

Divulgação de Resultados

4T22 e 2022



Divulgação de Resultados 4T22 e 2022

Belo Horizonte, 08 de março de 2022 - A Patrimar S.A. (“Patrimar” ou “Companhia”), uma das maiores incorporadoras e construtoras do Brasil, com operação nas três faixas de renda - econômico, média renda e alta renda (produtos de luxo e alto luxo), divulga seus resultados operacionais referentes ao 4º trimestre do exercício de 2022 (“4T22”) e do ano de 2022 (“2022”). 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

- **Alavancagem de dívida líquida sobre patrimônio líquido bastante confortável em apenas 3,3%;**
- **Contratos de financiamento assinados que superam R\$ 1,0 bilhão com custo bastante atrativo;**
- **Reestruturação interna para foco nas operações de Média/Alta Renda e Média/Baixa Renda visando extração de maior valor e alocação eficiente do capital.**

Relações com Investidores

Felipe Enck Gonçalves

Diretor Executivo de Finanças e Relações com Investidores

João Paulo Lauria

Gerente de Planejamento Financeiro e Relações com Investidores

Daniel Vaz de Melo Lavarini

Especialista de Planejamento Financeiro e Relações com Investidores

Tel: +55 (31) 3254-0311

www.patrimar.com.br/ri

E-mail: ri@patrimar.com.br



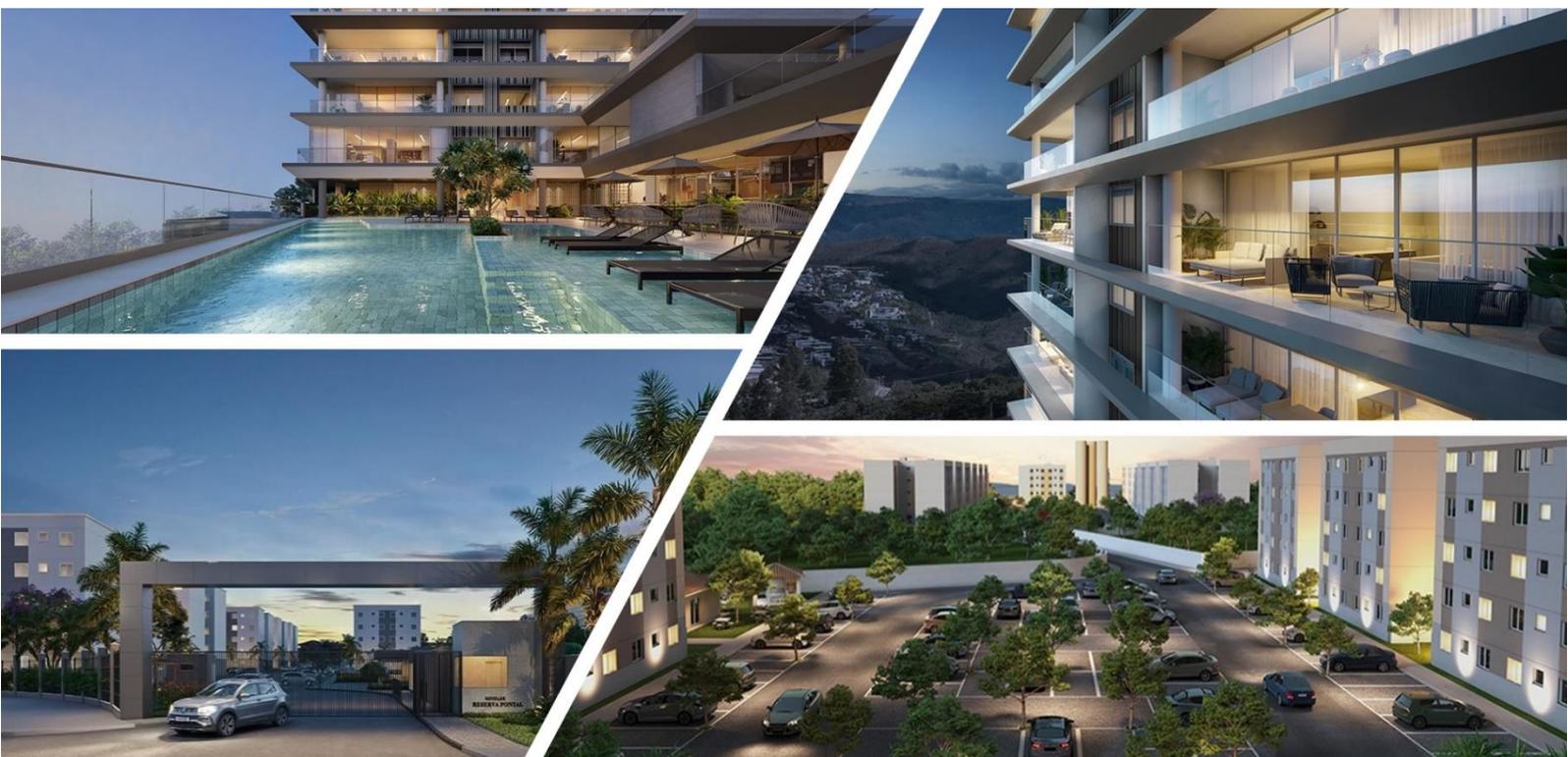


Divulgação de Resultados 4T22 e 2022

Sobre o Grupo Patrimar

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

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



Divulgação de Resultados 4T22 e 2022



Mensagem da Administração

É com satisfação que apresentamos os nossos resultados operacionais e financeiros referentes ao quarto trimestre de 2022 e do ano de 2022. Este trimestre foi marcado pelos eventos das eleições e da Copa do Mundo de futebol, o que acabou canalizando as atenções dos potenciais compradores e, por consequência, impactando diretamente no volume de negócios nos meses de outubro e novembro. Apesar disso, no trimestre apresentamos um bom volume de vendas, recuperado especificamente no mês de dezembro, o que traz uma perspectiva positiva para o ano de 2023.

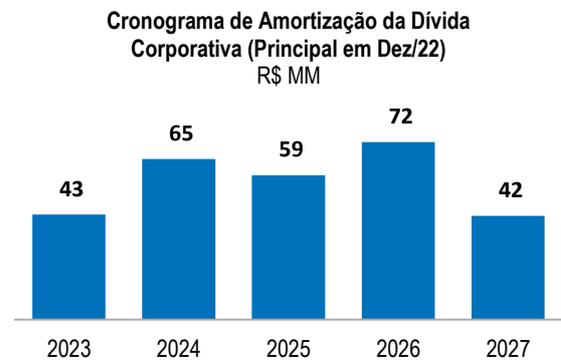
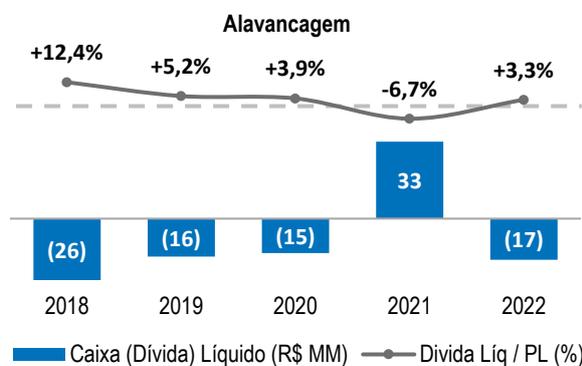
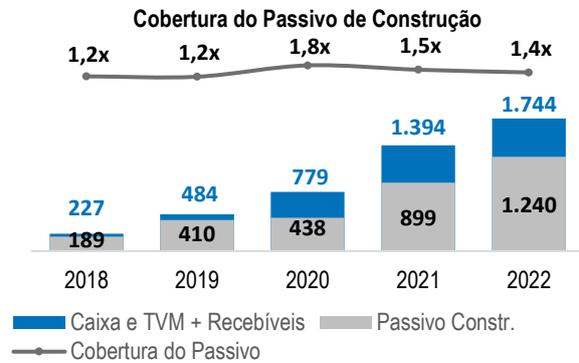
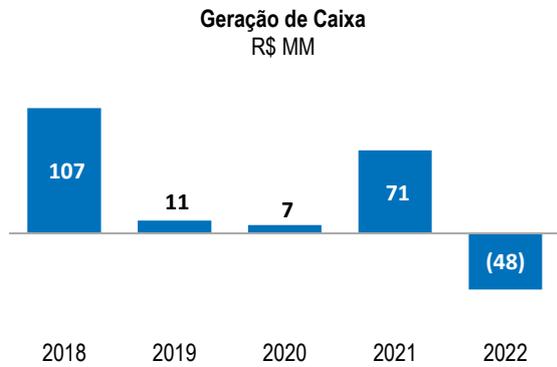
Vemos o ano de 2023 com grandes desafios em algumas frentes, especialmente no cenário macroeconômico, com altas taxas de juros, inflação esperada ainda resistente em patamares acima daqueles traçados como centro da meta, além de uma economia global em desaquecimento. Tais fatores combinados podem trazer maior incerteza acerca da demanda para as operações de alta e média rendas. Em antecipação e preparação a esses movimentos, nos últimos trimestres a Companhia vinha privilegiando caixa a margem. Executamos vendas com maior velocidade, encurtando nossos fluxos de recebimento, com campanhas de antecipação junto a nossos clientes e antecipação de repasses durante obras nas faixas de alta renda e média renda. Dessa forma temos reduzido risco de inadimplência, de renegociação e alongamento de prazos e, por consequência, de potenciais distratos. Nossa estratégia foi bem-sucedida e temos um balanço sólido, estrutura de capital robusta e estamos preparados para os próximos anos, apesar dessa estratégia ter cobrado a conta em nossa margem bruta, devido a uma menor correção monetária de carteira e preços de venda mais adequados aos fluxos executados.

Para o ano de 2023 teremos um foco maior na faixa econômica de renda. Nossa estratégia é aproveitar o bom momento do segmento para lançar os empreendimentos adquiridos nos últimos anos e recompor com maior velocidade o nosso banco de terrenos nesta operação. Daremos preferência à margem e rentabilidade do que ao ciclo de caixa no nosso negócio de alta renda, o que significa que deveremos aumentar nossa queima de caixa operacional no ano.

Disciplina Financeira

Continuamos sendo uma operação de baixa alavancagem. Nossa estratégia de manutenção de caixa alto com perfil de dívida equilibrado e alinhado ao nosso ciclo operacional continuará balizando nossas decisões. O índice de cobertura do nosso passivo de construção continua confortável.

Divulgação de Resultados 4T22 e 2022



Atingimos a marca de R\$ 1,0 bilhão em contratos firmados de financiamento imobiliário junto às mais relevantes instituições financeiras, a um custo médio ponderado de TR + 8,82% aa, o que suporta nossos investimentos a um custo atrativo para os próximos anos.

A queima de caixa observada no quarto trimestre de 2022 já é um reflexo de uma estratégia de recuperação de preço e margem na operação de alta renda. Devido à nossa baixa alavancagem, ao final de ciclo de alguns empreendimentos em 2023 que possuem um volume significativo de caixa a receber (aproximadamente R\$ 215 milhões em 2023) e a investimentos em terrenos feitos em maioria com permuta, estamos focando mais em margem do que em velocidade de venda e de fluxo a valor presente.

Outros fatores que contribuíram para uma queima de caixa maior no 4T22 e no ano de 2022 foram: (i) uma aceleração natural do início de obras lançadas no final de 2021 e no princípio de 2022, cujos investimentos vem sendo feitos com os recursos das vendas das unidades até que o financiamento imobiliário atinja o patamar mínimo de avanço conforme cada contrato e (ii) investimentos em nossos sistemas operacionais,



Divulgação de Resultados 4T22 e 2022

terrenos e stands de venda para lançamentos feitos no segundo semestre do ano e agora para o ano de 2023, que somaram, em conjunto, quase R\$ 90 milhões no ano de 2022.

