

Divulgação de Resultados

3T23 e 9M23

Belo Horizonte, 13 de novembro de 2023 - A Patrimar Engenharia S.A. (“Patrimar” ou “Grupo”), uma das maiores incorporadoras e construtoras do Brasil, com operação nas faixas de renda econômico, média renda e alta renda (produtos de luxo e alto luxo), divulga seus resultados operacionais e financeiros referentes ao 3º trimestre do exercício de 2023 (“3T23”) e dos primeiros nove meses de 2023 (“9M23”). 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%).

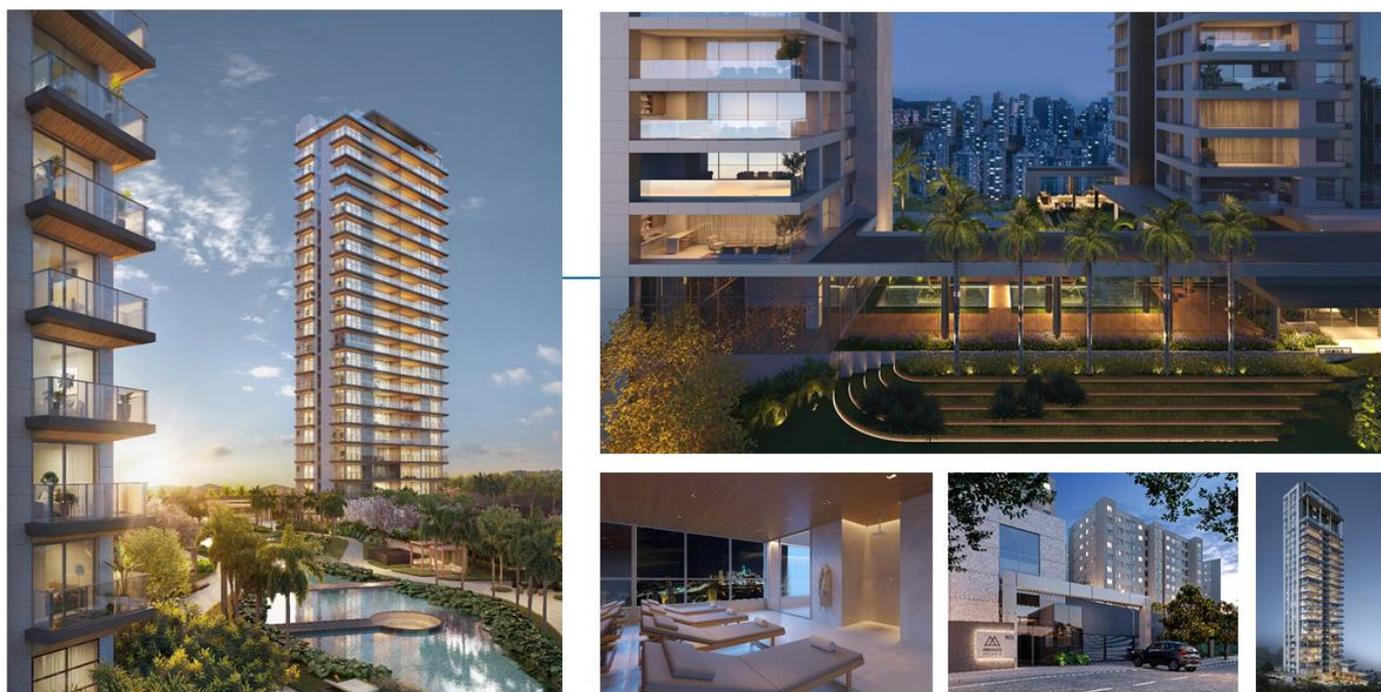
Destaques

Alcançamos recordes históricos para companhia

Vendas líquidas de R\$ **490,3 mm** no 3T23, 93% maior que 3T22 e **1,14 bi** nos 9M23, 96% maior que o 9M22;

Lançamento de **R\$ 1,32 bi** no 9M23, 26% maior que o 9M22;

Receita Líquida nos últimos 12 meses é de **R\$ 1.178,7** milhões, 20% maior que o 3T22LTM.



