

Release de Resultados 1T24



PATRIMAR - Inspirar a mudança nos faz viver a mudança.



Certificada pelo Great Place to Work



Atuação com diversificação geográfica e de segmentos residenciais

Qualidade que nos coloca entre as **maiores incorporadoras do Brasil**

Compromisso com a qualidade e o conforto nos mínimos detalhes

Compromisso com as diretrizes ESG para construir, sobretudo, um mundo melhor



Atenção total às necessidades dos clientes, criando inovações para suas necessidades



Reconhecimento nacional e internacional pelo design e funcionalidade

PATRIMAR
ASSET

A conveniência de receber um Patrimar equipado. O resultado é um investimento seguro e com retorno mais rápido.



Empreendimentos com certificação **EDGE** de sustentabilidade

Construção de lugares que mudam para melhor com a sua chegada

Belo Horizonte, 15 de maio de 2024 - 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 e financeiros referentes ao 1º trimestre do exercício de 2024 ("1T24"). 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\$ 1,4 Bi
em Receitas no 1T24 LTM
4% maior que no 1T23 LTM

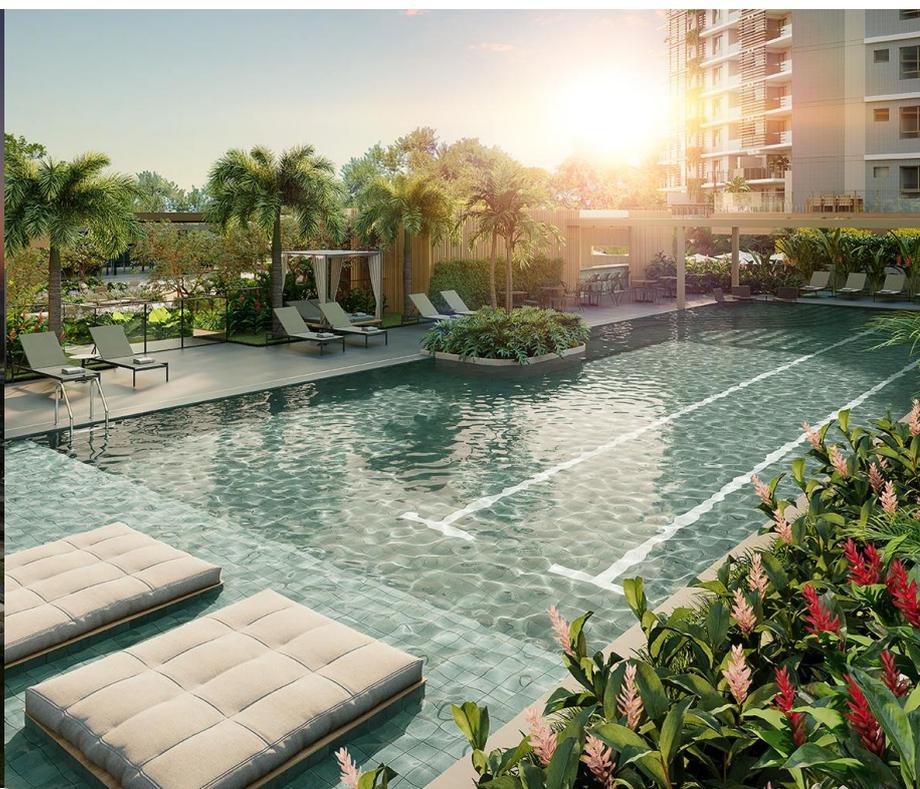


33,8% de margem bruta
nas vendas do 1T24



R\$ 387 MM
em vendas e reservas em
apenas 2 empreendimentos
em abril de 2024

Patrimar | Icon Golf, Barra da Tijuca - RJ
Capa e contracapa – Lançamento abril/24





Mensagem da Administração

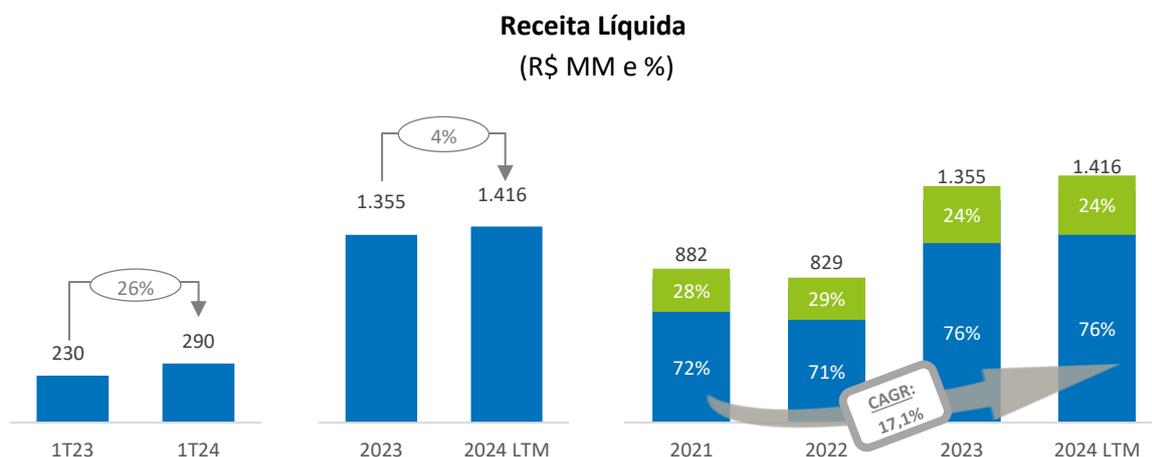
O primeiro trimestre de 2024 se mostrou mais desafiador do que havíamos antecipado. Tivemos um bom desempenho operacional para este período de três meses, ainda que historicamente mais fraco do que os demais trimestres dos anos, refletindo também em um desempenho financeiro aquém dos demais períodos históricos da Companhia. Adicionado a isso, o volume de avanço das obras ficou abaixo do esperado por conta de chuvas e festividades, impactando nossa geração de receita dos nossos empreendimentos bem vendidos.

Adicionalmente, tivemos um impacto relevante em um único empreendimento da Patrimar, causado basicamente por problemas com fornecedores ao final da obra, gerando gastos adicionais não previstos e tempo maior de entrega, carregando uma equipe por mais tempo que planejado. Como a obra já estava perto do final – inclusive já está totalmente entregue atualmente, o impacto nos resultados do trimestre foi relevante, da ordem de R\$ 16,7 milhões negativamente no lucro bruto. Conforme mencionado, este problema já foi integralmente endereçado no trimestre, a obra está concluída e entregue e não esperamos novos gastos neste ou em outros empreendimentos nos próximos trimestres.

Os desafios dos empreendimentos de safra “COVID-19” estão saindo do nosso balanço e estamos confiantes na melhora das margens, do negócio e da nossa rentabilidade. Nossas margens brutas nas vendas realizadas no trimestre estão saudáveis, os negócios de segmento econômico estão acelerando conforme previsto e nosso sucesso de vendas do início do segundo trimestre nos dão essa confiança.

Crescimento dos Negócios

Continuamos evoluindo em nosso crescimento dentro do planejamento traçado em 2021 para dobrarmos de tamanho em 2024 – o PX2. O efeito desse crescimento, do andamento das obras e o volume de vendas já pode ser visto na nossa receita operacional líquida, recorde para um primeiro trimestre, apesar do andamento de obras aquém aos demais trimestres.



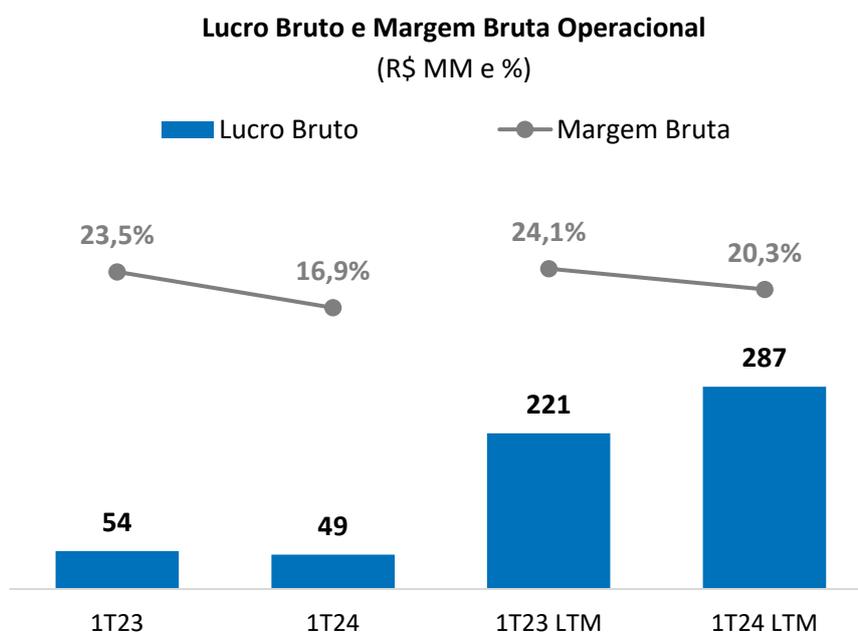


Continuamos vendo ótimas oportunidades nos mercados em que atuamos, mas estamos privilegiando a rentabilidade a crescimento no volume de lançamentos, visando manutenção de estrutura de capital dentro dos nossos padrões. Estudamos alternativas de mercado para possibilitar aproveitar oportunidades de mercado, mas somente avançaremos sobre elas caso tenhamos essas soluções. A mensagem é: focaremos em rentabilidade do negócio como um todo e crescimento do segmento econômico.

No início do 2º trimestre de 2024 já realizamos dois grandes lançamentos, um na cidade do Rio de Janeiro e outro em Nova Lima (região metropolitana de Belo Horizonte), ambos da marca Patrimar. O total desses lançamentos foi de R\$ 605 milhões (R\$ 447 milhões no %Patrimar). Entre vendas e reservas firmes, já temos R\$ 387 milhões a reconhecer no 2T24, o que significa 194% do total de vendas do 1T24 inteiro somente com esses dois empreendimentos. Os demais empreendimentos em vendas e novos lançamentos a serem realizados se somarão a esses números, demonstrando a força do mercado, absorção dos nossos produtos, crescimento da rentabilidade do nosso negócio e geração de caixa.

Rentabilidade

Nossa rentabilidade no primeiro trimestre de 2024 ficou aquém dos demais períodos, basicamente por conta de um empreendimento da Patrimar, já entregue nessa data. Conforme dito acima, este empreendimento causou uma perda de R\$ 16,7 milhões no 1T24. Sem essa perda, nossa margem bruta seria de 22,7% no 1T24 (6,0 pp acima da rentabilidade), e teria evoluído em 1,1pp sobre 4T23.