Foco em Rentabilidade e Diferenciação de Estratégias

A Companhia, entendendo a dinâmica diferente de suas operações em cada uma das faixas de renda, desenhou seu planejamento estratégico para os próximos anos considerando as necessidades e foco de atuação para maior geração de valor em cada uma das suas duas marcas: Patrimar e Novolar.

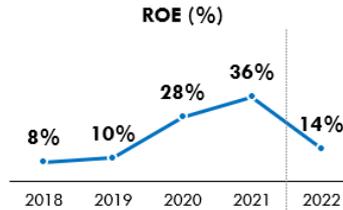
A marca Patrimar será responsável pelos empreendimentos de faixa de renda alta e média-alta. A Novolar será responsável pelos empreendimentos de faixa de renda média e econômica. Cada operação, embora ambas relacionadas ainda à incorporação e construção de empreendimentos residenciais, terá seus times dedicados, com um time corporativo de suporte.



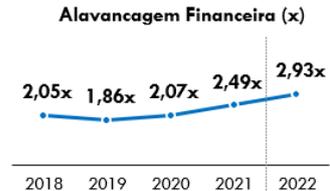
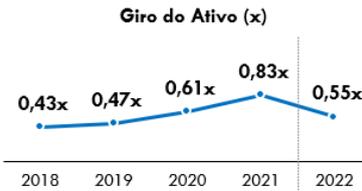
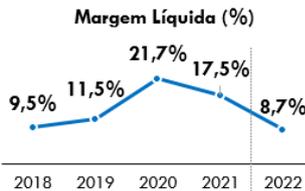
Divulgação de Resultados 4T22 e 2022



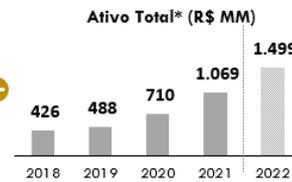
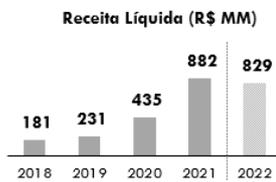
Retorno para o Acionista



Alavancas do negócio



Resultados



*O Cálculo do ROE, considera as médias dos saldos de abertura e fechamento em cada ano para os valores de Ativo Total e Patrimônio Líquido (PL).

O foco do Grupo Patrimar sempre será em alocar o capital de maneira mais eficiente buscando retorno aos acionistas.

Assim o ROE do negócio continua sendo o principal indicador de performance da Companhia, contudo, a partir de 2023, começaremos a monitorar e divulgar os resultados de cada uma das nossas marcas. No ano de 2022, o resultado pode ser assim demonstrado, considerando a segregação dos empreendimentos conforme definição gerencial interna.

DRE (R\$ mil)	CORPORATIVO	PATRIMAR	NOVOLAR	CONSOLIDADO
Receita operacional líquida	4.874	580.837	243.707	829.418
Custo dos imóveis vendidos	614	(437.325)	(183.133)	(619.844)
Lucro bruto	5.488	143.513	60.573	209.574
Margem bruta	112,6%	24,7%	24,9%	25,3%
Despesas totais	(20.278)	(54.357)	(47.530)	(122.165)
Resultado financeiro	(27.759)	28.590	7.708	8.538
Equivalência patrimonial	-	(138)	(3.827)	(3.965)
Imposto de renda e contribuição social	(41)	(13.048)	(6.347)	(19.437)
Lucro (prejuízo) líquido	(42.590)	104.559	10.577	72.546
Margem líquida		18,0%	4,3%	8,7%

A margem bruta da Patrimar em 2022 foi negativamente impactada pelos custos de construção e pelo efeito contábil da permuta do empreendimento Atlântico Golf, lançado em julho de 2022, cujo efeito na margem total



Divulgação de Resultados 4T22 e 2022

foi de 2,2 pp no ano. Com o crescimento das operações, os efeitos de permuta devem ser diluídos e se tornarem menos relevantes. Já a margem da Novolar foi mais fortemente impactada pela dinâmica de custos de produção, especialmente no primeiro semestre do ano, antes das mudanças realizadas no Programa Casa Verde Amarela, além de perdas de equivalência patrimonial relativo a empreendimentos antigos por provisões de disputas judiciais. A operação na segunda parte do ano já reflete melhor nossa expectativa, com margens brutas nas novas vendas de 36,3%.

Dentro da nossa estratégia para os próximos anos, entendemos que a marca Patrimar será focada em altas margens e alto retorno sobre o capital investido. Isso implicará em uma velocidade de vendas mais baixa e um ciclo de caixa mais longo. Estamos focados em melhorar a eficiência do ciclo financeiro da Patrimar considerando essa estratégia. Para a marca Novolar, focaremos em giro rápido do ativo, com ciclos de vendas, construção e recebimentos cada vez mais curtos, focando em um ciclo operacional e financeiro mais eficientes, implicando em maior retorno sobre o capital próprio – ROE.

Como o Grupo focará suas ações na melhor alocação de capital visando extrair maior valor de cada operação, os resultados consolidados podem ser impactados pelo mix de cada operação em um determinado período.



Divulgação de Resultados 4T22 e 2022

Diversificação e novos negócios

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



Até que essas empresas possuam equipe própria para condução de seus negócios, as sócias Patrimar e Performance, se comprometeram a suportar operacionalmente e financeiramente as atividades, cada uma à sua melhor expertise para extração de maior valor na parceira. A Viv In já possui 8 terrenos em prospecção, todos na cidade do Rio de Janeiro, totalizando mais de 2.800 unidades para locação, distribuídos em 4 bairros da cidade.

No curto prazo os investimentos da Viv In ficarão localizados na cidade do Rio de Janeiro, contudo é parte da estratégia de médio prazo expandir as operações para Belo Horizonte, São Paulo (capital e interior) e outras regiões.

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



Divulgação de Resultados 4T22 e 2022

Eventos Subsequentes

Em Janeiro de 2023, o Conselho de Administração aprovou, a distribuição de lucros intercalares, no valor de R\$ 5.500.000,00 (cinco milhões e quinhentos mil reais), em adiantamento ao lucro relativo ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022, os quais foram integralmente pagos aos acionistas inscritos nos registros da Companhia no dia 16 de janeiro de 2023.

Divulgação de Resultados 4T22 e 2022



Principais Indicadores

Indicadores Financeiros (R\$ mil)	4T22 (a)	4T21 (a)	Δ % (a/b)	2022 (c)	2021 (d)	Δ % (c/d)
Receita operacional líquida	180.638	333.255	-45,8%	829.418	882.168	-6,0%
Lucro Bruto	38.553	83.386	-53,8%	209.574	296.261	-29,3%
% Margem Bruta	21,3%	25,0%	-3,7 p.p.	25,3%	33,6%	-8,3 p.p.
EBITDA	16.064	50.634	-68,3%	98.900	180.612	-45,2%
% Margem EBITDA	8,9%	15,2%	-6,3 p.p.	11,9%	20,5%	-8,5 p.p.
EBITDA Ajustado	20.018	52.257	-61,7%	111.427	188.015	-40,7%
% Margem EBITDA Ajustado	11,1%	15,7%	-4,6 p.p.	13,4%	21,3%	-7,9 p.p.
Lucro Líquido	8.624	42.848	-79,9%	72.546	154.764	-53,1%
% Margem Líquida	4,8%	12,9%	-8,1 p.p.	8,7%	17,5%	-8,8 p.p.

Lançamentos por Faixa de Renda (R\$ mil)	4T22 (a)	4T21 (b)	Δ % (a/b)	2022 (c)	2021 (d)	Δ % (c/d)
VGW 100%	317.111	623.696	-49,2%	1.363.298	1.263.594	7,9%
Econômico	135.723	140.278	-3,2%	174.007	304.089	-42,8%
Média Renda	-	-	n/a	74.498	-	n/a
Alta Renda	181.388	483.419	-62,5%	1.114.794	959.505	16,2%
VGW % Patrimar	284.933	435.147	-34,5%	985.888	898.605	9,7%
Econômico	135.723	116.711	16,3%	174.007	259.153	-32,9%
Média Renda	-	-	n/a	68.988	-	n/a
Alta Renda	149.210	318.436	-53,1%	742.893	639.452	16,2%
Unidades Lançadas	705	603	16,9%	1.343	1.546	-13,1%
Econômico	656	480	36,7%	876	1.300	-32,6%
Média Renda	-	-	n/a	96	-	n/a
Alta Renda	49	123	-60,2%	371	246	50,8%

Vendas Líquidas Contratadas (R\$ mil)	4T22 (a)	4T21 (b)	Δ % (a/b)	2022 (c)	2021 (d)	Δ % (c/d)
VGW 100%	147.084	472.097	-68,8%	729.564	988.326	-26,2%
Econômico	64.076	124.675	-48,6%	202.287	294.695	-31,4%
Média Renda	481	1.832	-73,8%	22.403	20.729	8,1%
Alta Renda	82.528	345.591	-76,1%	504.874	672.902	-25,0%
VGW % Patrimar	129.529	441.775	-70,7%	658.883	775.653	-15,1%
Econômico	63.966	110.023	-41,9%	200.043	262.869	-23,9%
Média Renda	336	1.283	-73,8%	19.259	14.851	29,7%
Alta Renda	65.227	330.470	-80,3%	439.581	497.933	-11,7%
Unidades Contratadas	329	605	-45,6%	1.125	1.609	-30,1%
Econômico	304	504	-39,7%	915	1.364	-32,9%
Média Renda	1	4	-75,0%	45	47	-4,3%
Alta Renda	24	97	-75,3%	165	198	-16,7%
Preço Médio	447	780	-42,7%	649	614	5,6%
Econômico	211	247	-14,8%	221	216	2,3%
Média Renda	481	458	4,9%	498	441	12,9%
Alta Renda	3.439	3.563	-3,5%	3.060	3.398	-10,0%



Divulgação de Resultados 4T22 e 2022

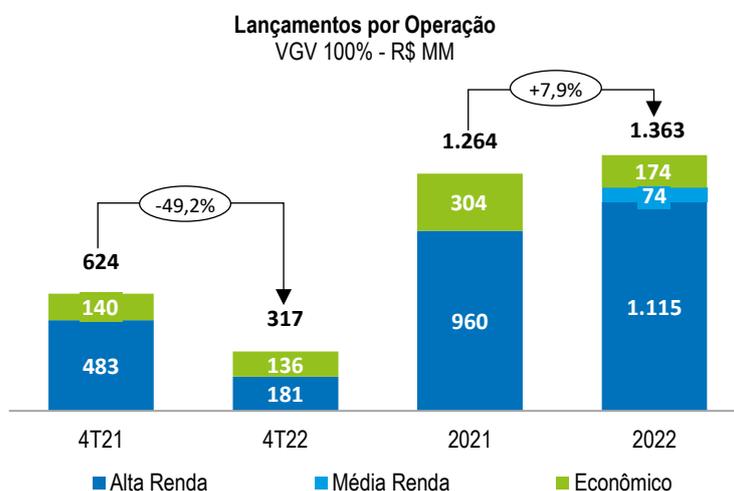
Desempenho Operacional

Lançamentos

No 4T22, destaque para o lançamento do Le Sommet na operação de alta renda em Minas Gerais e o Jardins do Brito e Reserva Pontal, ambos nas faixas de renda econômico e localizados no Rio de Janeiro. Lançamos 7 empreendimentos no ano de 2022 com participação média de 72,3%, participação média de 89,9%, para os lançamentos realizados no 4T22.



Em nossa estratégia de diversificação, lançamos no 4T22, 78,0% do VGV do ano da operação econômico, assim como 16,3% dos lançamentos para a operação de alta renda.