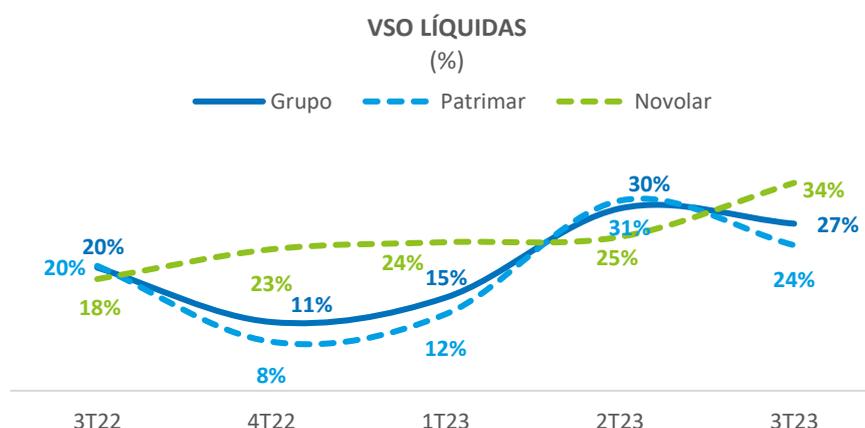
Mensagem da Administração

É com grande entusiasmo que apresentamos os nossos resultados operacionais e financeiros referente ao terceiro trimestre de 2023 (3T23) e para os nove meses de 2023 (9M23). Este foi um trimestre recorde em diversas frentes do nosso negócio, consolidando nossas operações nos estados de Minas Gerais, Rio de Janeiro e São Paulo.

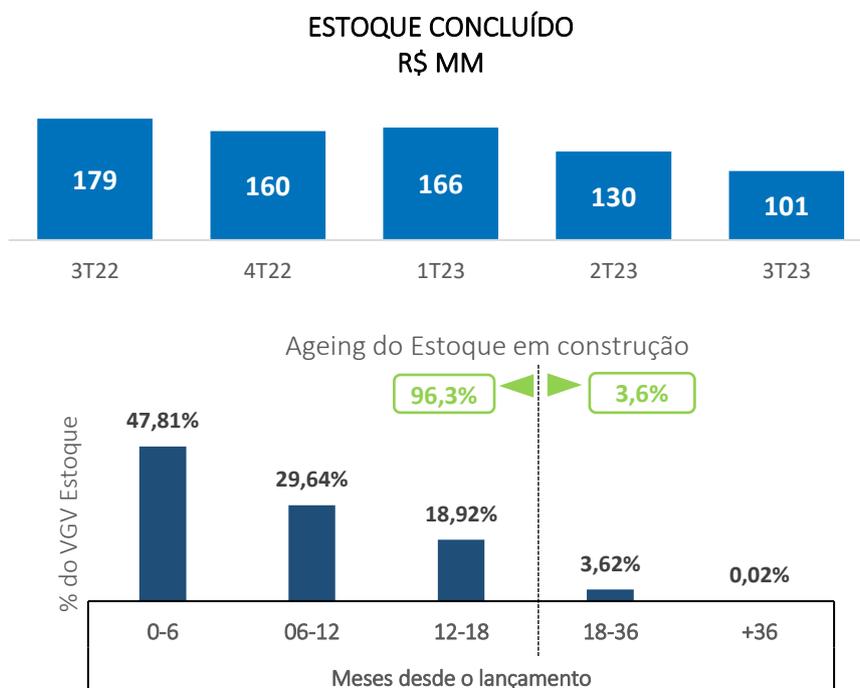
Retomamos, depois de 6 anos, os lançamentos no interior de São Paulo, especificamente em São Jose dos Campos, onde tivemos um grande sucesso. Mantivemos nosso ritmo de lançamentos bem-sucedidos no Rio de Janeiro e em Minas Gerais, com ótima absorção dos produtos, gerando uma VSO relevante, mesmo com lançamentos concentrados no final do trimestre. Nossas vendas continuam fortes em ambas as marcas: Patrimar e Novolar.

O quarto trimestre de 2023 já começou em ritmo acelerado, com vendas que atingiram R\$ 138 milhões e um fluxo de recebimento de carteira que supera R\$ 95 milhões somente no mês de outubro. Concluímos, no final de outubro, a captação do CRI no valor final de R\$ 200 milhões, a um custo de CDI+2,00% aa, os quais serão utilizados no desenvolvimento de nossos empreendimentos e no alongamento do perfil nosso passivo.

Nossos empreendimentos continuam apresentando alta absorção, com uma VSO saudável em todos os segmentos, mesmo com o lançamento significativo do Grand Quartier, no Rio de Janeiro, no valor total de R\$ 408,7 milhões de VGV (R\$ 328,4 milhões no %Patrimar), ocorrido no último do trimestre. Só no fim de semana de lançamento o empreendimento atingiu um volume de reservas de R\$ 210 milhões no total, sendo parte das vendas efetivadas no próprio dia.