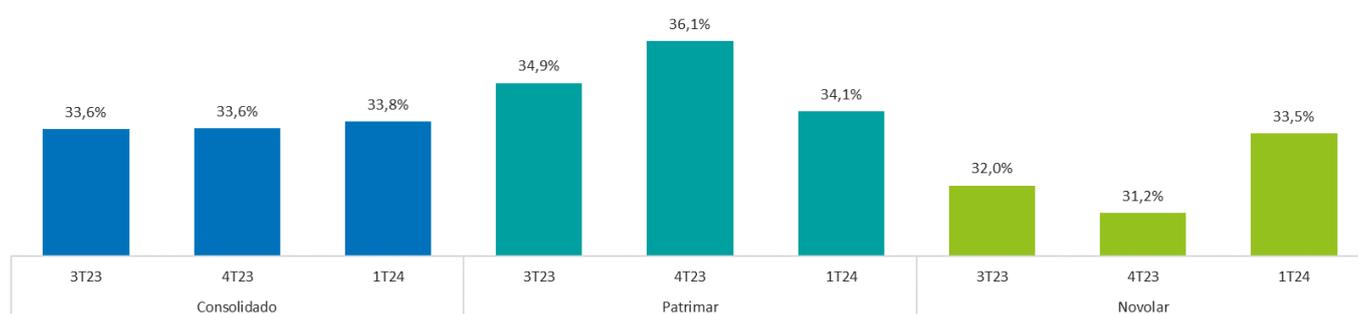




Adicionalmente, tivemos um volume de distratos mais alto em valores monetários neste trimestre – poucas unidades, mas de valor alto. O impacto de distratos no resultado bruto do 1T24 foi de R\$ 10,4 milhões, ou 3,1 pp na margem bruta. Das unidades distratadas, 36% já foram revendidas até o final de abril, com valor de venda 5% acima da venda distratada. Tal fator indica que o movimento do 1T24 foi pontual e os resultados do ano de 2024 não devem ser impactados.

A margem bruta das vendas dos últimos trimestres indicam uma recuperação da rentabilidade.

Margem Bruta Real e Ajustada



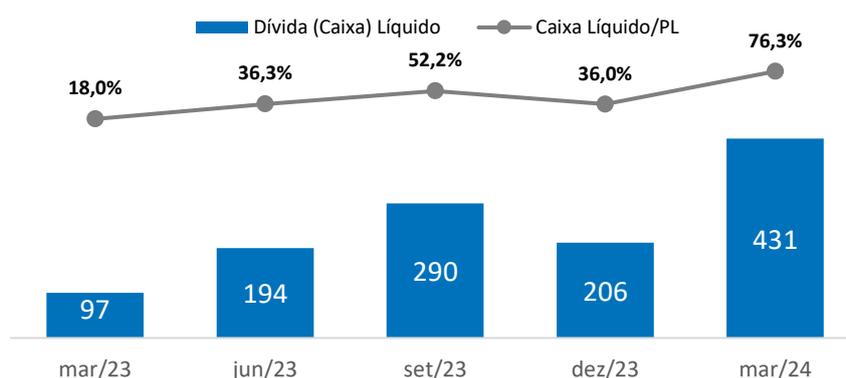
Adicionalmente aos fatores descritos acima, como o primeiro trimestre possui um menor volume de lançamentos e um volume de avanço de obras aquém aos demais trimestres do ano, a representatividade das despesas aumenta, o que gerou um resultado negativo neste trimestre. O forte volume de negócios já vivenciado em abril e princípio de maio de 2024 indicam um 2T24 forte e de recuperação de rentabilidade.

Alavancagem, Liquidez e Disciplina Financeira

Dado o histórico sazonal de um volume de vendas mais fraco e um avanço mais contido das obras no 1T24, já era esperado que a alavancagem subisse. Estamos confiantes no decorrer do ano para redução desses volumes a patamares próximos os que vimos em 2023, tanto pelo crescimento do PL quanto pelo aumento na geração de caixa.

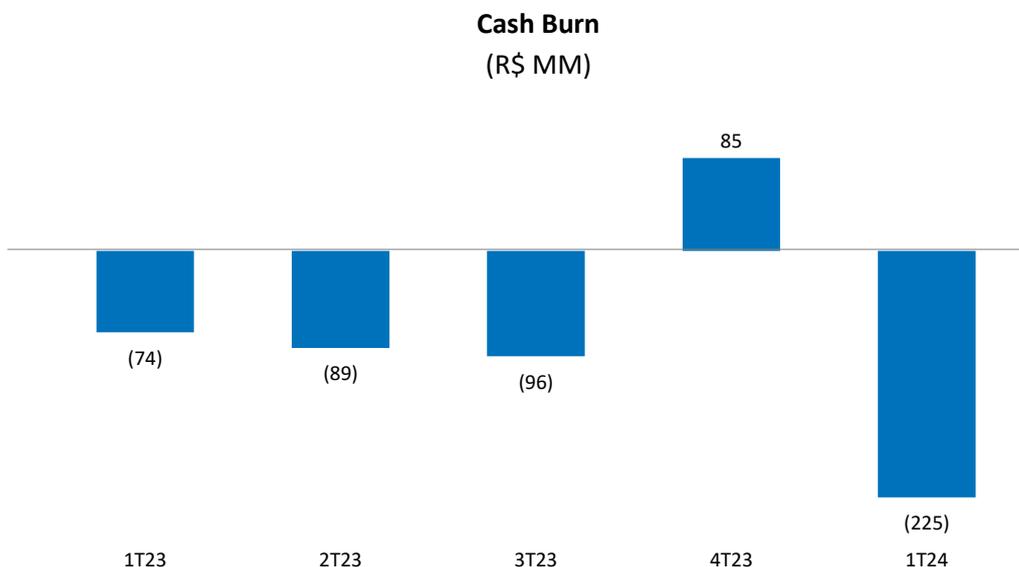
Alavancagem

(R\$ MM e %)

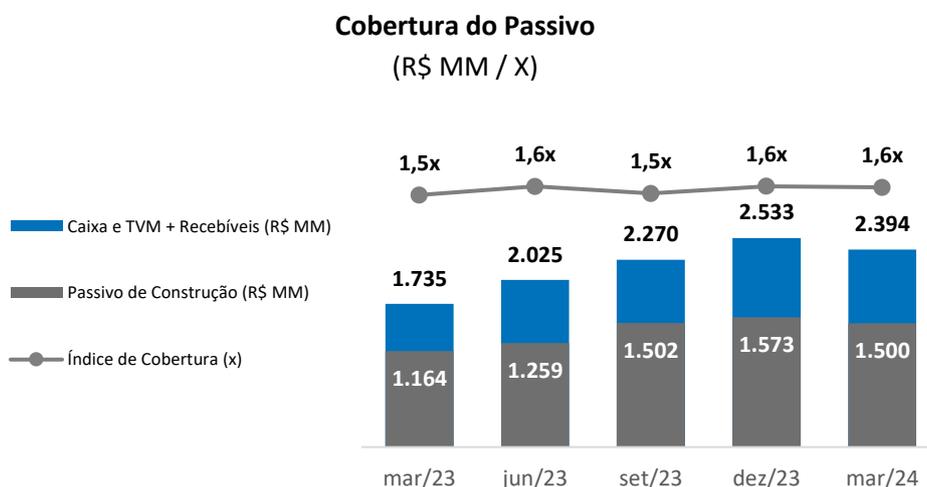




O *cash burn* foi impactado pela distribuição dos recursos das SPEs nas quais temos sócios, cujas obras foram encerradas no 1T24. Estas SPEs já não possuíam mais dívidas. O volume de SPEs que a Patrimar possui parceira está bastante reduzida e a expectativa de lançamento para 2024 inclui apenas um empreendimento do qual seremos não-controladores.



Possuímos hoje um total de aproximadamente R\$ 855 milhões em VGV de obras que se encerram nos próximos doze meses, sendo que estas estão atualmente 82% vendidas. Até o final de 2025 são R\$ 1,106 bilhão em recebíveis, considerando os cronogramas de obras.



A cobertura do passivo de construção continua saudável.

A Companhia continua atenta às oportunidades de mercado visando geração de liquidez, alongamento de perfil de passivo e redução de custos. A quinta emissão de debentures, concluída em maio de 2024, corrobora este pensamento (ver Eventos Subsequentes abaixo).



Outros assuntos relevantes

DRE (R\$ mil, exceto quando indicado)	CONSOLIDADO	PATRIMAR	NOVOLAR	CORPORATIVO
Receita operacional líquida	290.219	218.298	71.920	-
Custo dos imóveis vendidos	(241.308)	(187.187)	(54.121)	-
Lucro bruto	48.911	31.112	17.800	-
Margem bruta	16,9%	14,3%	24,7%	-
Despesas totais	(43.982)	(17.966)	(15.918)	(10.098)
Resultado financeiro	(2.834)	8.661	2.960	(14.454)
Equivalência patrimonial	(444)	283	(727)	-
Lucro (prejuízo) antes do IR e CS	1.651	22.090	4.114	(24.552)
Imposto de renda e contribuição social	(8.595)	(6.820)	(1.775)	-
Lucro (prejuízo) líquido	(6.944)	15.270	2.339	(24.552)
Margem líquida	-2,4%	7,0%	3,3%	-

Eventos Subsequentes

Dividendos

Em 29 de abril de 2024 foram aprovados em Assembleia Geral Ordinária as contas de 2023 dos administradores e deliberado a destinação de R\$ 16.550, referente a dividendos aos acionistas titulares de ações de emissão da Companhia. Sendo R\$ 12.265 a título de dividendos mínimos obrigatórios e R\$ 4.285 a serem distribuídos como dividendos extraordinário, ambos valores foram pagos no dia 10 de maio 2025.

5ª Emissão de debênture da companhia

Em reunião realizada em 08 de abril de 2024 ("RCA") o Conselho de Administração da PATRIMAR ENGENHARIA S.A aprovou a 5ª (quinta) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, em até duas séries, da espécie quirografária, para colocação privada no valor total de R\$ 200.000. Foram emitidas 200.000 (duzentas mil) Debêntures, com valor unitário de R\$ 1, e integralmente subscritas de forma privada pela VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO com a emissão de 200.000 certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"), no valor unitário de R\$ 1, na mesma base da remuneração das Debêntures.

As debêntures e os CRIs foram emitidos em duas séries, sendo (i) R\$131.119 correspondentes a Primeira Série; e (ii) R\$ 68.881 correspondentes a Segunda Série. Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário da Primeira Série, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100,00% da variação acumulada da Taxa DI, acrescidos exponencialmente de sobretaxa de 1,40% ao ano, base 252 Dias Úteis, calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos a partir da primeira Data de Integralização, ou da Data de Pagamento imediatamente anterior, até a Data de Pagamento subsequente. Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário da Segunda Série, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 114,00% da variação acumulada da Taxa DI ao ano base 252 Dias Úteis.

As Debêntures e os CRIs terão o prazo de 1.826 dias, contados da data de emissão e tiveram sua liquidação em 10 de maio de 2024.