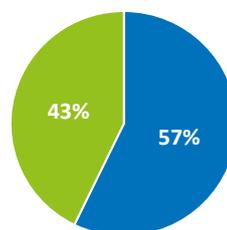
Divulgação de Resultados 4T22 e 2022

Lançamentos por Região - 4T21
VGV 100% - %



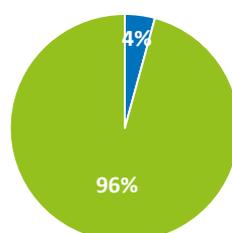
■ Minas Gerais ■ Rio de Janeiro

Lançamentos por Região - 4T22
VGV 100% - %



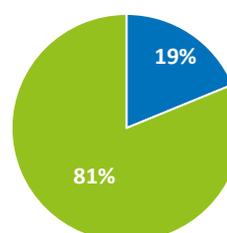
■ Minas Gerais ■ Rio de Janeiro

Lançamentos por Região - 2021
VGV 100% - %



■ Minas Gerais ■ Rio de Janeiro

Lançamentos por Região - 2022
VGV 100% - %



■ Minas Gerais ■ Rio de Janeiro

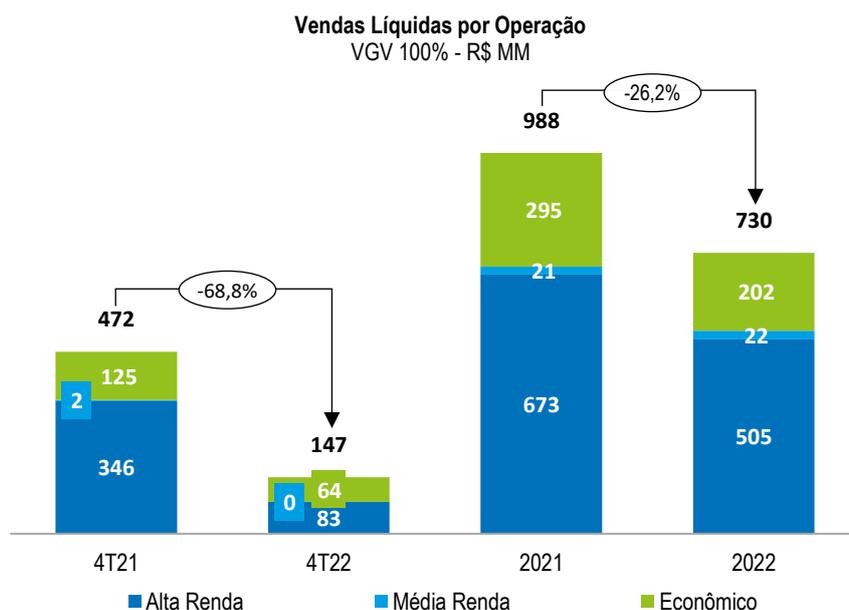
Vendas Contratadas

Foram comercializadas neste ano um total de 1.125 unidades habitacionais – 329 unidades habitacionais no 4T22. O VGV das vendas de produtos concluídos em 2022 aumentou em 72,0% frente a 2021, assim como houve um aumento de 8,1% nas vendas contratadas líquidas do média renda. A operação de Alta Renda sofreu uma redução de 25,0% em relação ao mesmo período do ano passado, enquanto a operação econômico reduziu 31,4%.

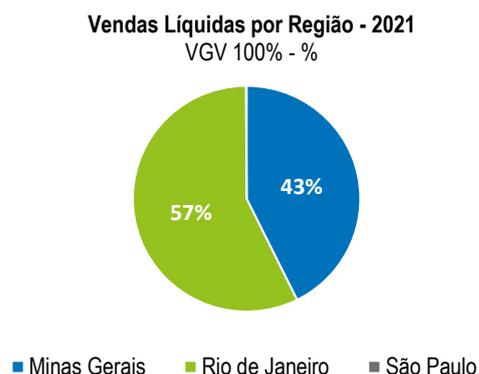
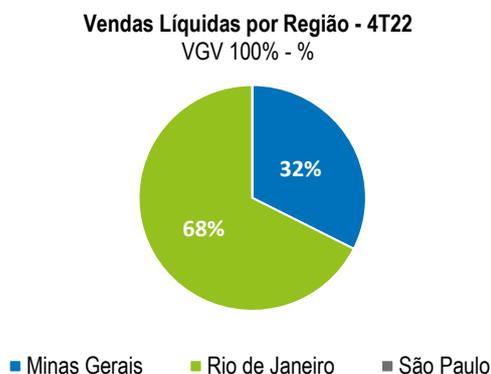
A participação média da Companhia nas vendas contratadas líquidas foi de 88,1% no 4T22 e a participação médias nas vendas no ano foi de 90,3%, 10,4 p.p. acima das vendas do ano passado.



Divulgação de Resultados 4T22 e 2022



A queda nas vendas do ano é explicada pelo maior prazo para lançamento de determinados produtos, seja por morosidade das municipalidades, seja por decisão estratégica face um segundo semestre mais incerto. A VSO mais lenta, fruto do cenário macro de maior incerteza que alongaram a curva de decisão de compras dos nossos clientes, especialmente no alta renda, também contribuem para esse menor volume.

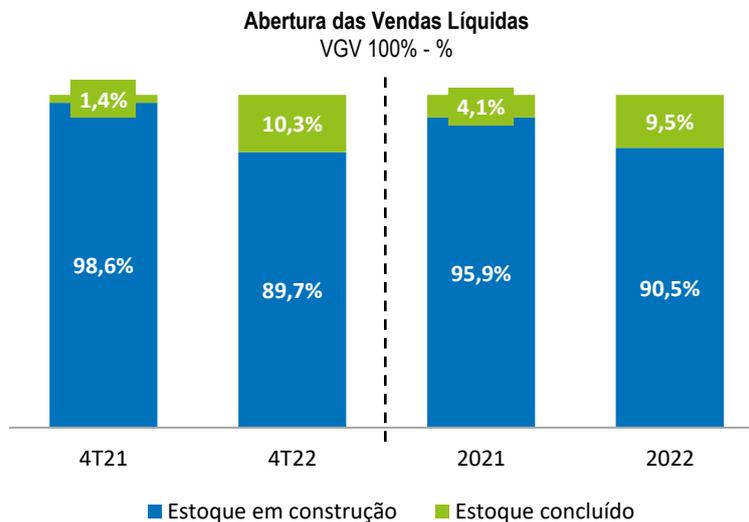
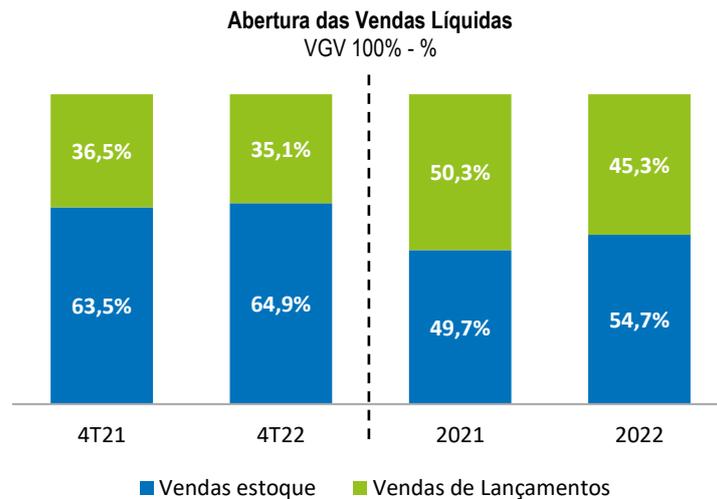


Divulgação de Resultados 4T22 e 2022



No 4T22 as vendas em Minas Gerais apresentaram um aumento de 25,5 p.p. frente aos 4T21. Por outro lado, desde o primeiro lançamento da marca de alto luxo Patrimar no Rio de Janeiro, em setembro de 2021, o Oceana Golf, e posteriormente no 3T22 com o Atlântico Golf, aumentamos em 19,0 p.p. a representatividade das vendas no Rio de Janeiro sobre nossas vendas totais do ano, quando comparamos 2022 com 2021.

Dos empreendimentos com disponibilidade em estoque, 63% têm mais de 60% de seu VGV vendido.



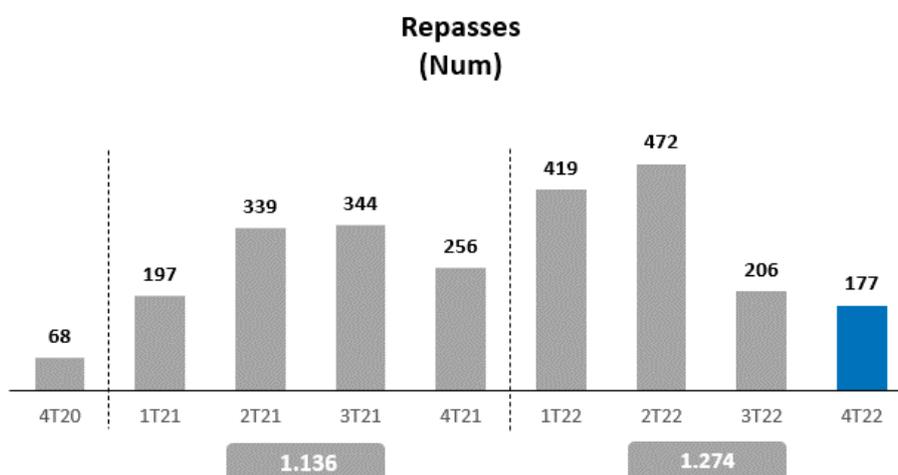


Divulgação de Resultados 4T22 e 2022

A tabela abaixo fornece maiores informações sobre as vendas.

Vendas Líquidas Contratadas (R\$ mil)	4T22 (a)	4T21 (b)	Δ % (a/b)	2022 (c)	2021 (d)	Δ % (c/d)
VGW 100%	147.084	472.097	-68,8%	729.564	988.326	-26,2%
Econômico	64.076	124.675	-48,6%	202.287	294.695	-31,4%
Média Renda	481	1.832	-73,8%	22.403	20.729	8,1%
Alta Renda	82.528	345.591	-76,1%	504.874	672.902	-25,0%
VGW % Patrimar	129.529	441.775	-70,7%	658.883	775.653	-15,1%
Econômico	63.966	110.023	-41,9%	200.043	262.869	-23,9%
Média Renda	336	1.283	-73,8%	19.259	14.851	29,7%
Alta Renda	65.227	330.470	-80,3%	439.581	497.933	-11,7%
Unidades Contratadas	329	605	-45,6%	1.125	1.609	-30,1%
Econômico	304	504	-39,7%	915	1.364	-32,9%
Média Renda	1	4	-75,0%	45	47	-4,3%
Alta Renda	24	97	-75,3%	165	198	-16,7%
Preço Médio	447	780	-42,7%	649	614	5,6%
Econômico	211	247	-14,8%	221	216	2,3%
Média Renda	481	458	4,9%	498	441	12,9%
Alta Renda	3.439	3.563	-3,5%	3.060	3.398	-10,0%

Dada a alta velocidade de vendas da operação econômico e, portanto, a redução de nossos estoques, tivemos uma menor disponibilidade de unidades a repassar no trimestre, repassando 177 unidades no 4T22 (ou R\$ 36,3 milhões). No entanto, em 2022, repassamos 12,1% a mais do que 2021.



