receitas financeiras				
Atualização monetária e juros contratuais	(201)	653	1.971	2.980
Juros sobre aplicações financeiras	9.460	21.065	7.672	14.430
Outras receitas financeiras	99	295	156	209
	<u>9.358</u>	<u>22.013</u>	<u>9.799</u>	<u>17.619</u>
Despesas financeiras				
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(10.888)	(21.778)	(6.575)	(12.268)
Débitos de encargos e tarifas bancárias	(612)	(1.107)	(688)	(1.114)
Outras despesas financeiras	(8)	(14)	(138)	(141)
	<u>(11.508)</u>	<u>(22.899)</u>	<u>(7.401)</u>	<u>(13.523)</u>
	<u>(2.150)</u>	<u>(886)</u>	<u>2.398</u>	<u>4.096</u>

29 Despesas de imposto de renda e contribuição social

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

Notas Explicativas

Patrimar Engenharia S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais findo em 30 de junho de 2023
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Controladora			
	01/04/2023 a 30/06/2023	01/01/2023 a 30/06/2023	01/04/2022 a 30/06/2022	01/01/2022 a 30/06/2022
Lucro antes do IRPJ e CSLL	5.457	16.619	1.915	7.202
Alíquota 34%	(1.855)	(5.650)	(651)	(2.449)
Efeito sobre exclusões (equivalência patrimonial)	(8.404)	(18.156)	(4.809)	(11.836)
Patrimônio Afetação (RET)	(7)	(32)	(175)	(243)
Créditos fiscais não reconhecidos por diferença temporária RET	10.229	23.843	5.624	14.465
Despesas de IRPJ e CSLL	(37)	5	(11)	(63)
Taxa efetiva	0,68%	0,03%	0,57%	0,87%
	Consolidado			
	01/04/2023 a 30/06/2023	01/01/2023 a 30/06/2023	01/04/2022 a 30/06/2022	01/01/2022 a 30/06/2022
Lucro antes do IRPJ e CSLL	24.674	46.882	16.608	31.076
Alíquota 34%	(8.389)	(15.940)	(5.647)	(10.566)
Efeito sobre exclusões (equivalência patrimonial)	415	644	294	497
Patrimônio Afetação (RET)	(3.613)	(6.444)	(2.809)	(5.169)
Créditos fiscais não reconhecidos por diferença temporária RET	4.919	9.853	3.576	6.271
Despesas de IRPJ e CSLL	(6.668)	(11.887)	(4.586)	(8.967)
Taxa efetiva	27,02%	25,36%	27,61%	28,86%

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.

Notas Explicativas

Patrimar Engenharia S.A.

**Notas explicativas da administração às informações
financeiras trimestrais findo em 30 de junho de 2023**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	<u>Consolidado</u>
Empreendimentos em construção	
(i) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas	
Empreendimentos em construção:	
Receita de vendas contratadas	3.396.044
Receita de vendas apropriadas	(2.242.653)
Distratos - receitas estornadas	<u>77.727</u>
Receita de vendas apropriadas líquidas	<u>(2.164.926)</u>
Receita de vendas a apropriar	<u><u>1.231.118</u></u>
(ii) Custo orçado a apropriar das unidades vendidas	
Empreendimentos em construção:	
Custo orçado	2.336.556
Custo de construção incorrido	(1.452.266)
Encargos financeiros apropriados	<u>10.921</u>
Custo a incorrer das unidades vendidas	<u>884.290</u>
Driver CI/CO (sem encargos financeiros)	62%
(iii) Custo orçado a apropriar das unidades em estoque	
Empreendimentos em construção:	
Custo orçado	626.436
Custo incorrido	(252.164)
Encargos financeiros apropriados	<u>1.013</u>
Custo a incorrer das unidades em estoque	<u><u>374.272</u></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 R\$ 815.793 (R\$ 1.574.743 em 31 de dezembro de 2022), dos quais: R\$ 780.624 (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\$ 35.170 (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 30 de junho de 2023 a Patrimar Controladora possuía R\$2.258 (R\$3.272 em 31 de dezembro de 2022) e R\$6.593 no Consolidado (R\$6.652 em 31 de dezembro de 2022) em compromissos com arrendamentos, relacionados a aluguéis de grandes equipamentos e imóveis.