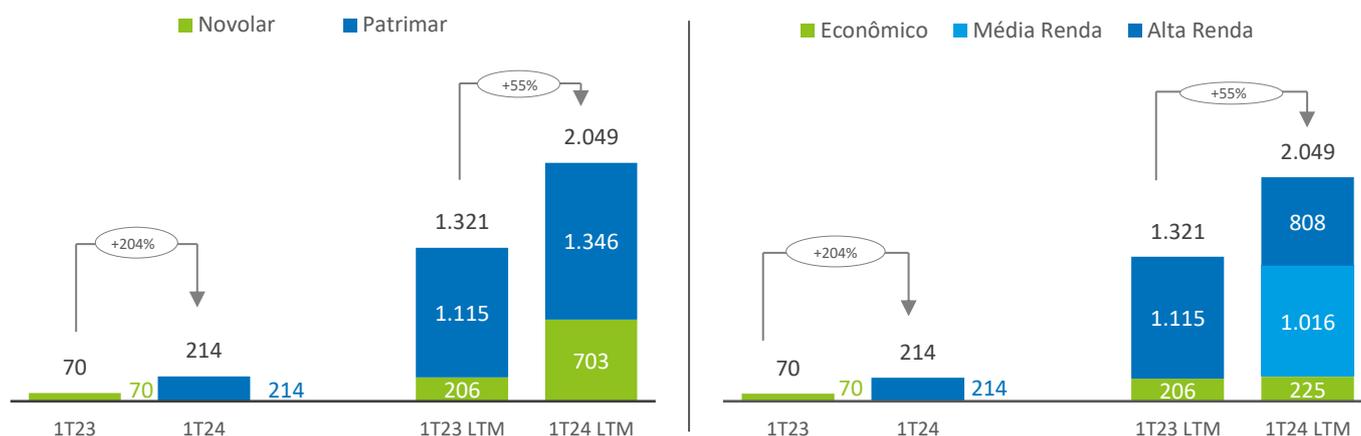
Desempenho Operacional

Lançamentos

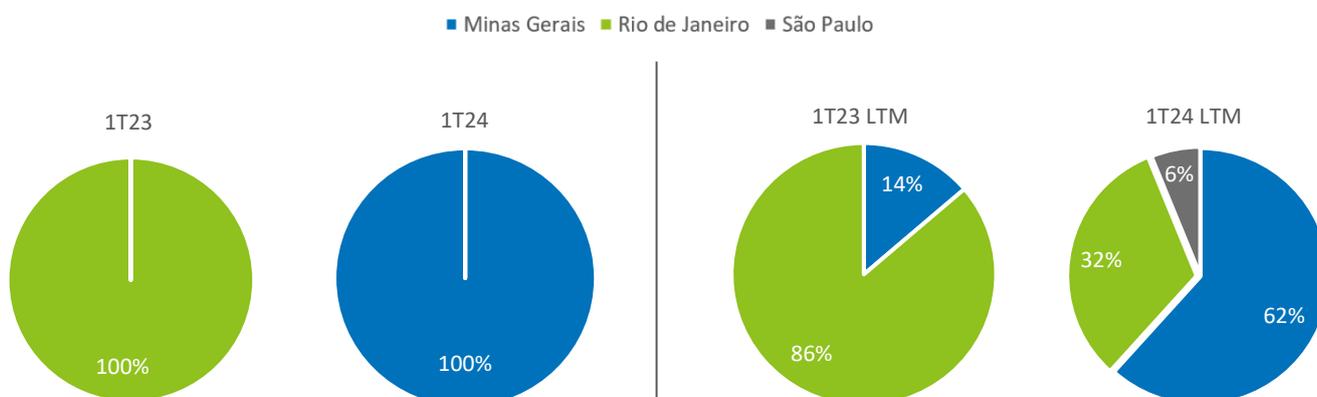
Fazendo valer nossa flexibilidade de marcas, produtos e geografias, focamos nossos lançamentos na marca Patrimar no 1T24, alcançando o maior valor histórico neste indicador tanto para um primeiro trimestre quanto para os últimos doze meses.

O % Patrimar nos lançamentos no 1T24 foi de 76%.

LANÇAMENTOS 100% (R\$ MM)



LANÇAMENTOS 100%, POR REGIÃO

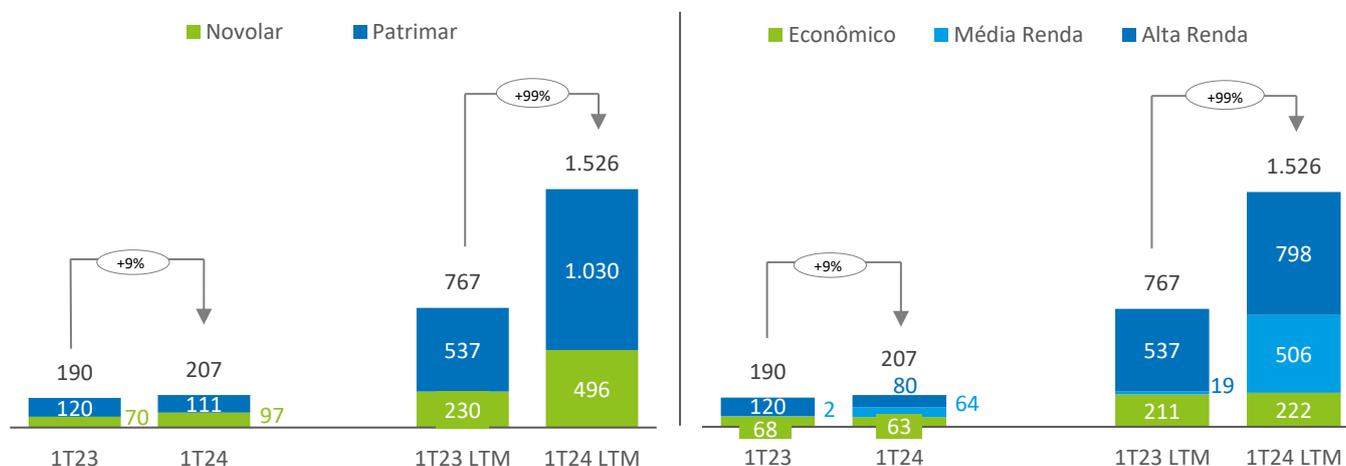




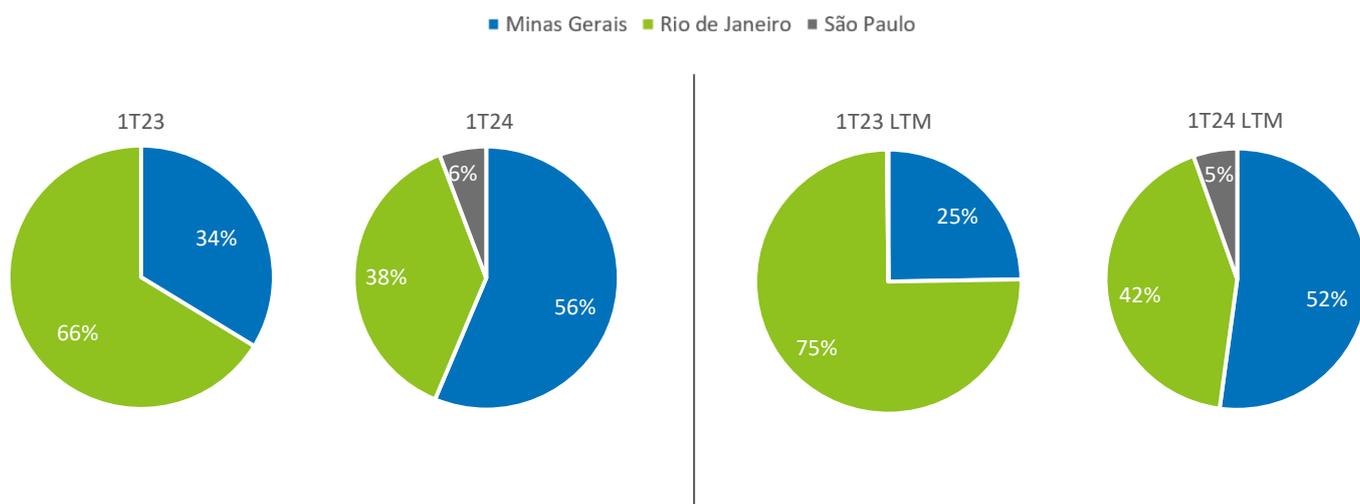
O aumento das vendas em aproximadamente no 1T24 face ao 1T23, contribuiu para o crescimento na uma base anual, alcançando o maior volume de vendas para um período de doze meses na história da companhia. O crescimento no trimestre foi bastante forte na marca Novolar, aproveitando o bom momento nos segmentos econômico e média renda apoiados nas expectativas positivas com o avanço dos programas sociais de habitação e a redução na taxa de juros.

O % Patrimar nas vendas líquidas no 1T24 foi de 91%.

VENDAS LÍQUIDAS 100%
(R\$ MM)



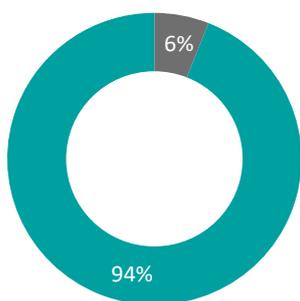
VENDAS LÍQUIDAS 100%, POR REGIÃO



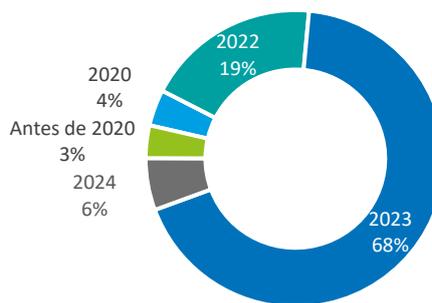


Origem Das Vendas 1T24

■ Lançamentos ■ Estoque

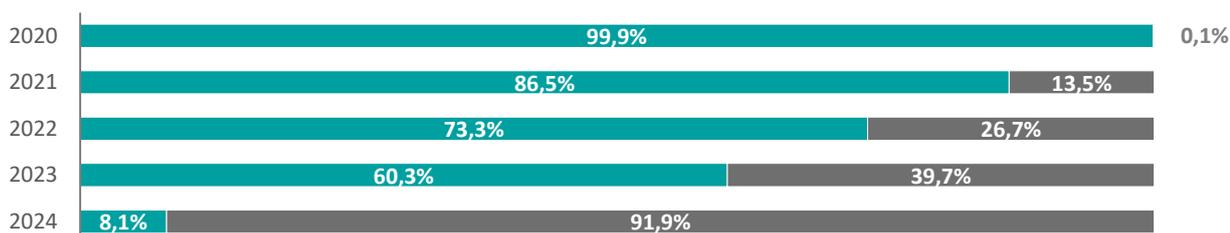


Origem das Vendas do 1T24 por Safra de Lançamento



Safra de Lançamento

■ % Vendido ■ % à Venda



Apesar do desempenho de vendas ter sido mais fraco no início do 1T24, começamos o 2T24 com um volume expressivo. No último final de semana foi lançado o Icon Golf, no Rio de Janeiro, com VGV 100% de R\$ 470 milhões, já estando 90% vendido no início dessa semana, um desempenho surpreendente que reforçando a qualidade dos nossos produtos e time de vendas.