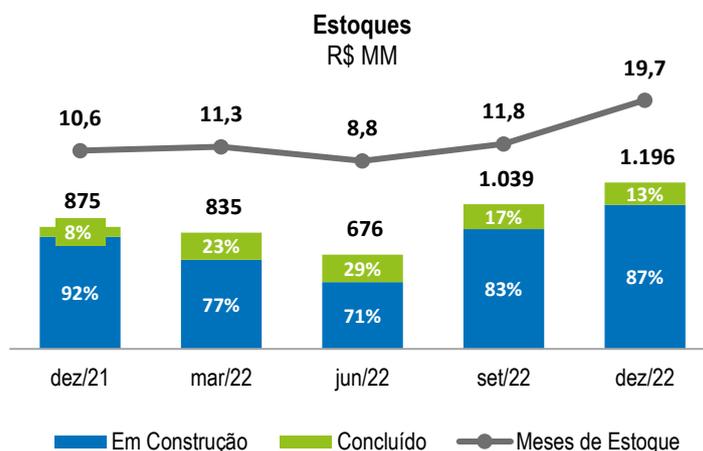
Estoque

Com o lançamento do Atlântico efetuado no trimestre passado, assim como os lançamentos recentes do trimestre, Reserva Pontal, Jardins do Brito e Le Sommet, recompomos nossos estoques, que se elevaram 36,6% ante o fechamento de 2021 e 15,1% contra o fechamento do trimestre passado.

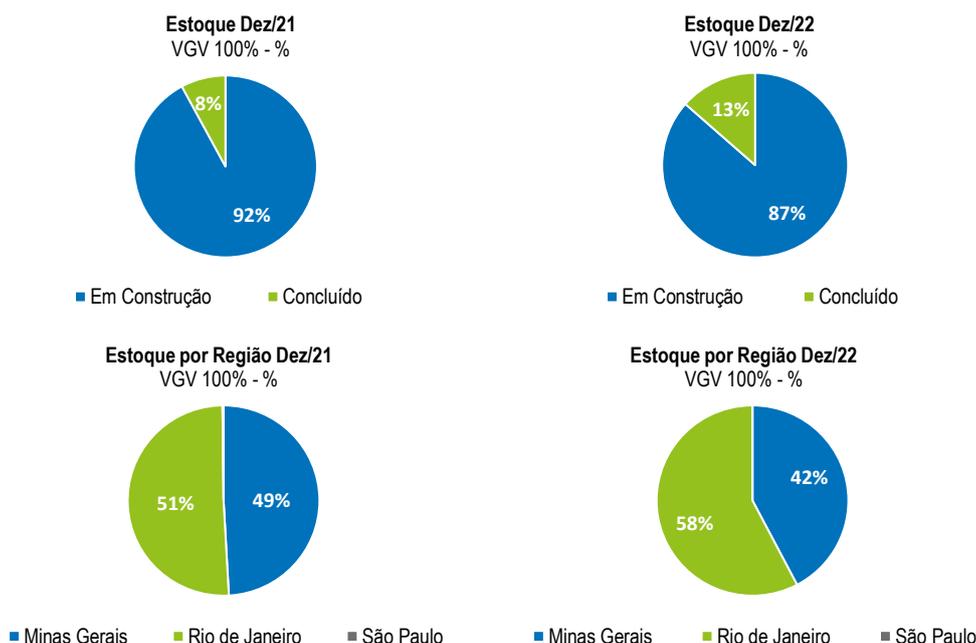


Divulgação de Resultados 4T22 e 2022

Esses lançamentos, aliados as vendas do ano, tornaram nossos estoques mais novos, saindo de uma idade média dos estoques de 32,2 meses em Dez/21, para 17,2 meses em Dez/22, ou seja, uma redução média de 15 meses após um ano. Com a retomada dos lançamentos no segundo semestre, aumentamos e distribuimos melhor nossos estoques.



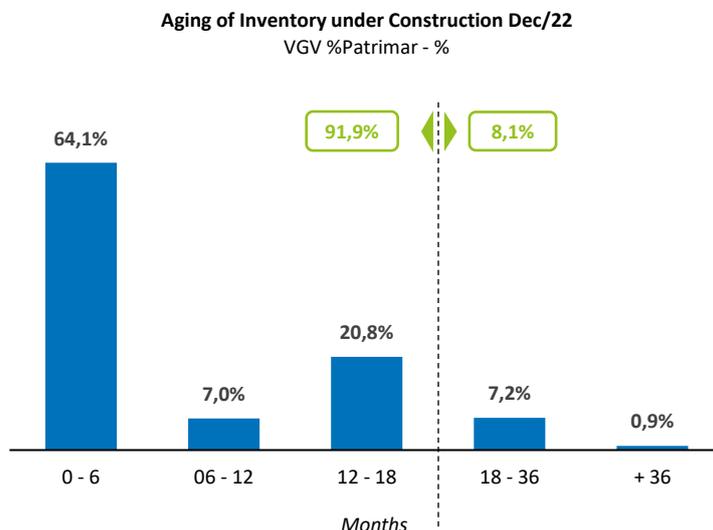
A posição de nosso estoque com 86,5% concentrada em apartamentos em construção, corrobora com o sucesso dos nossos lançamentos historicamente. Em relação ao mesmo trimestre do ano anterior, os estoques concluídos aumentaram 5,6 p.p., em sua maior parte devido à conclusão do premiado empreendimento La Reserve, na região metropolitana de Belo Horizonte, todavia, comparativamente à posição do trimestre imediatamente anterior, o estoque concluído reduziu em 3,7 p.p. Corroborando com a alta VSO da faixa de renda econômico, finalizamos o ano sem estoques concluídos nessa operação.





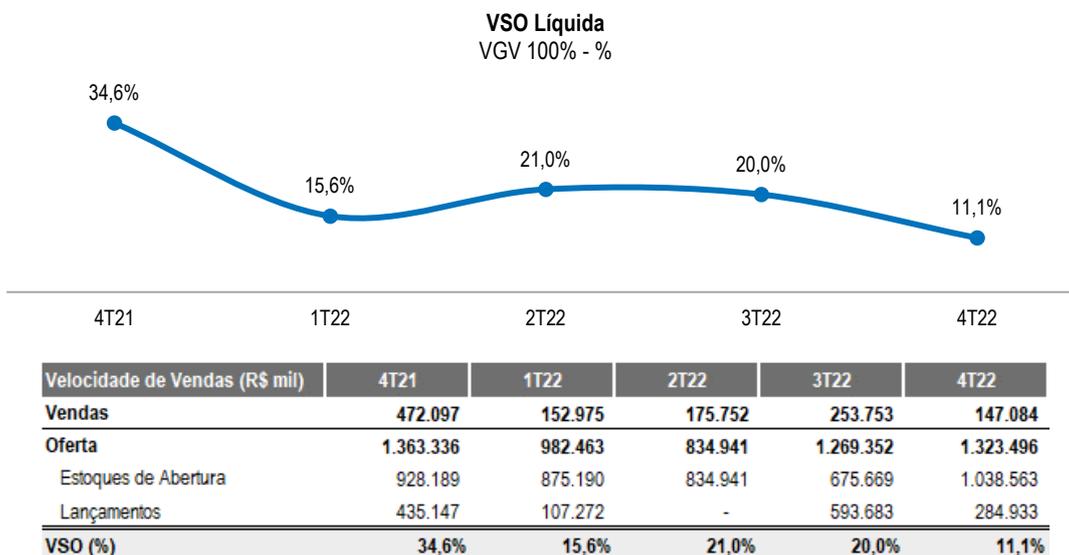
Divulgação de Resultados 4T22 e 2022

Do total de estoque em construção, temos que a maior parte se deve a lançamentos recentes dentro dos últimos 18 meses, o que reforça nossa capacidade de vendas nos lançamentos e de não carregar estoques acabados ao longo do tempo.



VSO

A velocidade de vendas líquidas do 4T22, medida pelo indicador VSO líquido (Vendas Líquidas sobre Oferta), devido ao volume lançado em dezembro e ao alto volume de lançamentos no ano, reduziu em 8,9 p.p. Já em relação ao 4T21, houve uma redução de 23,5 p.p. No ano de 2022, o VSO líquido apresentou uma redução de 13,2 p.p. frente a 2021, reduzindo de 52,4% para 39,2%. Na operação econômico a VSO reduziu, apresentando 70,0% em 2021 contra 61,6% em 2022.

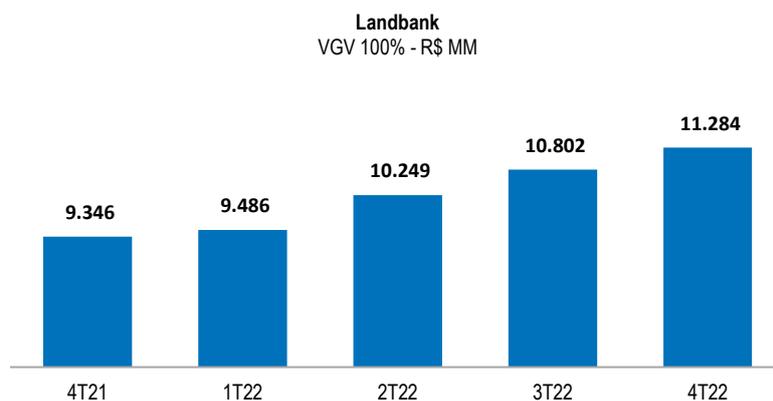




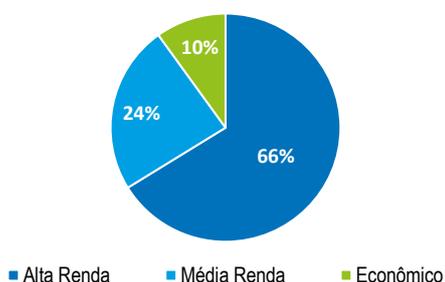
Divulgação de Resultados 4T22 e 2022

Banco de Terrenos - Landbank

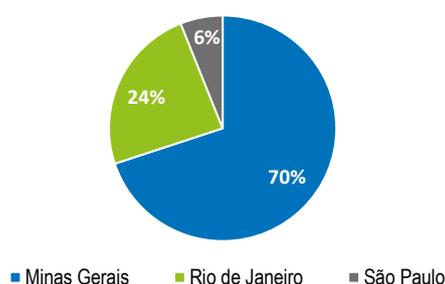
Preparando a empresa para ciclos de crescimento futuro e aumentando a diversificação, adquirimos R\$ 1,36 bilhão em terrenos no acumulado do ano, alcançando em dezembro de 2022 uma posição de Landbank de R\$ 11,3 bilhões (13.145 unidades). Mantivemos nossa participação em 68,6%.



Landbank por Operação Dez/ 22
VGV 100% - %



Landbank por Região Dez/ 22
VGV 100% - %



Divulgação de Resultados 4T22 e 2022



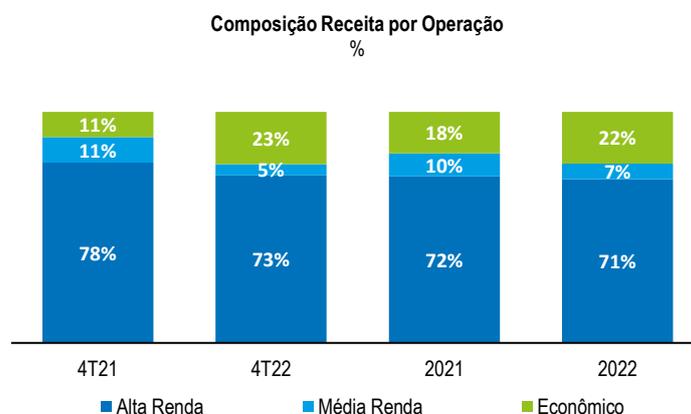
Desempenho Financeiro

Receita Líquida

Receita Líquida (R\$ mil)	4T22	4T21	Δ %	2022	2021	Δ %
Receita bruta de venda de imóveis	198.291	339.046	-41,5%	878.880	905.968	-3,0%
Receita de serviços	341	6.147	-94,4%	8.570	13.502	-36,5%
Receita Bruta	198.632	345.194	-42,5%	887.450	919.471	-3,5%
AVP - Ajuste a valor presente	5.020	1.623	209,4%	11.734	7.929	48,0%
Vendas canceladas (distratos)	(16.991)	(7.459)	127,8%	(50.150)	(26.839)	86,9%
Provisão para crédito de liquidação duvidosa	(2.270)	-	n/a	(3.109)	-	n/a
Tributos sobre o faturamento	(3.753)	(6.102)	-38,5%	(16.508)	(18.392)	-10,2%
Receita Líquida	180.638	333.255	-45,8%	829.418	882.168	-6,0%

A redução na Receita Líquida, no comparativo do 4T22 com 4T21, deve-se, basicamente, ao expressivo resultado alcançado no 4T21 com o lançamento de sucesso do Oceana Golf no Rio de Janeiro e que, até pelo cenário de eleições e copa do mundo, não encontra equivalente neste último trimestre. Os meses de outubro e de novembro foram mais fracos de vendas em todos os segmentos, sendo o mês de dezembro muito positivo. Como tivemos um volume de lançamento mais alongado, conforme explicado em nosso desempenho operacional, o volume de vendas foi prejudicado no trimestre enquanto o mês de janeiro de 2023 teve um bom desempenho de vendas.