Notas Explicativas

Patrimar Engenharia S.A.



Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais findo em 30 de junho de 2023

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

32 Apresentação de informações por segmento e natureza

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

33 Seguros

O Grupo mantém em 30 de junho de 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 30 de junho de 2023:

Notas Explicativas

Patrimar Engenharia S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais findo em 30 de junho de 2023
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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	120.816
Residência	Garante os prejuízos provocados por incêndio, queda de raio e explosão, porém, existem outras coberturas adicionais que também podem ser contratadas, visando a complementar o seguro e proteger o imóvel contra outros riscos. Dentre roubo, desmoroamento, impacto de veículos, queda de aeronaves, vendaval, furacão, ciclone, chuva de granizo, danos elétricos, etc	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	1.850.765
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 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.	11.520
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.	13.291
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
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	322.349

Notas Explicativas



Patrimar Engenharia S.A.



Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais findo em 30 de junho de 2023

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

34 Transações que não envolvem caixa ou equivalente de caixa

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	30/06/2022	30/06/2023	30/06/2022
Atividades de investimento				
Transferências de Imobilizado – Arrendamentos IFRS				
16	(1.002)	(1.484)	(849)	1.427
Juros capitalizados	-	(161)	(66)	100

35 Eventos subsequentes

Em conexão à aprovação do Conselho de Administração da Companhia que, em 29 de junho de 2023, aprovou a 1ª (primeira) emissão de notas comerciais escriturais da Companhia, em série única, com garantia real, para distribuição pública pelo rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), de 40.000 (quarenta mil) notas comerciais escriturais, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (um mil reais) ("Valor Nominal Unitário"), perfazendo o montante total de R\$ 40.000 ("Notas Comerciais Escriturais", "Emissão" e "Oferta", respectivamente), nos termos a serem previstos no "Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, com Garantia Real, para Distribuição Pública pelo Rito de Registro Automático de Distribuição, da Patrimar Engenharia S.A." ("Termo de Emissão"). A Emissão foi destinada exclusivamente a investidores profissionais, conforme definidos na Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada, observado o disposto na Resolução CVM 160, e faz jus ao pagamento de juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias dos DI, acrescida de um spread (sobretaxa) de 3,00% (três inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Sobretaxa" e, em conjunto com a Taxa DI, "Remuneração"). A Remuneração será paga mensalmente, sem carência, a partir da Data de Emissão e o Valor Nominal Unitário será pago em uma única parcela, na Data de Vencimento. As Notas Comerciais Escriturais não contarão com atualização ou correção monetária. A data de emissão das Notas Comerciais Escriturais foi 10 de julho de 2023 ("Data de Emissão"). A Emissão foi realizada em série única, sendo que o vencimento das Notas Comerciais Escriturais ocorrerá ao término do prazo de 1.280 (mil duzentos e oitenta) dias contados da Data de Emissão, ocorrendo, portanto, em 10 de janeiro de 2027 ("Data de Vencimento"). A Emissão foi liquidada no dia 11 de julho de 2023.

* * *

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

Relatório sobre a revisão de informações trimestrais

Aos

Acionistas e Administradores da

Patrimar Engenharia S.A.

Belo Horizonte - MG

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Patrimar Engenharia S.A. ("Companhia"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referente ao trimestre findo em 30 de junho de 2023, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente, para os períodos de três e seis meses findos naquela data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de seis meses findo naquela data, 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 ressaltada em relação a esse assunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de seis meses findo em 30 de junho de 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, 09 de agosto de 2023.

ERNST & YOUNG

Audidores 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 Informações 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 informações financeiras (Controladora e Consolidado) relativas ao período findo em 30 de junho de 2023.

Belo Horizonte, 09 de agosto 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 09 de agosto de 2023, relativo às informações financeiras (Controladora e Consolidado) relativas ao período findo em 30 de junho de 2023.

Belo Horizonte, 09 de agosto de 2023.

Diretor Presidente – ALEXANDRE ARAÚJO ELIAS VEIGA

Diretor de Finanças e Relações com Investidores - FELIPE ENCK GONÇALVES