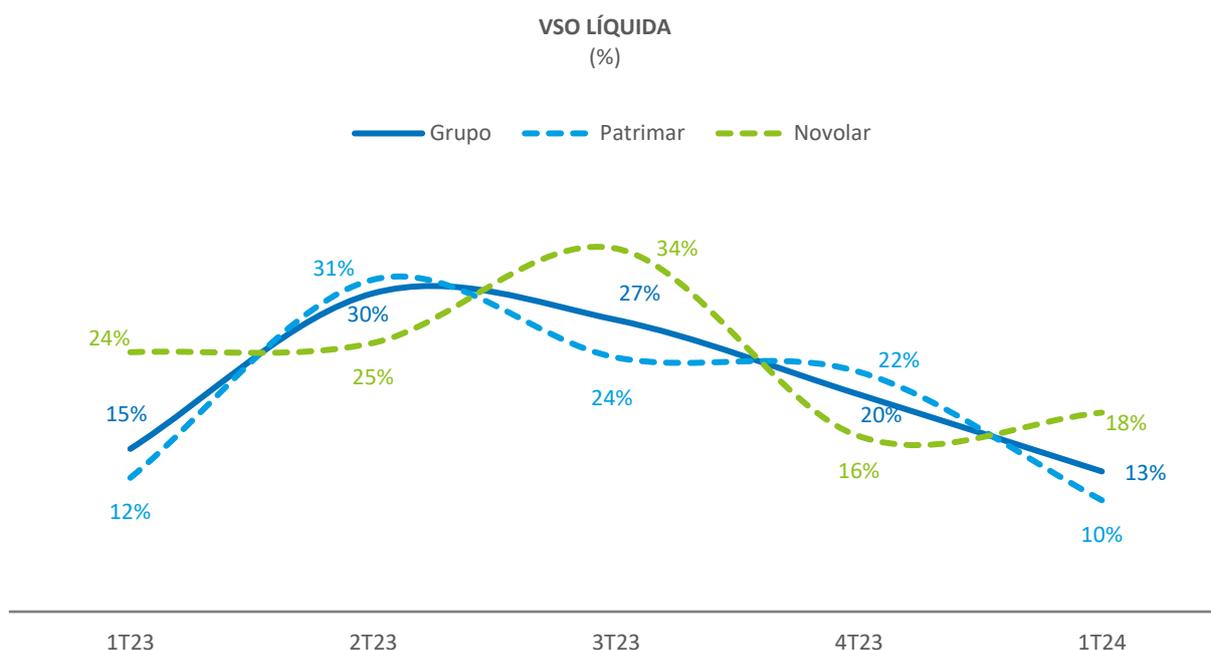
DESCRIÇÃO	1T24 (a)	1T23 (b)	Δ% (a/b)	1T24 LTM (c)	1T23 LTM (d)	Δ% (c/d)
Vendas Líquidas 100% (R\$ mil)	207.321	190.151	9%	1.526.198	766.740	99%
Patrimar	110.620	120.336	-8%	1.030.336	536.727	92%
Alta Renda	80.004	120.336	-34%	798.374	536.727	49%
Média Renda	30.615	-	0%	231.962	-	0%
Novolar	96.701	69.814	39%	495.862	230.013	116%
Média Renda	33.286	1.956	1602%	273.847	18.935	1346%
Econômico	63.415	67.858	-7%	222.015	211.078	5%
Vendas Líquidas % Grupo (R\$ mil)	188.810	151.800	24%	1.314.177	677.636	94%
Patrimar	92.729	95.404	-3%	810.286	465.070	74%
Alta Renda	62.113	95.404	-35%	578.324	465.070	24%
Média Renda	30.615	-	0%	231.962	-	0%
Novolar	96.081	56.396	70%	503.891	212.566	137%
Média Renda	32.473	1.369	2272%	270.246	15.892	1601%
Econômico	63.608	55.027	16%	233.646	196.674	19%
Unidades Contratadas	370	364	2%	1.898	1.223	55%
Patrimar	52	34	53%	405	174	133%
Alta Renda	19	34	-44%	194	174	11%
Média Renda	33	-	0%	211	-	0%
Novolar	318	330	-4%	1.493	1.049	42%
Média Renda	75	4	1775%	589	38	1450%
Econômico	243	326	-25%	904	1.011	-11%
Preço Médio (R\$ mil/ unidade)	560	522	7%	804	627	28%
Patrimar	2.127	3.539	-40%	2.544	3.085	-18%
Alta Renda	4.211	3.539	19%	4.115	3.085	33%
Média Renda	928	-	0%	1.099	-	0%
Novolar	304	212	44%	332	219	51%
Média Renda	444	489	-9%	465	498	-7%
Econômico	261	208	25%	246	209	18%



VSO

A queda na VSO do 1T24 em relação ao 1T23 e 4T23 se deu pelo desempenho de vendas mais fraco nos meses de janeiro e fevereiro e um volume de lançamentos maior do que vendas nesse trimestre.

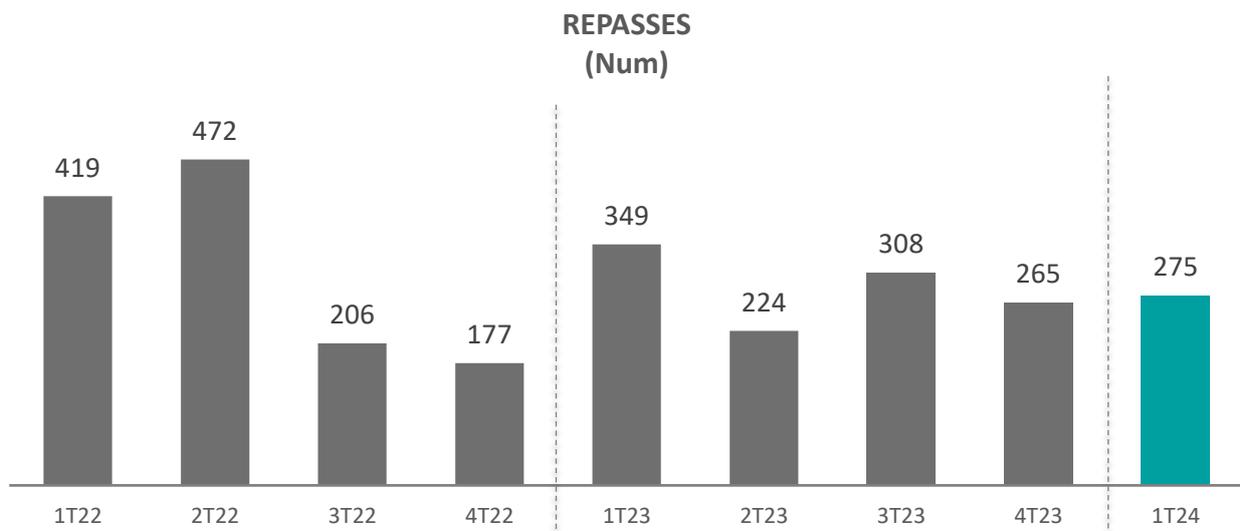
Nos últimos doze meses, nossa VSO ainda está bastante saudável em 53,4%, 10,4 p.p. acima do mesmo período encerrado no 1T23.



VELOCIDADE DE VENDAS (R\$mil)	1T23	2T23	3T23	4T23	1T24
VSO Grupo (%)	15%	30%	27%	20%	13%
VSO Patrimar (%)	12%	31%	24%	22%	10%
Vendas Patrimar	120.336	376.704	279.524	263.488	110.620
Oferta Patrimar	967.516	1.282.818	1.263.900	1.212.879	1.125.378
Estoque de Abertura	967.516	859.559	855.230	912.901	911.151
Lançamentos	-	423.258	408.670	299.978	214.227
VSO Novolar (%)	24%	25%	34%	16%	18%
Vendas Novolar	69.814	84.037	210.753	104.371	96.701
Oferta Novolar	289.604	337.295	635.487	640.153	522.867
Estoques de Abertura	219.161	223.465	328.705	357.725	522.867
Lançamentos	70.443	113.830	306.782	282.427	-

Repasses

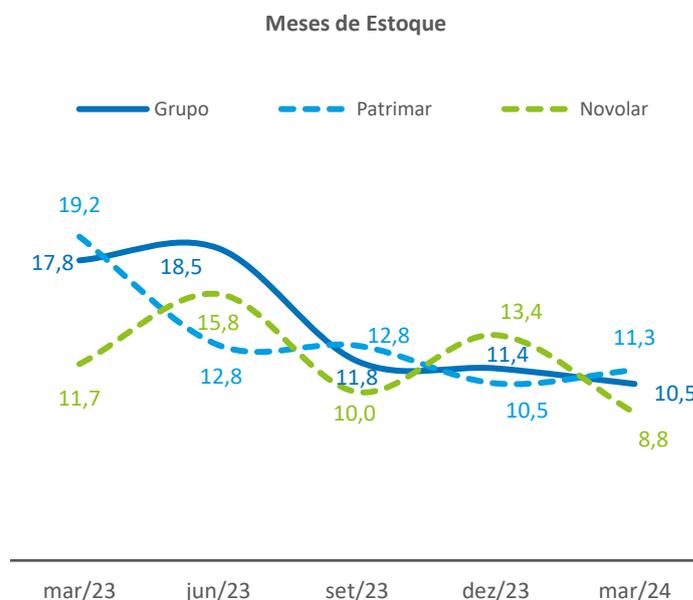
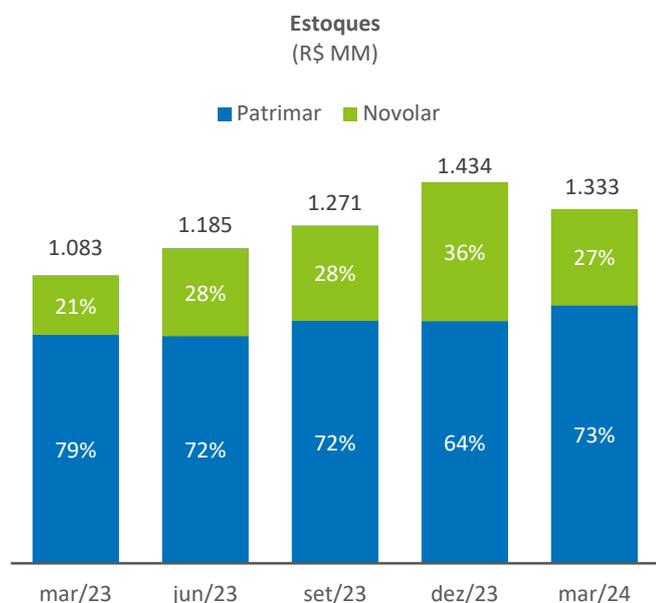
Apresentamos um aumento de 3,8 % no volume de repasses frente o 4T23, porém 21,2% menor que o 1T23. Apesar disso, geramos R\$ 77,4 milhões em valor repassado, um valor 27,8% a maior que o 1T23, dado estoque disponível para repasse com um ticket maior.



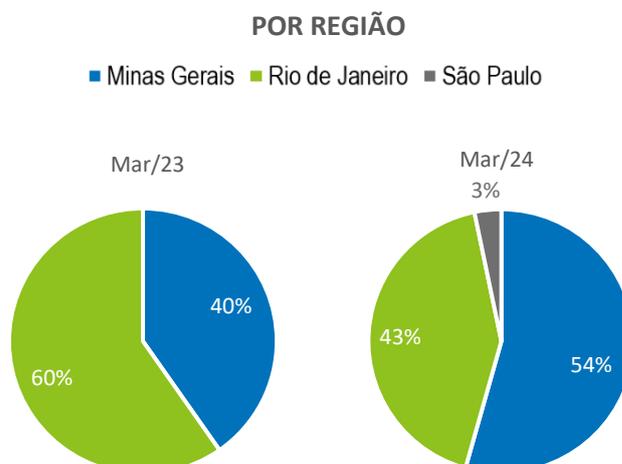
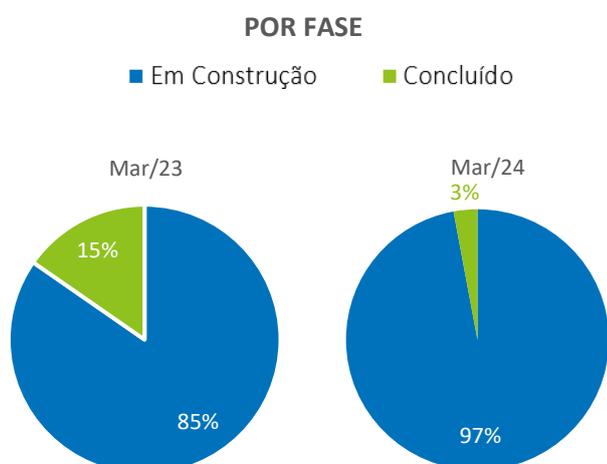


Estoque

Com uma boa absorção de nossos produtos pelo mercado, continuamos trabalhando com um nível de estoque cada vez mais enxuto para o nível da operação.