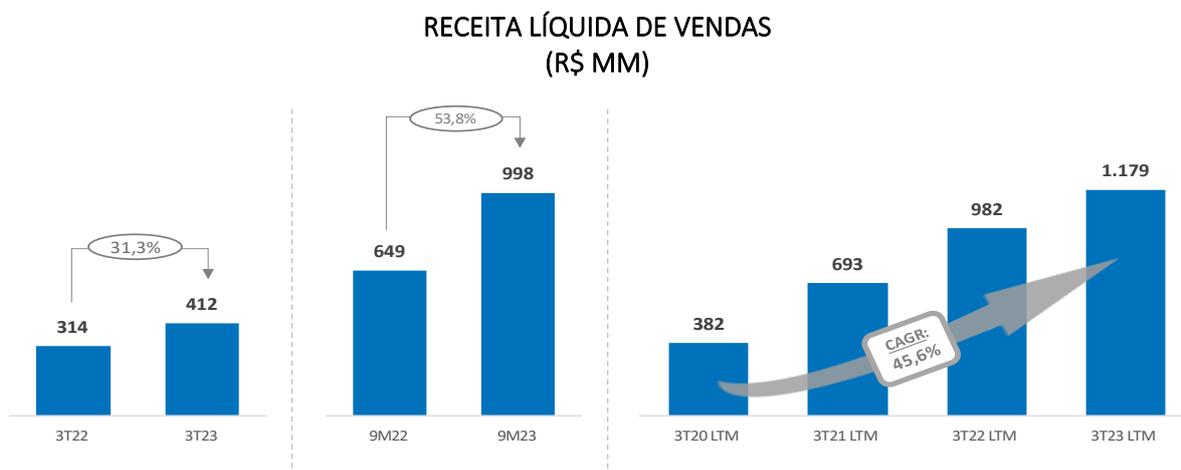


Apesar do aumento no estoque de produtos disponíveis, a idade média desse estoque é baixa. Ou seja, nossos produtos continuam apresentando alta absorção pelos mercados. O estoque de empreendimentos concluídos caiu para apenas 8% do nosso estoque total, apresentando também queda no valor absoluto.

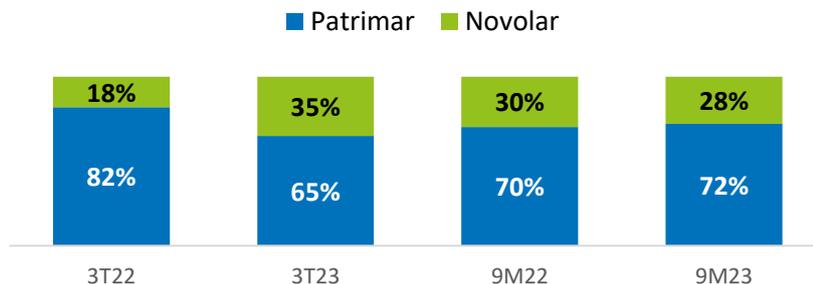


Crescimento dos Negócios

No 3T23 batemos recorde histórico de vendas para um trimestre, atingindo R\$ 490 milhões. No acumulado de 9M23, alcançamos R\$ 1,14 bilhão, já 56% maior do que o atingido em todo de 2022. Nos últimos doze meses encerrados em 30 de setembro de 2023, atingimos vendas de R\$ 1,28 bilhão, recorde absoluto. Tais fatores, somados à nossa atividade produtiva acelerada, fizeram crescer nossa receita líquida de maneira substancial quando comparada aos mesmos períodos de 2022.



RECEITA LÍQUIDA DE VENDAS (%)



Apesar do crescimento contínuo das operações de segmento econômico e de média renda, que estão abaixo da marca Novolar, a safra de grandes lançamentos com rápida absorção efetuados a partir de 2021 na Patrimar ainda mantém a receita líquida em grande proporção no nosso segmento de alto padrão. Com os novos lançamentos e com o crescimento da nossa operação dentro do programa Minha Casa Minha Vida temos expectativa que esse mix fique mais balanceado nos próximos anos.