Além das vendas, o avanço físico das obras foi impactado no trimestre pelas chuvas nas cidades do Rio de Janeiro e Belo Horizonte no mês de dezembro de 2022, similarmente ao ocorrido no 1T22, reduzindo o volume de receita reconhecida.





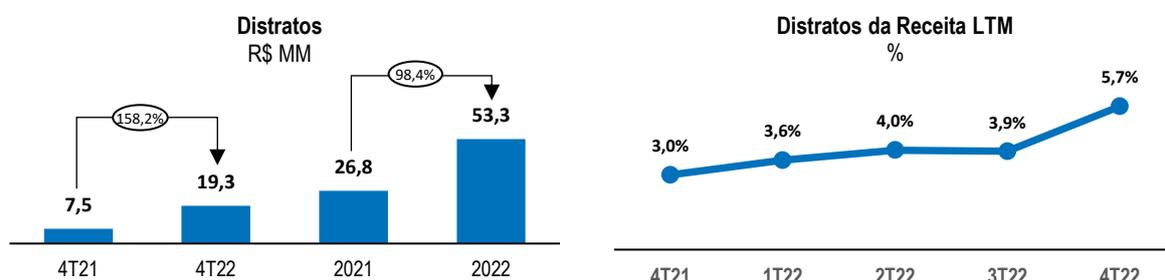
Divulgação de Resultados 4T22 e 2022

O mix da receita do Grupo vem mudando nos últimos anos, com uma participação maior do segmento econômico. Essa tendência deve continuar para os próximos anos, impactado pelo mix de lançamentos e impactando na margem bruta consolidada.

Importante mencionar também, no âmbito da Receita Bruta, que o recuo do INCC desde o ano passado, não obstante tenha seus efeitos benéficos sobre custos, pode prejudicar a linha de receita, uma vez que, sobre o contas a receber incide a correção monetária. A menor variação em quase 70% do INCC registrado no 4T22 (0,6%) versus o do 4T21 (1,9%) contribuiu para uma queda na correção monetária de aproximadamente R\$ 5,4 milhões no comparativo dos dois períodos. Já no comparativo anual, embora o INCC também tenha recuado em pouco mais de 30%, (9,3% em 2022 ante a 13,8% em 2021), o maior saldo médio do contas a receber de 2022 em relação ao de 2023 compensou esta variação.

Ainda comparando o ano de 2022 com 2021, e muito embora com menor relevância para o todo, vale destacar que o recuo observado na receita de serviços – que, ao contrário da receita de venda de imóveis segue o regime de reconhecimento por competência – deve-se a menor quantidade no período de empreendimentos de padrão mais elevado ofertando customizações.

Os volumes de distratos no trimestre e no acumulado do ano estão relacionados em grande medida a troca de unidades de clientes visando *upgrades* em empreendimentos de alto-luxo dentro do último ano. Os distratos motivados por *upgrades* neste trimestre corresponderam a 48,4% do total distratado, um aumento de 4,0 p.p. face ao mesmo trimestre do ano anterior. Quando comparamos o acumulado anual é possível verificar um aumento absoluto de 32,0% do valor distratado por upgrade.



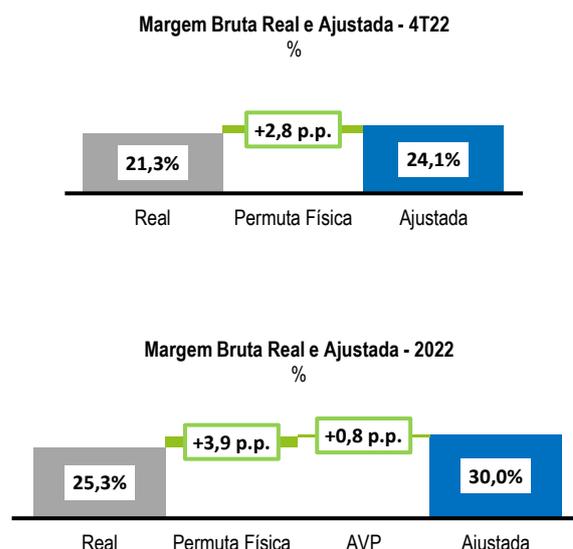
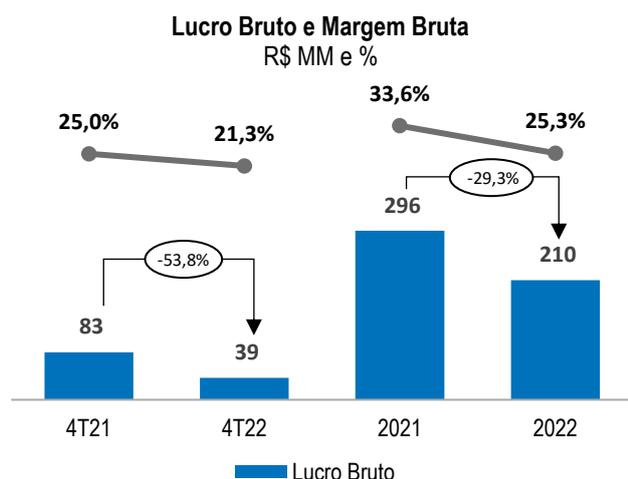
Lucro Bruto e Margem Bruta

Os efeitos contábeis inerentes à nossa operação ainda possuem peso relevante nos nossos resultados. Neste trimestre em especial, a permuta física de um de nossos empreendimentos de alta renda lançados ao final do



Divulgação de Resultados 4T22 e 2022

ano, acabou por alcançar uma relevância maior dado uma menor diluição em razão do cenário de menores vendas já comentadas no período. Além disto, a estratégia de antecipar caixa dos fluxos a receber, especialmente até o terceiro trimestre, gerou menor efeito de correção monetária do que os volume de vendas indicariam, transferindo o efeito positivo dessa estratégia para a receita financeira, impactando a margem bruta consolidada.



Despesas Operacionais

Despesas Operacionais (R\$ mil)	4T22	4T21	Δ %	2022	2021	Δ %
Gerais e Administrativas	11.456	11.001	4,1%	51.795	40.551	27,7%
Vendas	14.034	17.099	-17,9%	68.519	55.392	23,7%
Outras despesas (receitas operacionais)	802	6.552	-87,8%	1.851	19.851	-90,7%
Total	26.292	34.652	-24,1%	122.165	115.794	5,5%
% da ROL	14,6%	10,4%	4,16 p.p.	14,7%	13,1%	0,12 p.p.

Despesas Gerais e Administrativas (G&A)

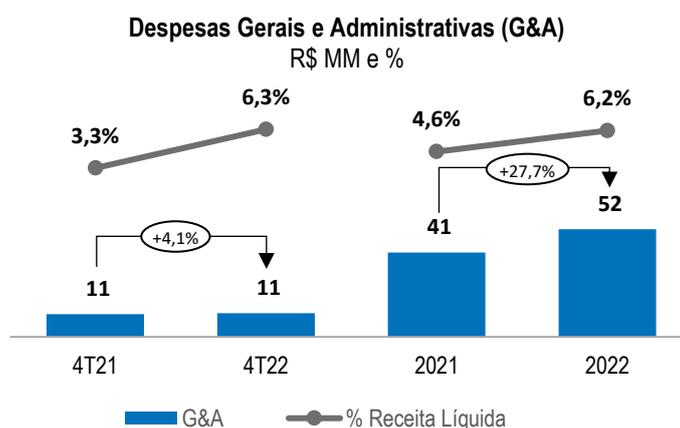
Despesas Gerais e Adm. (R\$ mil)	4T22	4T21	Δ %	2022	2021	Δ %
Gastos com pessoal	7.182	5.801	23,8%	31.327	22.166	41,3%
Depreciação e amortização	1.528	1.800	-15,1%	7.180	7.147	0,5%
Serviços de terceiros	1.323	1.055	25,4%	8.578	6.790	26,3%
Despesas administrativas gerais	1.423	2.345	-39,3%	4.710	4.448	5,9%
Total	11.456	11.001	4,1%	51.795	40.551	27,7%
% da ROL	6,3%	3,3%	3,04 p.p.	6,2%	4,6%	1,65 p.p.

Continuamos investindo fortemente no nosso time, em processos, sistemas e inovação para suportar o crescimento com rentabilidade no longo prazo. Para tanto, os investimentos feitos agora serão diluídos pelo



Divulgação de Resultados 4T22 e 2022

crescimento da operação no futuro. Acreditamos que ainda faremos investimentos significativos em 2023. Aliado aos investimentos, o volume de receita líquida em 2022 foi impactado pelas vendas líquidas abaixo de 2021, por questões de velocidade das municipalidades em aprovar projetos além de um andamento de obra aquém do previsto. Acreditamos que esses eventos serão corrigidos em 2023.



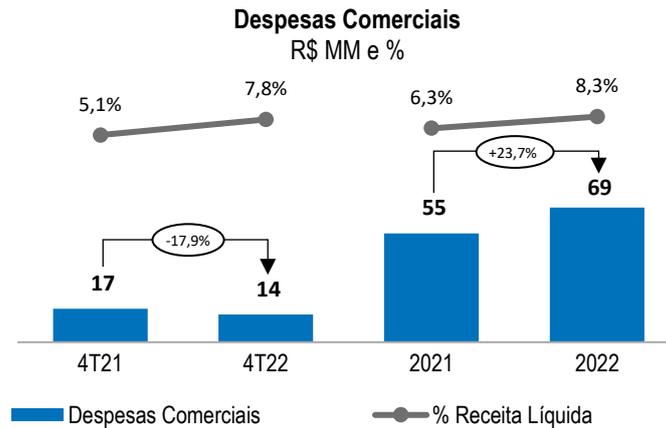
Despesas Comerciais

Despesas Comerciais (R\$ mil)	4T22	4T21	Δ %	2022	2021	Δ %
Comissões e corretagens	4.942	5.666	-12,8%	20.919	19.085	9,6%
Propaganda e publicidade	4.662	6.860	-32,0%	22.600	17.851	26,6%
Outras despesas comerciais	142	977	-85,5%	10.084	10.909	-7,6%
Gastos com pessoal	1.307	1.311	-0,3%	6.104	4.907	24,4%
Stand de vendas/Apartamento decorado	2.982	2.285	30,5%	8.813	2.640	233,8%
Total	14.034	17.099	-17,9%	68.519	55.392	23,7%
% da ROL	7,8%	5,1%	2,64 p.p.	8,3%	6,3%	1,98 p.p.