Alcançamos um nível de estoque concluído em 3%, corroborando nossa estratégia de vendas ao longo da construção dos empreendimentos.



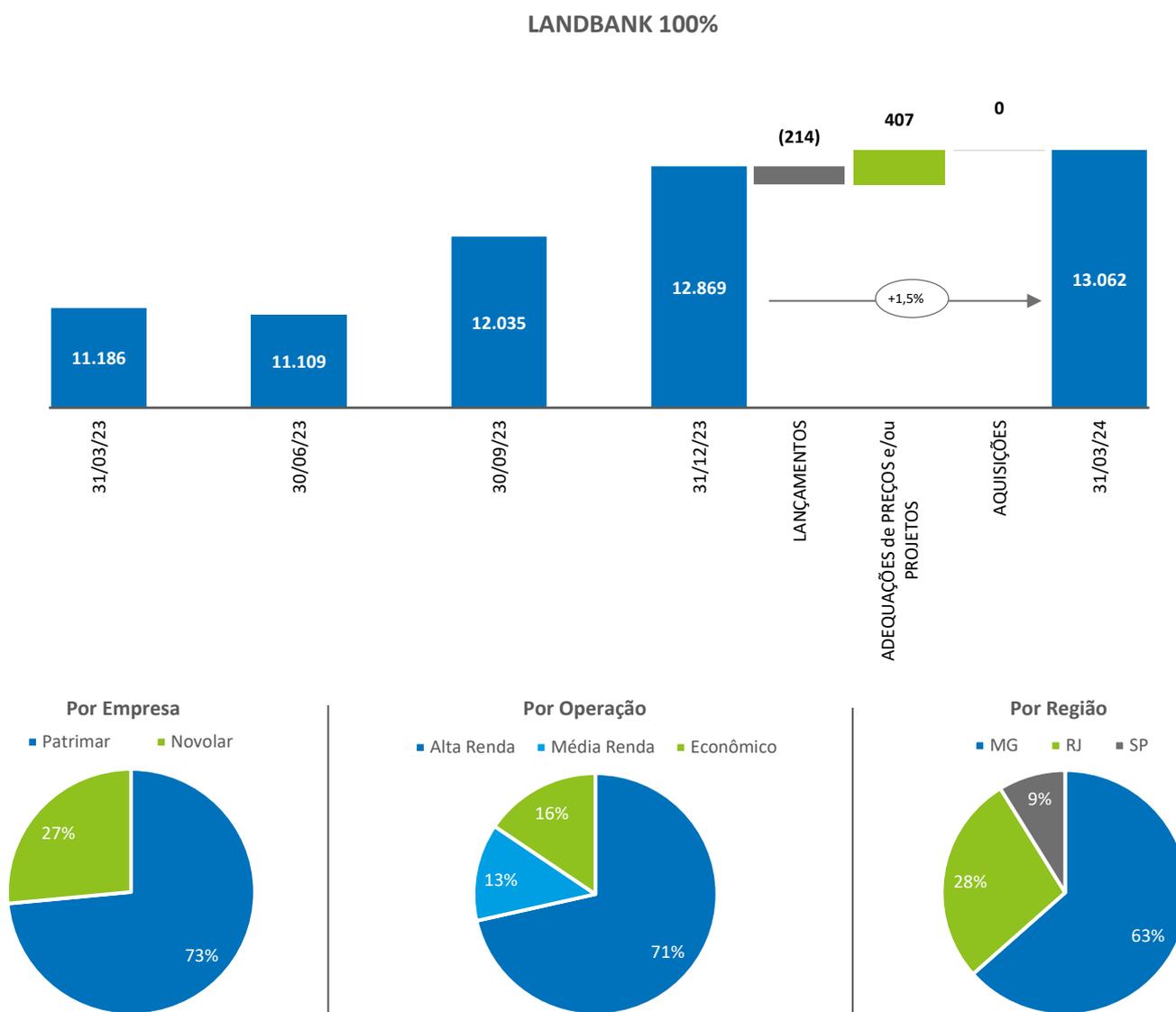


Banco de Terrenos - Landbank

Superando os R\$ 13 bilhões, 1,5% acima da posição de fechamento de 2023 (16,8% maior que o primeiro trimestre do ano passado), alcançamos a melhor posição de Landbank (100%) na história da companhia.

O aumento em relação a 31/12/2023 deve-se, em maior parte, a ajustes de preços em todas as faixas de renda em que atuamos de modo a capturar a variação do INCC do período bem como adequações de projetos pontuais. Em relação ao mesmo período do ano passado, a maior evolução reflete a estratégia da companhia em crescer os produtos econômicos e diversificar geograficamente, no Rio de Janeiro e interior de São Paulo.

O % do Grupo Patrimar no Landbank é de 74,7%.



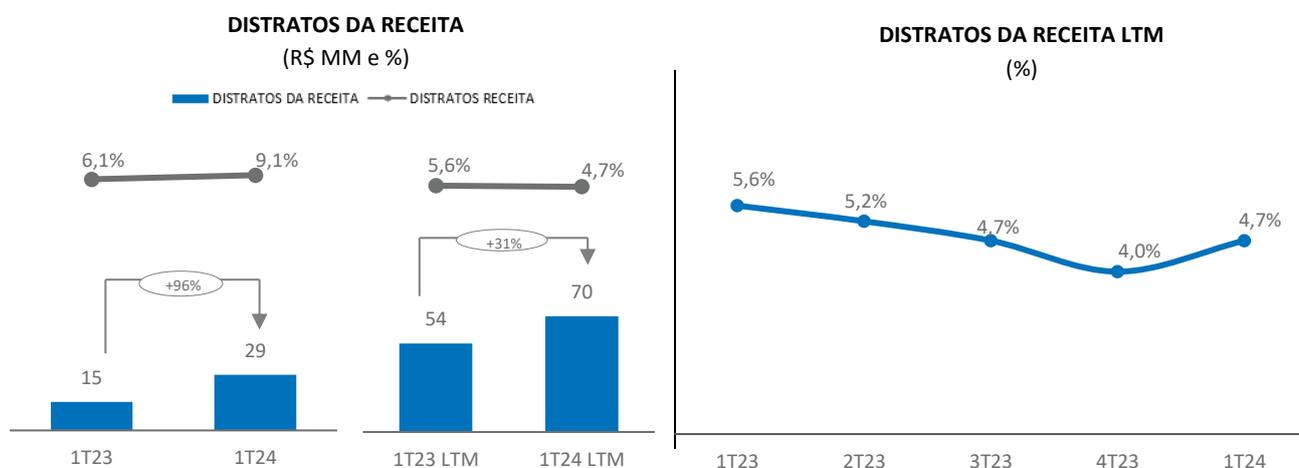
Desempenho Financeiro

Receita Líquida

Receita Líquida (R\$ mil)	1T24	1T23	Δ %	1T24 LTM	1T23 LTM	Δ %
Receita bruta de venda de imóveis	324.050	245.752	31,9%	1.487.498	964.991	54,1%
Receita de serviços	905	468	93,4%	6.936	8.632	-19,6%
Receita Bruta	324.955	246.220	32,0%	1.494.434	973.623	53,5%
Vendas canceladas (distratos)	(29.403)	(14.998)	96,0%	(70.403)	(53.934)	30,5%
PCLD	(910)	(664)	37,0%	(3.167)	(3.773)	0,0%
Reversão (Provisão) para distratos	969	384	152,3%	426	122	249,2%
AVP - Ajuste a valor presente (i)	(98)	3.370	-102,9%	21.658	13.114	65,2%
Tributos sobre o faturamento	(5.294)	(4.385)	20,7%	(27.157)	(17.396)	56,1%
Receita Líquida	290.219	229.927	26,2%	1.415.791	914.868	54,8%

O Crescimento da Receita Líquida no 1T24 quando comparado com o 1T23, é explicado pelas vendas e pela atividade construtiva, combinada a um volume crescente de vendas entre os períodos.

Dentro dos distratos, aproximadamente 20% referem-se a *upgrades/downgrades* em imóveis do próprio Grupo.

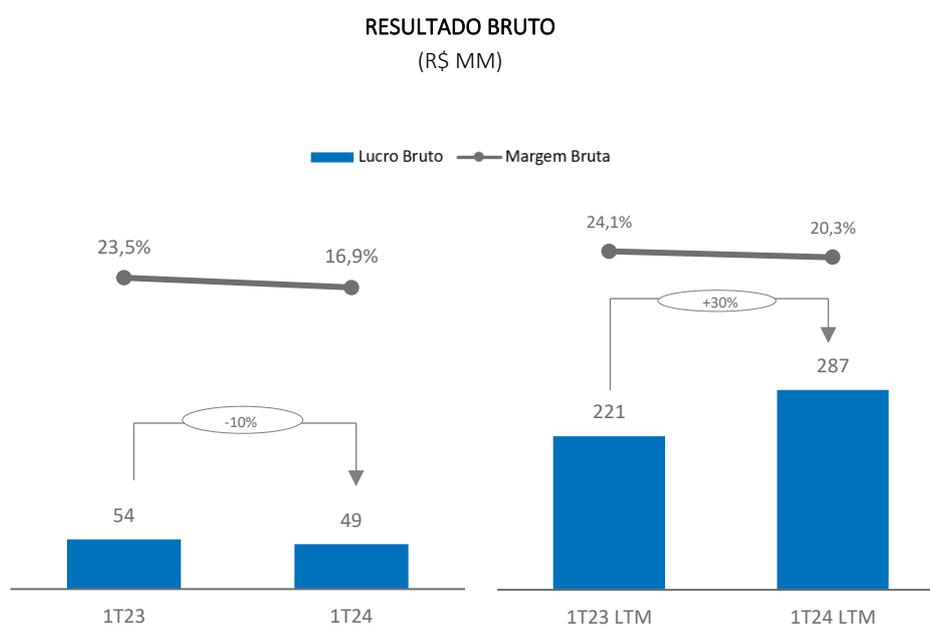


¹ Vendas canceladas (distratos/receita bruta)



Lucro Bruto e Margem Bruta Despesas Operacionais

Conforme já comentado na Mensagem da Administração acima, a margem bruta no 1T24 foi impactada por dois principais fatores: i) problemas com fornecedores em um empreendimento da Patrimar que gerou um efeito de R\$ 16,7 milhões no trimestre e ii) volume de distrato em R\$ acima dos demais trimestres por conta do valor das unidades distratadas, impactando em R\$ 10 milhões no lucro bruto no trimestre. Excluindo esses dois efeitos, a margem bruta consolidada do trimestre seria de 25,7%.