Com o lançamento do Atlântico Golf no terceiro trimestre e nossos esforços para redução do estoque, continuamos com os fortes investimentos em propaganda e publicidade no 4T22 e 2022. O crescimento das despesas com comissão e corretagem não tem acompanhado a evolução das vendas na mesma proporção por dois principais motivos: (i) crescimento do volume de vendas pela nossa equipe interna e (ii) maior volume de vendas com comissão apartada, isto é, aquela que é assumida integralmente e diretamente pelo cliente. Esse segundo ponto traz o benefício de uma despesa menor, reflexo de uma receita menor, uma vez que é deduzido o valor da comissão do valor de venda do imóvel para a Companhia.

Os aumentos de despesas de depreciação de stands e apartamentos decorados se dá majoritariamente pelo alto volume de lançamentos realizados no segundo semestre de 2021 e pelo lançamento do Atlântico Golf no terceiro trimestre de 2022.

Divulgação de Resultados 4T22 e 2022



Outras despesas (receitas) operacionais

Outras Despesas (Receitas) Operacionais (R\$ mil)	4T22	4T21	Δ %	2022	2021	Δ %
Despesas com crédito imobiliário	3	222	-98,8%	8	833	-99,1%
Despesas tributárias	28	7	306,6%	686	240	186,0%
Provisão contingências	2.068	1.730	19,5%	3.709	5.448	-31,9%
Perdas eventuais	114	424	-73,1%	601	6.104	-90,2%
Outras despesas e receitas operacionais	(1.413)	4.169	-133,9%	(3.154)	7.227	-143,6%
Total	800	6.552	-87,8%	1.850	19.852	-90,7%
% da ROL	0,4%	2,0%	-1,52 p.p.	0,2%	2,3%	-2,03 p.p.

A queda em outras despesas (receitas) operacionais se deu, basicamente, pela redução nas perdas eventuais de apartamentos retomados, que ocorreu em grande monta em 2021, e pela redução de outras despesas e receitas operacionais, representado majoritariamente pelo ganho de comissão das vendas de unidades permutadas.

Resultado Financeiro

Receitas Financeiras	4T22	4T21	Δ %	2022	2021	Δ %
Atualização monetária e juros contratuais	(205)	(364)	-43,6%	3.573	3.790	-5,7%
Juros sobre aplicações financeiras	12.632	5.270	139,7%	39.588	10.495	277,2%
Resultado credor Swap	-	-	n/a	-	-	n/a
Outras receitas financeiras	354	167	112,7%	1.491	220	579,1%
Total	12.781	5.073	152,0%	44.652	14.505	207,8%
Despesas Financeiras	4T22	4T21	Δ %	2022	2021	Δ %
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(11.373)	(4.871)	133,5%	(34.218)	(12.318)	177,8%
Débitos de encargos e tarifas bancárias	185	(266)	-169,5%	(1.744)	(1.110)	57,1%
Despesas com financiamentos	-	0	-100,0%	-	(1)	-100,0%
Outras despesas financeiras	(8)	(16)	-49,1%	(151)	(49)	211,0%
Total	(11.196)	(5.153)	117,3%	(36.113)	(13.478)	167,9%
Resultado Financeiro	1.586	(80)	-2.077,1%	8.539	1.027	731,7%



Divulgação de Resultados 4T22 e 2022

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

Resultado de Equivalência Patrimonial

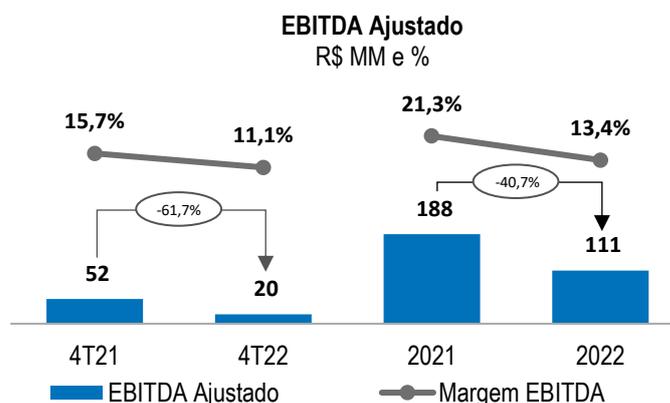
Resultado Equivalência Patrimonial	4T22	4T21	Δ %	2022	2021	Δ %
Equivalência Patrimonial	(565)	97	-682%	(3.965)	(9.137)	-57%

Conforme anteriormente anunciando, nosso resultado de Equivalência Patrimonial vem sendo cada vez menos impactado por problemas relacionados a construção de empreendimentos da operação econômica formados em parceria a mais de cinco anos. Quando comparamos 2022 com 2021 é possível verificar uma melhora nesse sentido, que deve se manter, apesar de um maior desembolso no comparativo deste trimestre.

EBITDA e EBITDA Ajustado

No comparativo do trimestre, é possível verificar uma redução do EBITDA e EBITDA Ajustado, em grande parte devido a redução do Lucro Bruto, representado pelo menor volume de vendas reconhecidas no 4T22 frente ao lançamento da fase 2 do Oceana Golf no 4T21. As reduções do EBITDA e do EBITDA Ajustado no comparativo de 2022 face a 2021 por sua vez, resultaram, principalmente, da redução do Lucro Bruto (excluídos os efeitos financeiros dos encargos capitalizados no custo no caso do EBITDA Ajustado), em função das menores margens no período.

As margens EBITDA e EBITDA Ajustado sofrem os impactos das pressões de margem bruta já discutidas acima. Os demais efeitos sobre o EBITDA e EBITDA Ajustado estão descritos nas linhas de despesas operacionais.



Divulgação de Resultados 4T22 e 2022

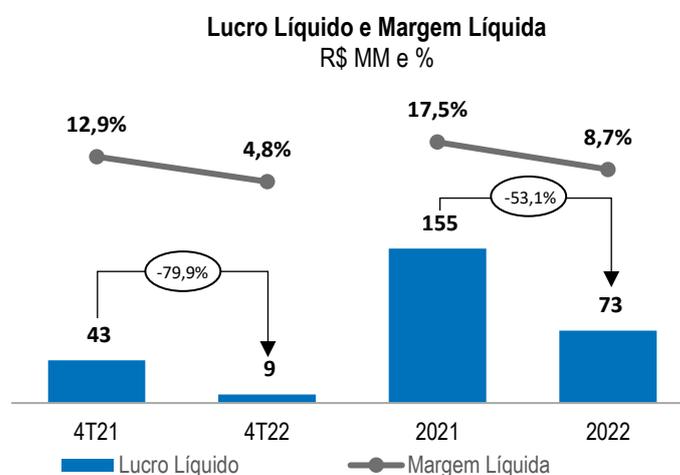


Esperamos, com o avanço das operações, um maior volume de receita e volumes de eventos extraordinários ainda menores que o ocorrido neste trimestre, levando a normalização de nossas margens. Abaixo, apresentamos a conciliação do EBITDA e EBITDA Ajustado com o Lucro Líquido:

EBITDA (R\$ mil)	4T22	4T21	Δ %	2022	2021	Δ %
Lucro Líquido do exercício	8.624	42.848	-79,9%	72.546	154.764	-53,1%
(+) Imposto de renda e contribuição social	4.661	5.903	-21,0%	19.437	17.593	10,5%
(+) Receitas (despesas) financeiras, líquidas	(1.589)	80	-2.086,3%	(8.539)	(1.027)	731,5%
(+) Depreciação e amortização	4.368	1.803	142,3%	15.456	9.282	66,5%
EBITDA	16.064	50.634	-68,3%	98.900	180.612	-45,2%
Margem EBITDA (%)	8,9%	15,2%	-6,3p.p.	11,9%	20,5%	-8,5p.p.
(+) Encargos financeiros capitalizados	3.953	1.623	143,6%	12.527	7.403	69,2%
EBITDA Ajustado	20.018	52.257	-61,7%	111.427	188.015	-40,7%
Margem EBITDA Ajustado (%)	11,1%	15,7%	-4,6p.p.	13,4%	21,3%	-7,9p.p.

Lucro Líquido e Margem Líquida

No quarto trimestre deste ano, a redução do Lucro Líquido frente ao mesmo período do ano passado decorre majoritariamente da redução da Receita Bruta proveniente em sua maior parte das vendas do lançamento da fase 2 do Oceana Golf, que não teve um análogo neste trimestre. O efeito das permutas, do Atlântico Golf, lançado no segundo semestre de 2022, conforme mencionado anteriormente, dilui as margens devido ao aumento de volume na Receita e nos custos, uma vez que a apropriação do terreno se dá no início do período. Dessa forma devido ao grande volume lançado com permutas, temos menores margens para o acumulado do ano de 2022 frente ao mesmo período de 2021.



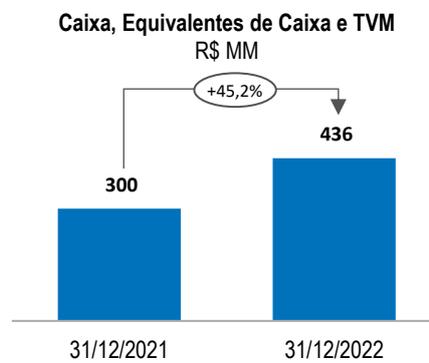
Divulgação de Resultados 4T22 e 2022



Destaques do Balanço Patrimonial

Caixa, Equivalentes de Caixa e TVM

Mesmo em um cenário de queima de caixa pelos fatores já mencionados anteriormente, nossa posição de caixa fechou em R\$ 436 milhões, 45,2% maior que a posição de fechamento de Dezembro de 2021. Nossa política de privilegiar caixa a margem até o terceiro trimestre de 2022 e uma gestão de carteira com alongamento do perfil da dívida corporativa e redução de custo de financiamento a construção, permitiu que sustentássemos este crescimento.



Contas a Receber

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 aumento do Serviço de administração está relacionado ao avanço de obras no qual a Patrimar é responsável pelo gerenciamento, gerando um crédito a título de taxa de administração.

Contas a Receber (R\$ mil)	31/12/2022	31/12/2021	Δ %
Unidades concluídas	53.649	43.269	24,0%
Unidades não concluídas	543.021	405.895	33,8%
Serviço de administração	24.418	15.138	61,3%
Provisão para distrato/ perdas/ AVP	(29.276)	(17.376)	68,5%
Total	591.812	446.926	32,4%

Segundo as regras contábeis atuais, o reconhecimento de Contas a Receber é proporcional ao índice de execução das respectivas obras (*Percentage of Completion* - PoC). Deste modo, o saldo de carteira das unidades vendidas de incorporação e das ainda não construídas não está integralmente refletido nas Demonstrações Contábeis. O saldo total de contas a receber pelas vendas realizadas continua crescendo e esperamos que aumente ainda mais com os lançamentos programados para os próximos trimestres.



Divulgação de Resultados 4T22 e 2022

Atualmente esse saldo registra a marca de R\$ 1,3 bilhão, reflexo do volume de vendas acumulado e das nossas estratégias de gestão de carteira.

Abertura Contas a Receber	31/12/2022	31/12/2021
A vencer até 1 ano	486.161	408.462
A vencer de 1 a 2 anos	276.460	326.937
A vencer de 2 a 3 anos	297.691	172.679
A vencer de 3 a 4 anos	210.975	127.183
A vencer acima de 4 anos	6.110	41.662
	1.277.397	1.076.923
Vencido até 1 ano	20.953	14.182
Vencido entre 1 e 2 anos	6.956	1.164
Vencido entre 2 e 3 anos	969	765
Vencido entre 3 e 4 anos	1.130	371
Vencido acima de 4 anos	630	34
	30.638	16.516
Total	1.308.035	1.093.439

O perfil da nossa carteira vem se tornando cada vez mais saudável e alinhado ao ciclo das obras, com uma grande concentração nos próximos dois anos – cerca de 59,4% do total (67,7% em 2021). O crescimento do saldo em carteira é reflexo do avanço nas vendas ao longo do ano, compensando por um maior volume de recebimentos em curto prazo, especialmente na primeira metade do ano. As vendas realizadas na segunda metade do ano já refletem a estratégia de recuperação de margem bruta no segmento de alta renda, o que significa perfis mais longos de recebimento e com menor desconto.

Imóveis a Comercializar

O aumento significativo dos imóveis concluídos é explicado basicamente pela conclusão de um empreendimento de grande porte na região metropolitana de BH em 2022. O aumento do estoque de terrenos é explicado pelo reconhecimento de terrenos os quais a Companhia projeta o lançamento.

Imóveis a Comercializar (R\$ mil)	31/12/2022	31/12/2021	Δ %
Estoque de terrenos	178.492	144.598	23,4%
Imóveis em construção	281.249	273.874	2,7%
Imóveis concluídos	49.851	7.792	539,8%
Provisão para Distrato	950	747	27,2%
Total	510.542	427.011	19,6%

Adiantamento de Clientes

Como reflexo do exposto acima de recebimentos de vendas mais curtos, o volume de adiantamentos aumenta. Além disso, o lançamento do empreendimento Atlântico Golf, em 2022, cuja permuta física é relevante, também contribui para o aumento dessa rubrica.

Divulgação de Resultados 4T22 e 2022



Adiantamento de Clientes (R\$ mil)	31/12/2022	31/12/2021	Δ %
Adiantamento de clientes e permuta de obras em andamento	421.724	280.142	50,5%
Adiantamento de unidades customizadas	22.356	47.435	-52,9%
Permuta de terrenos - empreendimentos não lançados	43.020	45.590	-5,6%
Total	487.100	373.167	30,5%

Fornecedores

A variação na conta de Fornecedores neste trimestre é explicada pelo trabalho que estamos fazendo em alongar os prazos de pagamento visando melhorar o ciclo financeiro das obras, um maior volume de obras em andamento, o que também justifica o aumento das Retenções.

Fornecedores	31/12/2022	31/12/2021	Δ %
Fornecedores	51.606	37.775	36,6%
Retenções Técnicas	9.313	6.627	40,5%
Total	60.919	44.402	37,2%

Obrigações por compra de imóveis

A redução do saldo de obrigações por compra de imóveis é explicada, pela incorporação de terrenos durante o ano de 2022 e a liquidação dos terrenos incorporados frente a 31 de Dezembro de 2021, uma vez que houve o cumprimento das devidas obrigações previamente firmadas.

Obrigações por Compra de Imóveis (R\$ mil)	31/12/2022	31/12/2021	Δ %
Terrenos incorporados	35.591	44.609	-20,2%
Torna	8.346	7.851	6,3%
Permuta Financeira	27.245	36.758	-25,9%
Terrenos não incorporados	11.100	23.334	-52,4%
Torna	11.100	11.244	-1,3%
Permuta Financeira	-	12.090	-100,0%
Total	46.691	67.943	-31,3%

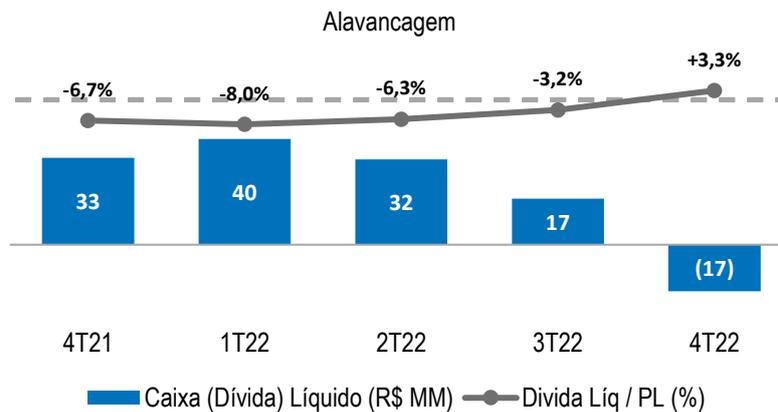
Endividamento

Temos um volume de financiamento a ser desembolsado de R\$ 1,0 bilhão que, em conjunto com o volume do Contas a Receber das unidades já vendidas, nos oferecem grande conforto para suportar tanto um cenário mais adverso quanto o crescimento objetivado para a operação nos próximos anos.

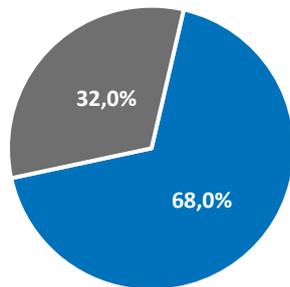
Divulgação de Resultados 4T22 e 2022



Dívida Líquida (Caixa Líquido) / Patrimônio Líquido (R\$ mil)	31/12/2022	31/12/2021	Δ %
(+) Empréstimos e Financiamentos	453.669	267.650	-41,0%
(-) Caixa, Disponibilidades e TVM	436.183	300.341	-31,1%
(=) Dívida Líquida (Caixa Líquido)	17.486	(32.691)	-287,0%
(=) Patrimônio Líquido	537.696	487.282	-9,4%
Dívida Líquida (Caixa Líquido)/ Patrimônio Líquido	3,3%	-6,7%	10,0p.p.

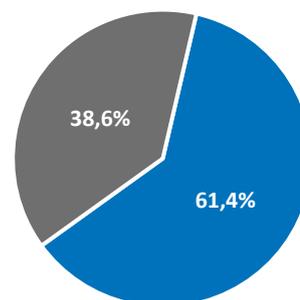


Composição do total da dívida por tipo
31/12/2021 - %



■ Debêntures ■ Financiamento

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

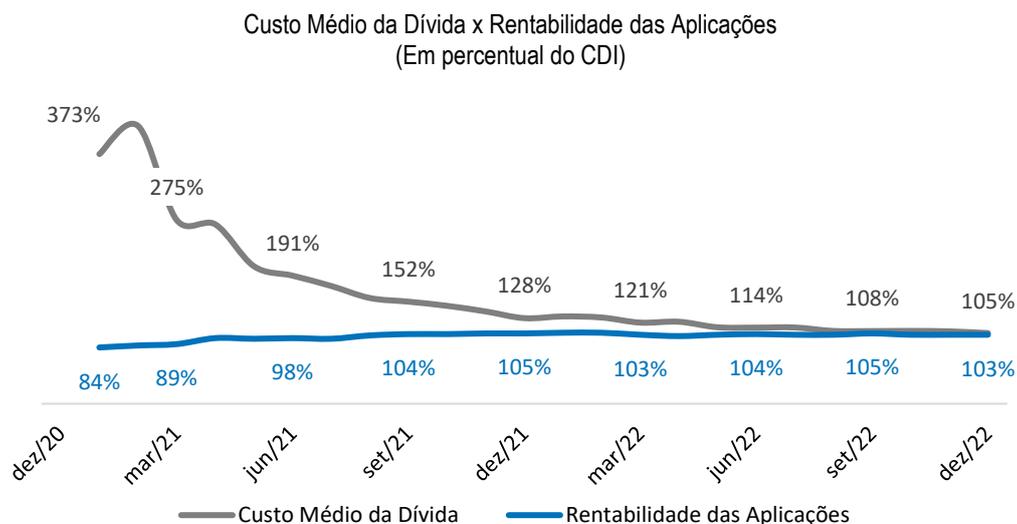


■ Debêntures ■ Financiamento

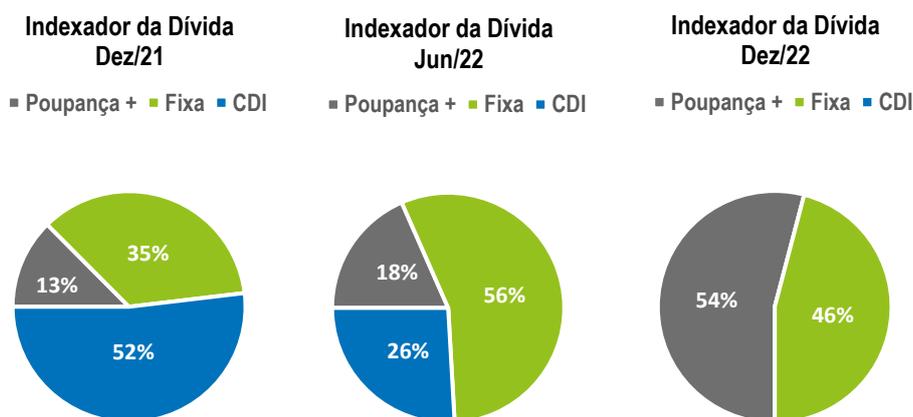
O mix do nosso passivo tem mudado com o crescimento das nossas operações e uma estratégia de alavancagem no nível dos ativos, diferentemente do que era feito anteriormente, quando o CDI era menor. Com isso, o custo ponderado de nosso passivo tem se aproximado do nosso retorno médio nas aplicações financeiras.



Divulgação de Resultados 4T22 e 2022



Conforme a Companhia já vem divulgando, estamos mudando o perfil do passivo de financiamento à construção nos últimos trimestres, tornando-o mais pré-fixado do que vinculado ao CDI.



Em Fevereiro de 2023 renegociamos com os bancos financiadores a troca do indexador de Poupança+ para TR+. Esse movimento permitirá uma economia estimada de R\$ 1,5 milhão nos próximos 12 meses.

Continuamos apresentando uma estrutura de capital desalavancada, com espaço para o crescimento, mas dentro dos nossos conceitos de disciplina financeira e rentabilidade.



Divulgação de Resultados 4T22 e 2022

Covenant

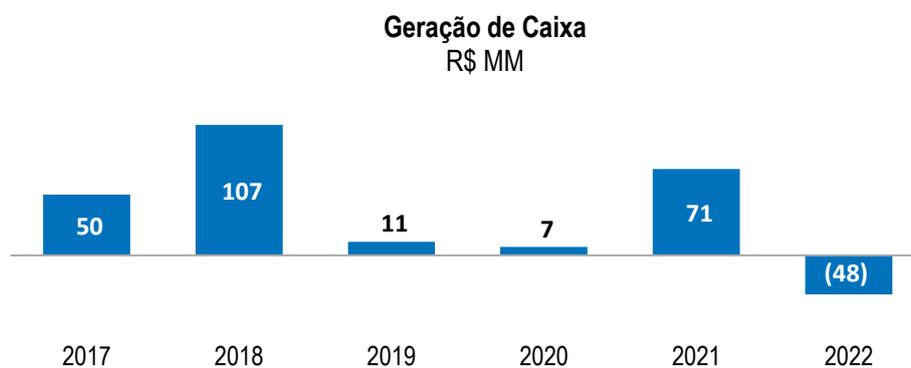
O contrato da terceira emissão de debêntures na qual captamos R\$ 150 milhões estão sujeitos a covenant financeiro, que pode ser calculado através da fórmula abaixo.

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

Em 31 de dezembro de 2022 a Companhia está cumprindo com o indicador do covenant, que é de 0,069.

Geração de Caixa (Cash Burn)

Neste ano optamos por realizar investimentos estratégicos e significativos que trazem sentido para nosso histórico e plano de investimentos para os anos seguintes. A gestão financeira e estratégia de contas a receber tem ajudado no controle de nossa geração de caixa.