MARGEM POR UNIDADE DE NEGÓCIO (1T24)

DRE (R\$ mil, exceto quando indicado)	CONSOLIDADO	PATRIMAR	NOVOLAR
Receita operacional líquida	290.219	218.298	71.920
Custo dos imóveis vendidos	(241.308)	(187.187)	(54.121)
Lucro bruto	48.911	31.112	17.800
Margem bruta	16,9%	14,3%	24,7%



Despesas Operacionais

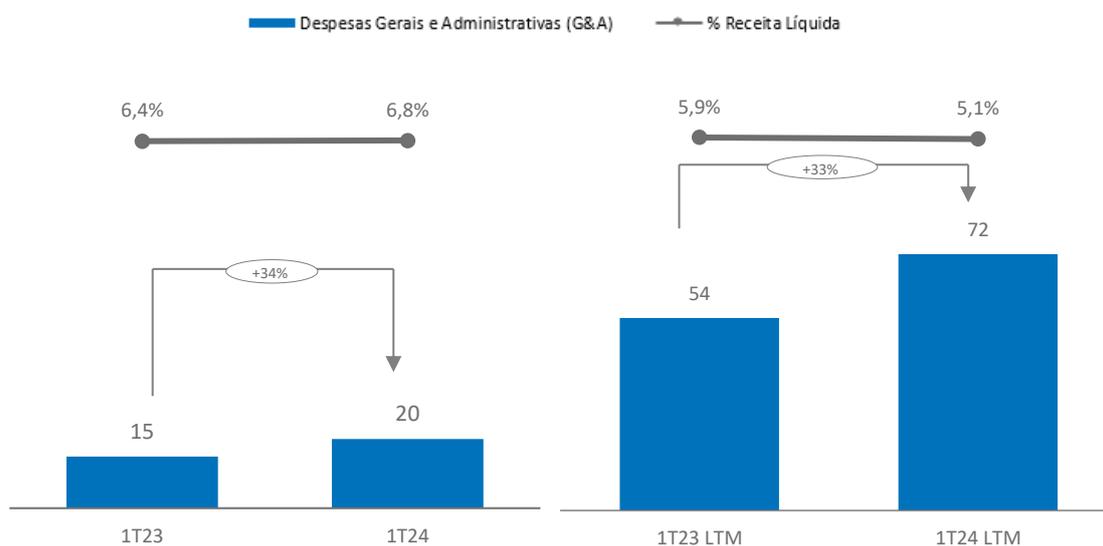
Despesas Operacionais (R\$ mil)	1T24	1T23	Δ %	1T24 LTM	1T23 LTM	Δ %
Gerais e administrativas	19.723	14.703	34,1%	71.751	53.926	33,1%
Com vendas	25.913	16.442	57,6%	106.912	68.662	55,7%
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(1.654)	1.352	-222,3%	5.920	2.336	153,4%
Total	43.982	32.497	35,3%	184.583	124.924	47,8%
% da ROL	15,2%	14,1%	1,0 p.p.	13,0%	13,7%	-0,6 p.p.

Despesas Gerais e Administrativas

Despesas Gerais e Administrativas (R\$ mil)	1T24	1T23	Δ %	1T24 LTM	1T23 LTM	Δ %
Gastos com pessoal	12.322	8.683	41,9%	40.786	32.018	27,4%
Despesas administrativas gerais	2.525	1.907	32,4%	10.502	5.787	81,5%
Depreciação e amortização	1.461	1.600	-8,7%	6.378	6.901	-7,6%
Serviços de terceiros	3.415	2.513	35,9%	14.085	9.220	52,8%
Total	19.723	14.703	34,1%	71.751	53.926	33,1%
% da ROL	6,8%	6,4%	0,4 p.p.	5,1%	5,9%	-0,8 p.p.

O aumento das despesas gerais e administrativas é resultante dos investimentos contínuos que vem sendo efetuados para melhorar a gestão do negócio. Apesar disso, a relação de despesas G&A com a receita líquida continua baixa e com a evolução dos negócios nos próximos trimestres, esse número deve reduzir.

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

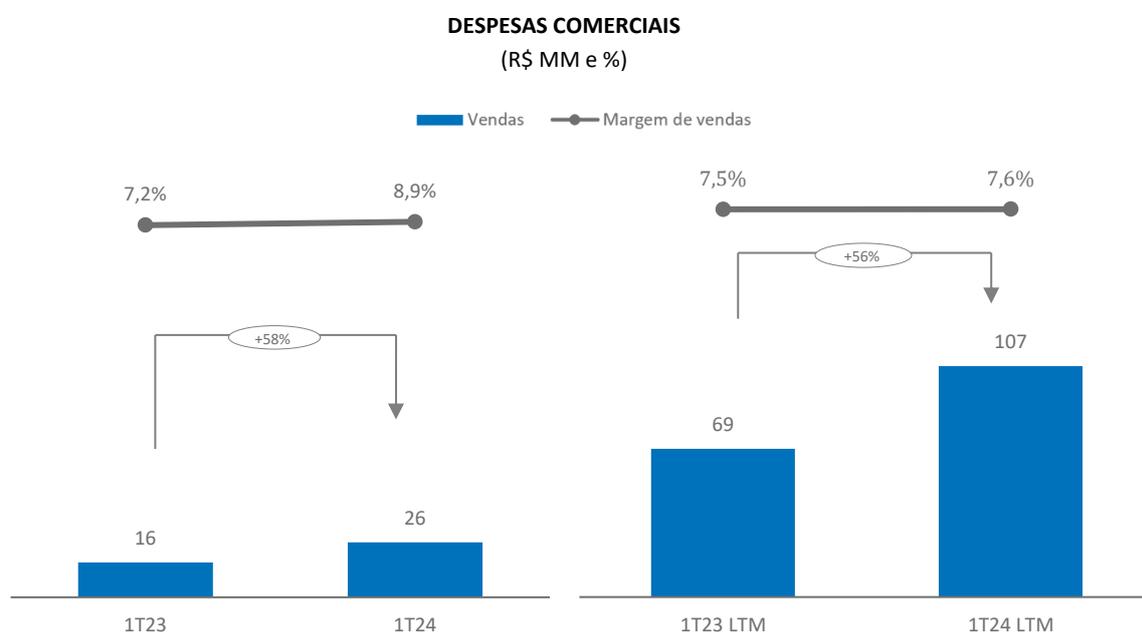




Despesas Comerciais

Despesas Comerciais (R\$ mil)	1T24	1T23	Δ %	1T24 LTM	1T23 LTM	Δ %
Gastos com pessoal	1.707	1.203	41,9%	6.662	5.443	22,4%
Comissões e corretagens	8.341	5.301	57,3%	32.977	21.494	53,4%
Stand de vendas/Apartamento decorado	4.102	3.209	27,8%	18.523	10.436	77,5%
Propaganda e publicidade	5.994	4.336	38,2%	30.450	22.215	37,1%
Outras despesas comerciais	5.769	2.393	141,1%	18.300	9.074	101,7%
Total	25.913	16.441	57,6%	106.912	68.662	55,7%
% da ROL	8,9%	7,2%	1,8 p.p.	7,6%	7,5%	0,0 p.p.

O aumento nas despesas comerciais se dá principalmente pelos aumentos em corretagem, como derivada de um volume maior de vendas em todos os segmentos, adicionados por crescimento em investimentos em publicidade e propaganda nos empreendimentos, como função de um maior número de empreendimentos lançados no ano.



Outras Despesas (Receitas) Operacionais

Outras Despesas Operacionais (R\$ mil)	1T24	1T23	Δ %	1T24 LTM	1T23 LTM	Δ %
Despesas com crédito imobiliário	2	6	-66,7%	17	8	112,5%
Despesas tributárias	312	234	33,3%	437	913	-52,1%
Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários. Acordos e Indenizações Judiciais	1.009	2.473	-59,2%	10.013	2.369	322,7%
Perdas eventuais	25	15	66,7%	778	272	186,0%
Ganho com distrato	(1.918)	(478)	301,3%	(3.326)	(319)	944,2%
Perda com imobilizado	607	-	0,0%	499	(377)	-232,4%
Outras despesas e receitas operacionais	(1.691)	(897)	88,5%	(2.735)	(2.134)	28,2%
Total	(1.654)	1.353	-222,2%	5.683	733	675,6%
% da ROL	-0,6%	0,6%	-1,2 p.p.	0,4%	0,1%	0,3 p.p.

O resultado positivo de outras receitas operacionais refere-se basicamente aos ganhos com distratos no período do primeiro trimestre de 2024, comparativamente ao 1T23, por menores provisões para perdas em processos judiciais e um ganho de outras receitas referentes a créditos fiscais e reembolsos de despesas por parceiros.



Resultado Financeiro

Receitas Financeiras	1T24	1T23	Δ %	1T24 LTM	1T23 LTM	Δ %
Atualização monetária e juros contratuais	1.768	853	107,3%	4.271	3.416	25,0%
Juros sobre aplicações financeiras	12.120	11.605	4,4%	46.256	44.435	4,1%
Outras receitas financeiras	185	197	-6,1%	707	1.636	-56,8%
Total	14.073	12.655	11,2%	51.234	49.487	3,5%
Despesas Financeiras	1T24	1T23	Δ %	1T24 LTM	1T23 LTM	Δ %
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(15.393)	(10.889)	41,4%	(54.024)	(39.414)	37,1%
Débitos de encargos e tarifas bancárias	(1.513)	(494)	206,3%	(6.812)	(1.812)	275,9%
Outras despesas financeiras	(1)	(8)	-87,5%	11	(157)	-107,0%
Total	(16.907)	(11.391)	48,4%	(60.825)	(41.383)	47,0%
Resultado Financeiro	(2.834)	1.264	-324,2%	(9.591)	8.104	-218,3%

A queda no resultado financeiro deve-se, basicamente, ao maior volume de juros de empréstimos e financiamentos, especialmente em função da captação do CRI em outubro de 2023.

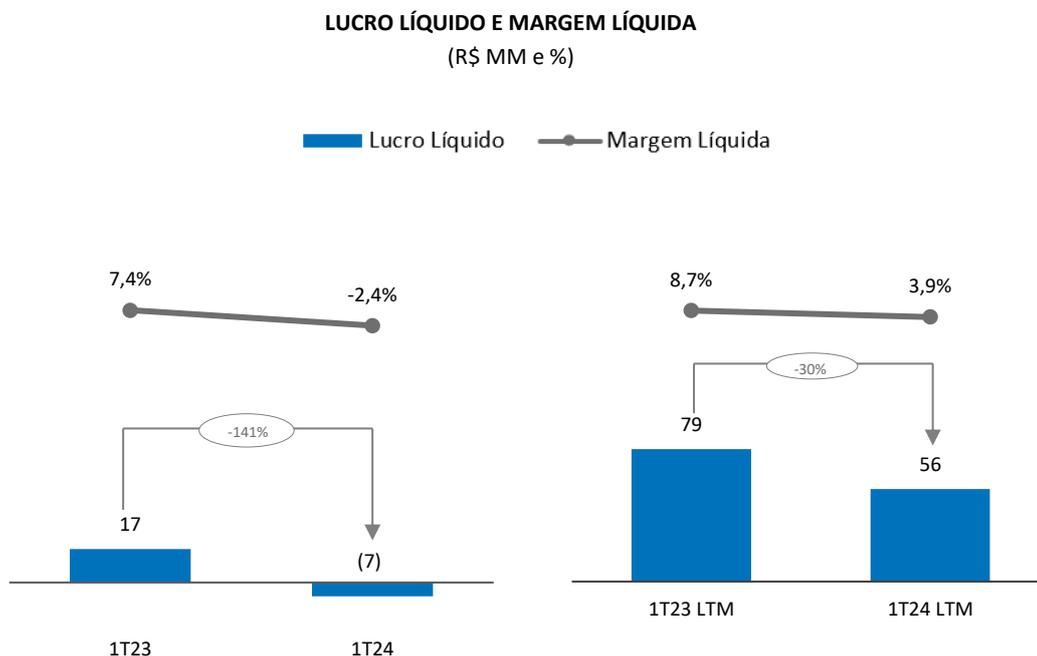
Resultado de Equivalência Patrimonial

Resultado de Equivalência Patrimonial	1T24	1T23	Δ %	1T24 LTM	1T23 LTM	Δ %
Resultado de Equivalência Patrimonial	(444)	(674)	-34,1%	(2.655)	(4.042)	-34,3%