Divulgação de Resultados 4T22 e 2022



Anexos

Demonstração de Resultados Consolidada

DRE (R\$ mil)	4T22	4T21	Δ %	2022	2021	Δ %
Receita operacional líquida	180.638	333.255	-45,8%	829.418	882.168	-6,0%
Custo dos imóveis vendidos	(142.085)	(249.869)	-43,1%	(619.844)	(585.907)	5,8%
Lucro bruto	38.553	83.386	-53,8%	209.574	296.261	-29,3%
Margem bruta	21,3%	25,0%	-3,7 p.p.	25,3%	33,6%	-8,3 p.p.
Despesas operacionais	(26.292)	(34.652)	-24,1%	(122.165)	(115.794)	5,5%
Gerais e administrativas	(11.456)	(11.001)	4,1%	(51.795)	(40.551)	27,7%
Vendas	(14.034)	(17.099)	-17,9%	(68.519)	(55.392)	23,7%
Outras receitas (despesas) operacionais	(802)	(6.552)	-87,8%	(1.851)	(19.851)	-90,7%
Lucro (prejuízo) operacional	12.261	48.734	-74,8%	87.409	180.467	-51,6%
Receitas financeiras	12.780	5.073	151,9%	44.652	14.505	207,8%
Despesas financeiras	(11.191)	(5.153)	117,2%	(36.113)	(13.478)	167,9%
Resultado financeiro	1.589	(80)	-2086,3%	8.539	1.027	731,5%
Equivalência patrimonial	(565)	97	-682,5%	(3.965)	(9.137)	-56,6%
Lucro (prejuízo) antes do IR e CS	13.285	48.751	-72,7%	91.983	172.357	-46,6%
Imposto de renda e contribuição social	(4.661)	(5.903)	-21,0%	(19.437)	(17.593)	10,5%
Lucro (prejuízo) líquido	8.624	42.848	-79,9%	72.546	154.764	-53,1%
Margem líquida	4,8%	12,9%	-8,1 p.p.	8,7%	17,5%	-8,8 p.p.
Atribuível a:						
Participação do controlador	(525)	29.726	-101,8%	32.249	79.658	-59,5%
Participação dos sócios não controladores	9.149	13.122	-30,3%	40.297	75.106	-46,3%

Divulgação de Resultados 4T22 e 2022

Balço Patrimonial



Ativo	31/12/2022	31/12/2021	Δ %
Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	330.137	243.926	35,3%
Título e valores mobiliários	106.046	56.415	88,0%
Contas a receber de clientes	315.643	201.174	56,9%
Imóveis a comercializar	419.866	402.608	4,3%
Tributos a recuperar	16.318	9.270	76,0%
Despesas antecipadas	25.105	22.011	14,1%
Outras contas a receber	14.229	14.138	0,6%
Total do ativo circulante	1.227.344	949.542	29,3%
Não circulante			
Aplicações Financeiras	2.664	2.339	13,9%
Contas a receber de clientes	276.169	245.753	12,4%
Imóveis a comercializar	90.676	24.403	271,6%
Depósitos judiciais	1.634	1.189	37,4%
Créditos com partes relacionadas	8.040	12.013	-33,1%
Total do ativo realizável a longo prazo	379.183	285.697	32,7%
Investimentos	28.074	27.697	1,4%
Imobilizado	36.094	36.087	0,0%
Direito de uso de arrendamento	6.530	5.102	28,0%
Intangível	9.320	7.796	19,5%
Total do ativo não circulante	459.201	362.379	26,7%
Total do ativo	1.686.545	1.311.921	28,6%

Passivo	31/12/2022	31/12/2021	Δ %
Circulante			
Empréstimos e financiamentos	93.475	60.797	53,7%
Arrendamento	4.894	2.362	107,2%
Fornecedores	60.919	44.402	37,2%
Salários e encargos sociais	12.032	9.531	26,2%
Tributos a pagar	5.559	3.941	41,1%
Obrigações por compra de imóveis	35.774	35.942	-0,5%
Dividendos a pagar	6.814	80	8417,5%
Adiantamentos de clientes	202.973	373.167	-45,6%
Tributos diferidos	21.134	15.778	33,9%
Outras contas a pagar	1.831	1.963	-6,7%
Provisão para manutenção de imóveis	1.561	6.425	-75,7%
Total do passivo circulante	446.966	554.388	-19,4%
Não circulante			
Empréstimos e financiamentos	360.194	206.853	74,1%
Arrendamento	1.758	2.874	-38,8%
Obrigações por compra de imóveis	10.917	32.001	-65,9%
Adiantamento recebidos de clientes	284.127	-	n/a
Tributos Correntes com recolhimento diferido	5.089	6.478	-21,4%
Provisão para riscos	4.716	6.626	-28,8%
Provisão para manutenção de imóveis	14.365	6.358	125,9%
Débitos com partes relacionadas	14.718	4.268	244,8%
Provisão para passivo a descoberto	5.999	4.793	25,2%
Total do passivo não circulante	701.883	270.251	159,7%
Patrimônio líquido			
Capital social	269.172	269.172	0,0%
Reservas de capital	259	259	0,0%
Reservas de lucro	98.354	74.978	31,2%
Lucro acumulado	-	-	n/a
Total do patrimônio líquido	367.785	344.409	6,8%
Participação dos não controladores	169.911	142.873	18,9%
Total do patrimônio líquido	537.696	487.282	10,3%
Total do passivo e patrimônio líquido	1.686.545	1.311.921	28,6%

Divulgação de Resultados 4T22 e 2022



Fluxo de Caixa

Fluxo de Caixa - R\$	31/12/2022	31/12/2021	Δ %
Fluxo das atividades operacionais			
Lucro líquido do exercício	72.546	154.764	-53,1%
Ajustes para conciliar o lucro ao caixa gerado pelas atividades operacionais			
Depreciações e amortizações	15.456	9.950	55,3%
Ajuste a valor presente sobre contas a receber	8.619	4.182	106,1%
Resultado de equivalência patrimonial	3.965	9.137	-56,6%
Provisão para manutenção de imóveis	4.970	4.021	23,6%
Provisão para distratos	262	-	n/a
Provisão para devedores duvidosos	3.109	(122)	-2648,4%
Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários	6.410	2.227	187,8%
Provisão de juros sobre empréstimos e financiamentos	45.192	18.343	146,4%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	7.992	17.593	-54,6%
Baixa de Ativos Imobilizados	1.781	698	155,2%
Rendimento de títulos e valores mobiliários	(8.816)	-	n/a
	161.486	220.793	-26,9%
Variações no capital circulante			
Aumento / (redução) dos ativos e passivos			
Contas a receber de clientes	(156.875)	(210.964)	-25,6%
Imóveis a comercializar	(83.431)	(84.058)	-0,7%
Tributos a recuperar	(7.048)	(3.783)	86,3%
Outros ativos	(3.630)	(5.981)	-39,3%
Fornecedores	16.517	17.029	-3,0%
Salários e encargos sociais	2.501	5.248	-52,3%
Obrigações tributárias	9.038	3.966	127,9%
Obrigações por compra de imóveis	(21.252)	(17.260)	23,1%
Adiantamentos de clientes	113.933	222.048	-48,7%
Outros passivos	(1.123)	(4.929)	-77,2%
Valores pagos por manutenção de imóveis em garantia	(1.827)	(1.189)	53,7%
Valores pagos por riscos cíveis, trabalhistas e tributários	(8.320)	2.227	-473,6%
	(141.517)	(77.646)	82,3%
Juros pagos	(20.761)	(6.008)	245,6%
Imposto de renda e contribuição social pagos	(11.445)	(11.104)	3,1%
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades	(12.237)	126.035	-109,7%
Fluxos das atividades de investimentos			
Aumento de títulos e valor mobiliários	(40.815)	(56.415)	-27,7%
Movimentação de aplicações financeiras restritas	(325)	(89)	265,2%
Adiantamentos a empresas ligadas	14.423	(3.548)	-506,5%
Aportes (retorno) de investimentos	(3.136)	12.711	-124,7%
Aquisições de ativos imobilizados e intangíveis	(17.714)	(28.864)	-38,6%
Adições ao ativo intangível			n/a
Caixa líquido (aplicados nas) gerados pelas atividades de investimentos	(47.567)	(76.205)	-37,6%
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Valores recebidos de empréstimos e financiamentos	317.213	260.709	21,7%
Amortização de principal de empréstimos e financiamentos	(155.725)	(137.917)	12,9%
Dividendos pagos	(2.214)	(38.532)	-94,3%
Redução de capital		-	n/a
Distribuições a sócios não controladores, líquido	(13.259)	(9.420)	40,8%
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamentos	146.015	74.840	95,1%
Aumento de caixa e equivalentes de caixa, líquidos	86.211	124.670	-30,8%
Varição de caixa			
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	243.926	119.256	104,5%
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	330.137	243.926	35,3%
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	86.211	124.670	-30,8%



Glossário

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

Landbank %Patrimar – o 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 %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 Contratadas - 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 Contratadas - 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 atribuído aos acionistas majoritários e o valor médio do patrimônio líquido da controladora dos períodos anualizados;

ROE LTM- *Return On Equity* (em português: Retorno sobre o Patrimônio Líquido). O ROE LTM é definido pelo quociente entre o lucro líquido atribuído aos acionistas majoritários e o valor médio do patrimônio líquido da controladora do período dos últimos 12 meses;

Cash Burn – Geração ou (consumo) 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.



Aviso Legal

As afirmações contidas neste documento relacionadas a perspectivas sobre os negócios, projeções sobre resultados operacionais e financeiros e aquelas relacionadas a perspectivas de crescimento da Patrimar são meramente projeções e, como tais, são baseadas exclusivamente nas expectativas da diretoria sobre o futuro dos negócios.

Essas expectativas dependem, substancialmente, das aprovações e licenças necessárias para homologação dos projetos, condições de mercado, do desempenho da economia brasileira, do setor e dos mercados internacionais e, portanto, estão sujeitas a mudanças sem aviso prévio.

O presente relatório de desempenho inclui dados não contábeis como operacionais, financeiros e projeções com base na expectativa da Administração da Companhia. Os dados não contábeis tais como quantitativos e valores de Lançamentos, Vendas Contratadas, valores do programa do Casa Verde Amarela - CVA (antigo MCMV), estoque a valor de mercado, Banco de Terrenos, Resultado a apropriar, consumo de caixa, e projeções não foram objeto de revisão por parte dos auditores independentes da Companhia.

O EBITDA indicado neste relatório representa o lucro líquido antes do resultado financeiro, encargos financeiros incluídos na rubrica de custo dos imóveis vendidos, do imposto de renda e da contribuição social, das despesas de depreciação e amortização e da participação de acionistas não controladores. A Patrimar entende que a reversão do ajuste a valor presente das contas a receber de unidades vendidas e não entregues registrada como receita operacional bruta faz parte de suas atividades operacionais e, portanto, esta receita não foi excluída no cálculo do EBITDA. O EBITDA não é uma medida de desempenho financeiro segundo as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil e as IFRS, tampouco deve ser considerado isoladamente, ou como alternativa ao lucro líquido, como medida de desempenho operacional, ou alternativa aos fluxos de caixa operacionais, ou como medida de liquidez. Em razão de não serem consideradas, para o seu cálculo, o resultado financeiro, encargos financeiros incluídos na rubrica de custo dos imóveis vendidos, o imposto de renda e a contribuição social, as despesas de depreciação e amortização e a participação de acionistas não controladores, o EBITDA funciona como indicador do desempenho econômico geral da Patrimar, que não é afetado por alterações da carga tributária do imposto de renda e da contribuição social ou dos níveis de depreciação e amortização. O EBITDA, no entanto, apresenta limitações que prejudicam a sua utilização como medida da lucratividade da Patrimar, em razão de não considerar determinados custos decorrentes dos negócios da Patrimar, que poderiam afetar, de maneira significativa, os lucros da Patrimar, tais como resultado financeiro, tributos, depreciação e amortização, despesas de capital e outros encargos relacionados.



Divulgação de Resultados 4T22 e 2022

Relacionamento com Auditores Independentes

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

Em conformidade com a Instrução CVM nº 381/03, informamos que os nossos auditores independentes - Ernst & Young Auditores Independentes (“EY”) não prestaram serviços que não os relacionados à auditoria externa.