Nosso resultado de equivalência patrimonial está cada vez menos impactado pelos problemas ligados à construção da operação econômica no passado



Lucro Líquido e Margem Líquida

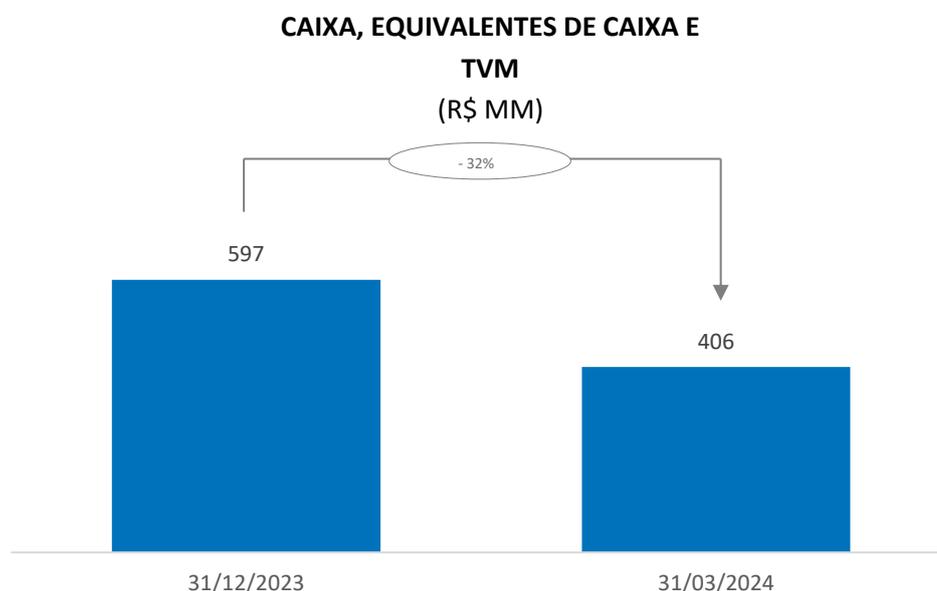


Nosso resultado e margens líquidas, por consequência, acabaram por refletir os desafios comentados acima, especialmente neste primeiro trimestre e por consequência também o período de 12 meses. O segundo trimestre já iniciou mais forte e esperamos melhores resultados ao longo dos demais trimestres, fruto de maiores vendas, melhores margens e maior controle de custos e despesas.



Destaques do Balanço Patrimonial

Caixa, Equivalentes de Caixa e TVM



A redução em nosso Caixa, Equivalentes de Caixa e TVM na posição de fim de março em comparação ao do final do ano deve-se ao *cash burn* registrado, pelos investimentos na operação e menor fluxo de entrada de novas vendas no trimestre.

Contas a Receber

Contas a Receber (R\$ mil)	31/03/2024	31/12/2023	Δ %
Unidades concluídas	79.980	101.382	-21,1%
Unidades não concluídas	794.252	710.579	11,8%
Serviço de administração	19.005	18.100	5,0%
Provisão para distrato/ perdas/ AVP	(57.623)	(57.783)	-0,3%
Total	835.614	772.278	8,2%

O crescimento do saldo do contas a receber é resultado, principalmente, do aumento das vendas alinhado ao avanço das obras.

O saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas não está integralmente refletido no balanço patrimonial, uma vez que o seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente pela evolução das obras, líquida das parcelas já recebidas.



Abaixo está apresentado as contas a receber de clientes financeiro do Grupo que não reflete o saldo contábil dos empreendimentos.

Contas a Receber (R\$ mil)	31/03/2024	31/12/2023	Δ %
A vencer até 1 ano	459.532	460.399	-0,2%
A vencer de 1 a 2 anos	552.643	395.191	39,8%
A vencer de 2 a 3 anos	533.718	652.032	-18,1%
A vencer de 3 a 4 anos	372.245	352.517	5,6%
A vencer acima de 4 anos	6.112	6.887	-11,3%
	1.924.250	1.867.026	3,1%
Vencido até 1 ano	39.665	48.026	-17,4%
Vencido entre 1 e 2 anos	11.172	10.684	4,6%
Vencido entre 2 e 3 anos	9.446	8.228	14,8%
Vencido entre 3 e 4 anos	1.145	974	17,6%
Vencido acima de 4 anos	1.715	1.189	44,2%
	63.143	69.101	-8,6%
Total	1.987.393	1.936.127	2,6%

Imóveis a Comercializar

Imóveis a Comercializar (R\$ mil)	31/03/2024	31/12/2023	Δ %
Estoque de terrenos	196.351	179.320	9,5%
Imóveis em construção	375.577	339.557	10,6%
Imóveis concluídos	7.138	12.316	-42,0%
Provisão para Distrato	506	1.153	-56,1%
Total	579.572	532.346	8,9%

O aumento do saldo de imóveis a comercializar é fruto do aumento do estoque de terrenos prontos para lançamento em 2024 e do avanço nas obras e distratos realizados 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.

Adiantamento de Clientes (R\$ mil)	31/03/2024	31/12/2023	Δ %
Adiantamentos de clientes e permuta de obras em andamento	384.574	399.527	-3,7%
Permuta de terrenos – empreendimentos não lançados	20.540	24.446	-16,0%
Total	405.114	423.973	-4,4%



Fornecedores

Fornecedores	31/03/2024	31/12/2023	Δ %
Fornecedores	87.374	117.304	-25,5%
Retenções Técnicas	14.797	13.446	10,0%
Total	102.171	130.750	-21,9%

A queda no saldo de fornecedores é resultado de uma atividade construtiva menos intensa no primeiro trimestre do ano, como normalmente ocorre, em função de volume de chuvas e feriados que acontecem nessa primeira parte do ano.

Obrigações por Compra de Imóveis

Obrigações por Compra de Imóveis (R\$ mil)	31/03/2024	31/12/2023	Δ %
Terrenos incorporados	24.400	28.376	-14,0%
Torna	115	46	150,0%
Permuta Financeira	24.285	28.330	-14,3%
Terrenos não incorporados	23.833	26.583	-10,3%
Torna	23.833	26.583	-10,3%
Total	48.233	54.959	-12,2%

A queda nos saldos refere-se aos pagamentos de terrenos realizados no período.

Endividamento

Dívida Líquida (Caixa Líquido) / Patrimônio Líquido (R\$ mil)	31/03/2024	31/12/2023	Δ %
Empréstimos e Financiamentos	837.202	802.876	4,3%
Debêntures/CRI e Notas Comerciais	462.371	477.255	-3,1%
Financiamento à Construção	374.831	325.621	15,1%
(-) Caixa, Disponibilidades e TVM	406.451	597.106	-31,9%
(=) Dívida Líquida (Caixa Líquido)	430.751	(205.770)	-309,3%
(/) Patrimônio Líquido	564.546	571.490	-1,2%
(=)Dívida Líquida (Caixa Líquido)/ Patrimônio Líquido	76,3%	36,0%	40,3p.p.

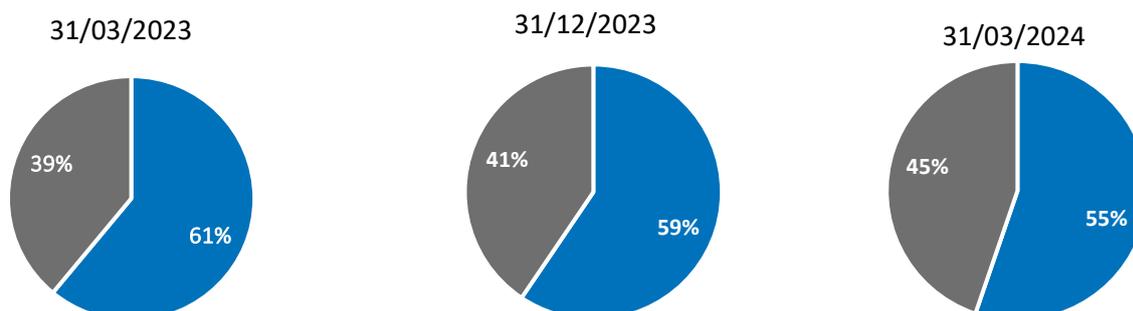
Conforme já mencionado anteriormente, o crescimento do endividamento é reflexo do crescimento da operação e o momento do ciclo das obras em relação ao fluxo de recebimentos. O primeiro trimestre foi de mais saídas em obras, apesar do menor volume de produção que nos demais trimestres, mas impacto pelo menor volume de recebimentos, especialmente na operação de Minha Casa, Minha Vida. Ademais, tivemos diversos acertos de recursos com nossos sócios em alguns empreendimentos. Nossa expectativa é de reduzir a alavancagem ao longo do ano por entrada de recursos de vendas e outras fontes.



Concluimos em maio de 2024 a captação de mais um CRI que totalizou R\$ 200 milhões, com um custo ponderado 0,87 pp menor do que o custo médio ponderado da nossa dívida corporativa no final do primeiro trimestre. Ao longo do segundo trimestre prevemos liquidar antecipadamente algumas operações com custo mais alto, reduzindo nosso endividamento bruto e o custo ponderado do nosso passivo em março de 2024.

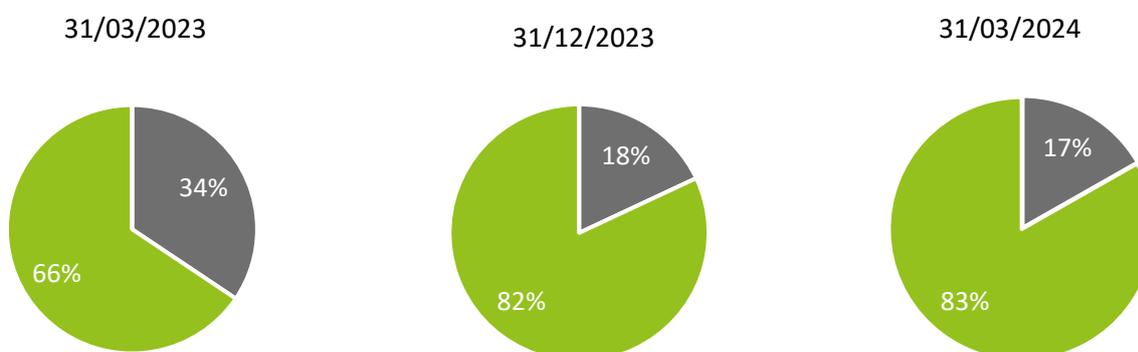
Composição da dívida por tipo (%)

■ CORPORATIVO ■ CONSTRUÇÃO



Indexador da dívida de financiamento da construção

■ Poupança ■ Fixa

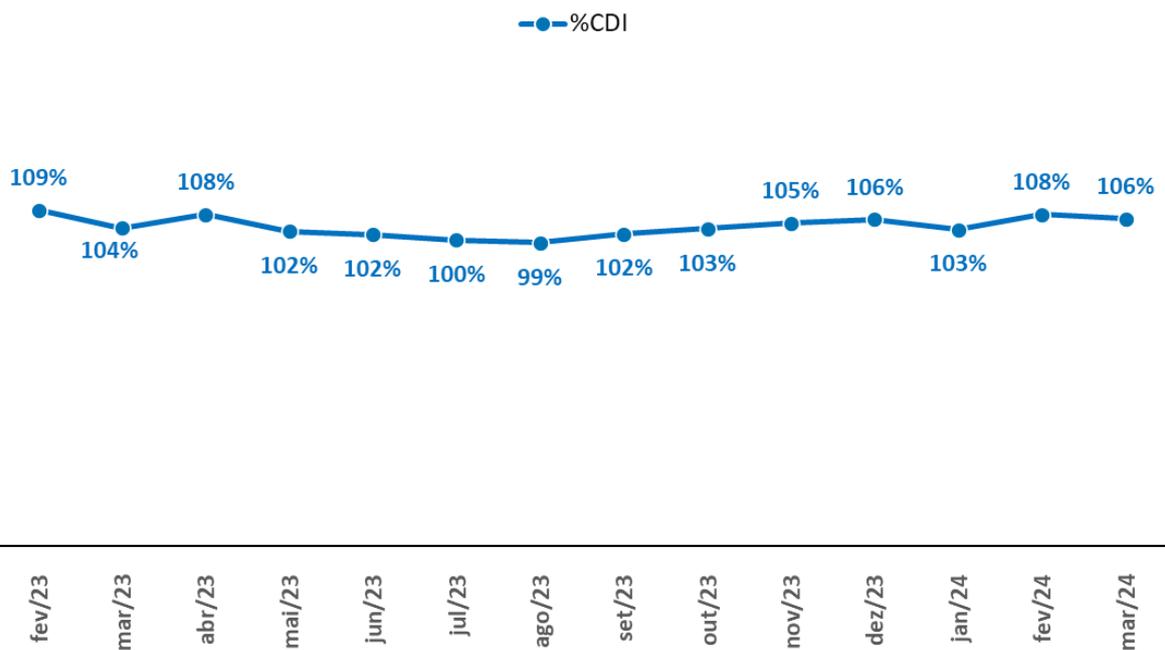


Com o crescimento do saldo de financiamento a construção, em função do avanço das obras relativas a esse ciclo de crescimento da Companhia nos últimos anos e com a queda na SELIC, o custo proporcional do nosso passivo está aumentando, pois os financiamentos possuem custo pre-fixado. O saldo do nosso passivo vinculado ao CDI, em 31 de março de 2024, era de R\$ 462,3 milhões, para um caixa aplicado basicamente em CDI de R\$ 406 milhões. Ou seja, temos um volume de hedge natural entre ambos para oscilações na taxa de juros.



O custo médio dos financiamentos a construção captados recentemente está mais alto do que a safra anterior de captações. Ou seja, esperamos um aumento no custo do financiamento ao longo dos próximos períodos.

**Custo Médio da Dívida
(Em percentual do CDI)**





Anexos

Demonstração de Resultados Consolidado

DRE (R\$ mil)	1T24	1T23	Δ %	1T24 LTM	1T23 LTM	Δ %
Receita Operacional Líquida	290.219	229.927	26,2%	1.415.791	914.868	54,8%
Custo dos imóveis vendidos	(241.308)	(175.811)	37,3%	(1.128.596)	(694.283)	62,6%
Lucro bruto	48.911	54.116	-9,6%	287.195	220.585	30,2%
Margem bruta operacional	16,9%	23,5%	-0,3 p.p.	20,3%	24,1%	-0,2 p.p.
Receitas (despesas) operacionais	(44.426)	(33.172)	33,9%	(187.238)	(128.968)	45,2%
Gerais e administrativas	(19.723)	(14.703)	34,1%	(71.751)	(53.926)	33,1%
Vendas	(25.913)	(16.442)	57,6%	(106.912)	(68.662)	55,7%
Outras receitas (despesas) operacionais	1.654	(1.353)	-222,2%	(5.920)	(2.338)	153,2%
Equivalência patrimonial	(444)	(674)	-34,2%	(2.655)	(4.042)	-34,3%
Lucro (prejuízo) operacional	4.485	20.944	-78,6%	99.957	91.616	9,1%
Receitas financeiras	14.073	12.655	11,2%	51.254	49.487	3,6%
Despesas financeiras	(16.907)	(11.391)	48,4%	(60.845)	(41.382)	47,0%
Resultado financeiro	(2.834)	1.263	-324,3%	(9.591)	8.104	-218,3%
Lucro (prejuízo) antes do IR e CS	1.651	22.207	-92,6%	90.366	99.722	-9,4%
Imposto de renda e contribuição social	(8.595)	(5.219)	64,7%	(34.787)	(20.275)	71,6%
Lucro (prejuízo) líquido	(6.944)	16.988	-140,9%	55.579	79.447	-30,0%
Margem líquida	-2,4%	7,4%	-1,3 p.p.	3,9%	8,7%	-0,5 p.p.
Atribuível a:						
Participação do controlador	(3.874)	11.204	-134,6%	36.565	38.218	4,5%
Participação dos sócios não controladores	(3.070)	5.785	-153,1%	19.014	41.230	116,8%



Balanço Patrimonial

Ativo	31/03/2024	31/12/2023	Δ %
Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	242.359	425.150	-43,0%
Título e valores mobiliários	164.092	171.956	-4,6%
Conta a receber de clientes	337.167	274.411	22,9%
Imóveis a comercializar	508.895	471.124	8,0%
Tributos a recuperar	22.190	20.847	6,4%
Despesas antecipadas	38.315	34.239	11,9%
Outras contas a receber	23.847	26.290	-9,3%
Total do ativo circulante	1.336.865	1.424.017	-6,1%
Não circulante			
Aplicações Financeiras	2.973	2.905	2,3%
Contas a receber de clientes	498.447	497.867	0,1%
Imóveis a comercializar	70.677	61.222	15,4%
Depósitos judiciais	592	757	-21,8%
Créditos com partes relacionadas	82.272	32.332	154,5%
Impostos diferidos ativos	2.289	2.247	1,9%
Total do ativo realizável a longo prazo	657.250	597.330	10,0%
Investimentos	27.964	26.506	5,5%
Imobilizado	51.719	50.116	3,2%
Intangível	9.714	8.319	16,8%
Direito de uso de arrendamento	7.189	5.006	43,6%
Total do ativo não circulante	753.836	687.277	9,7%
Total do ativo	2.090.701	2.111.294	-1,0%

Passivo	31/03/2024	31/12/2023	Δ %
Circulante			
Empréstimos e financiamentos	187.424	164.443	14,0%
Arrendamento	3.093	3.540	-12,6%
Fornecedores	102.171	130.750	-21,9%
Salários e encargos sociais	21.560	19.880	8,5%
Tributos a pagar	6.694	6.435	4,0%
Obrigações por compra de imóveis	26.071	27.650	-5,7%
Dividendos a pagar	152	152	0,0%
Adiantamentos de clientes	297.269	247.098	20,3%
Provisão para manutenção de imóveis	1.777	2.696	-34,1%
Tributos diferidos	8.797	13.752	-36,0%
Outras contas a pagar	2.472	1.224	102,0%
Total do passivo circulante	657.480	617.620	6,5%
Não circulante			
Empréstimos, financiamentos e debêntures	649.778	638.433	1,8%
Arrendamentos	4.240	1.699	149,6%
Obrigações por compra de imóvel	22.162	27.309	-18,8%
Adiantamentos recebidos de clientes	107.845	176.875	-39,0%
Provisão para riscos	8.763	8.950	-2,1%
Provisão para manutenção de imóvel	22.566	19.606	15,1%
Tributos correntes com recolhimento diferido	25.777	20.472	25,9%
Débitos com partes relacionadas	19.105	21.190	-9,8%
Provisão para passivo a descoberto	8.439	7.650	10,3%
Total do passivo não circulante	868.675	922.184	-5,8%
Patrimônio líquido			
Capital social	269.172	269.172	0,0%
Reservas de capital	259	259	0,0%
Reservas de lucro	143.058	143.058	0,0%
Lucros ou Prejuízos acumulados	(3.874)		
	408.615	412.489	-0,9%
Participação dos não controladores	155.931	159.001	-1,9%
Total do patrimônio líquido	564.546	571.490	-1,2%
Total do passivo e patrimônio líquido	2.090.701	2.111.294	-1,0%

Fluxo de Caixa

Fluxo de Caixa - R\$	31/03/2024	31/03/2023	Δ %
Fluxo das atividades operacionais			
Lucro líquido do exercício	(6.944)	16.989	-140,9%
Ajustes para conciliar o lucro ao caixa gerado pelas atividades operacionais			
Depreciações e amortizações	5.563	5.234	6,3%
Ajuste a valor presente sobre contas a receber	99	3.704	-97,3%
Resultado de equivalência patrimonial	444	674	-34,1%
Provisão para manutenção de imóveis	5.619	2.179	157,9%
Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários	2.161	3.216	-32,8%
Provisão para distratos	(1.168)	(183)	538,3%
Provisão para devedores duvidosos	908	(1.431)	-163,5%
Provisão de juros sobre empréstimos e financiamentos	22.894	15.705	45,8%
Imposto de renda e contribuição social	4.686	2.388	96,2%
Baixa de Ativos Imobilizados	353	-	n/a
Rendimento de títulos e valores mobiliários	(6.278)	(3.332)	88,4%
	28.337	45.143	-37,2%
Variações no capital circulante			
Aumento / (redução) dos ativos e passivos			
Contas a receber de clientes	(63.175)	(58.236)	8,5%
Imóveis a comercializar	(47.226)	(42.229)	11,8%
Tributos a recuperar	(1.385)	(1.658)	-16,5%
Outros ativos	(1.468)	(6.360)	-76,9%
Fornecedores	(28.579)	17.133	-266,8%
Salários e encargos sociais	1.680	4.166	-59,7%
Obrigações tributárias	(697)	3.047	-122,9%
Obrigações por compra de imóveis	(6.726)	18.682	-136,0%
Adiantamentos de clientes	(18.859)	(27.112)	-30,4%
Outros passivos	4.814	2.733	76,1%
Valores pagos por manutenção de imóveis em garantia	(3.578)	(1.174)	204,8%
Valores pagos por riscos cíveis, trabalhistas e tributários	(2.348)	(1.480)	58,6%
	(167.547)	(92.488)	81,2%
Juros pagos	32.298	(14.676)	-320,1%
Imposto de renda e contribuição social pagos	(3.380)	(2.831)	19,4%
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	(174.888)	(64.852)	169,7%
Fluxos das atividades de investimentos			
Aumento de títulos e valor mobiliários	14.142	11.957	18,3%
Movimentação de aplicações financeiras restritas	(68)	(12)	466,7%
Adiantamentos a empresas ligadas	(52.025)	6.056	-959,1%
Aportes (retorno) de investimentos	(1.113)	(141)	689,4%
Aquisições de ativos imobilizados e intangíveis	(11.097)	(5.117)	116,9%
Caixa líquido (aplicados nas) gerados pelas atividades de investimentos	(50.161)	12.743	-494%
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Valores recebidos de empréstimos e financiamentos	51.369	28.830	78,2%
Amortização de principal de empréstimos e financiamentos	(9.111)	(29.827)	-69,5%
Dividendos pagos	-	(5.500)	n/a
Distribuições a sócios não controladores, líquido	-	(12.415)	-100,0%
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamentos	42.258	(18.912)	-323,4%
Aumento de caixa e equivalentes de caixa, líquidos	(182.791)	(71.021)	157,4%
Varição de caixa			
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	425.150	330.137	28,8%
Caixa e equivalentes de caixa no fim do período	242.359	259.116	n/a
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	(182.791)	(71.021)	157,4%



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 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

Tel: +55 (31) 3254-0311
www.patrimar.com.br/ri
E-mail: ri@patrimar.com.br



Patrimar | Montano Antília, BH-MG



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.



ri.patrimar.com.br

SIGA A PATRIMAR NAS REDES SOCIAIS



SIGA A NOVOLAR NAS REDES SOCIAIS



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.