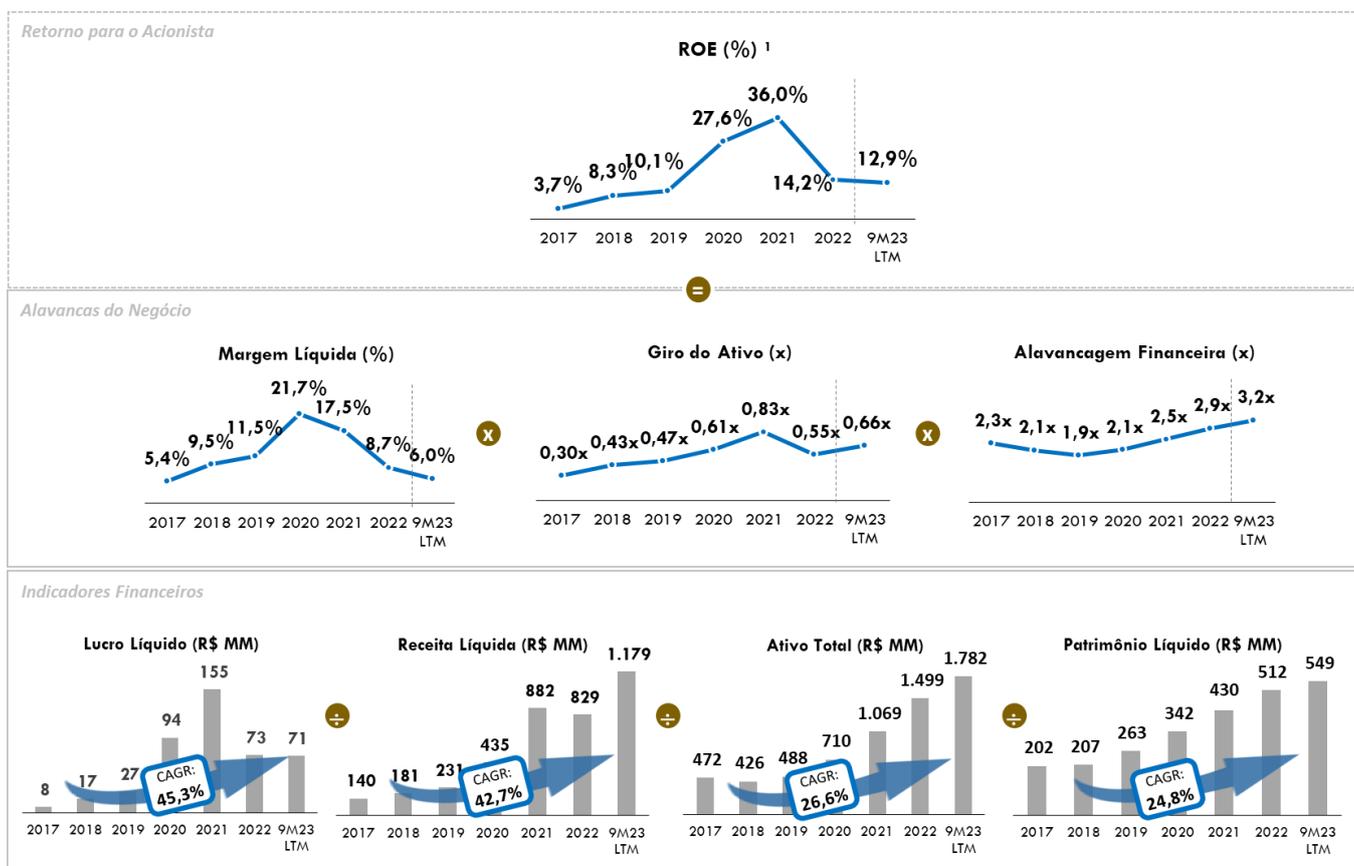
Mantendo a confiança em nossos mercados de atuação e avançando em nossa estratégia de crescimento das operações no segmento econômico, concluímos ao longo do 3T23 a aquisição de R\$ 583 milhões de VGV em landbank adicional, 100% Novolar. No ano, os novos terrenos adquiridos já somam mais de R\$ 900 milhões de VGV. A grande parte das aquisições foram efetuadas através de permutas, física ou financeira, com baixo comprometimento de caixa. Temos atualmente cerca de R\$ 2,0 bilhões de VGV de terrenos em nosso pipeline com status mais avançado, podendo ser concluídas nos próximos meses.

Nossos mercados de atuação possuem grande capacidade de crescimento. Recente pesquisa censitária da consultoria Brain Inteligência Estratégica contratada pela Companhia aponta que hoje nossos mercados de atuação possuem atendimento de demanda potencial total de mercado de apenas 12,0% em Belo Horizonte e região metropolitana, 7,0% no Rio de Janeiro e região metropolitana e 0,4% em determinadas cidades selecionadas para o interior de SP. Esse percentual de oferta sobre demanda potencial considera todos os três mercados: alta renda, média renda e econômico. Esses dados nos dão boas perspectivas de crescimento e para ganhos de *market share* nos mercados que atuamos. Nosso crescimento virá desses mercados, nos três segmentos.

Rentabilidade do Negócio

Continuamos mantendo nosso foco de rentabilidade no ROE, métrica na qual balizamos nossas mensurações internas e sucesso dos nossos negócios. Acreditamos em investimentos com ótima alocação de capital, retorno e remuneração adequada aos acionistas e parceiros.

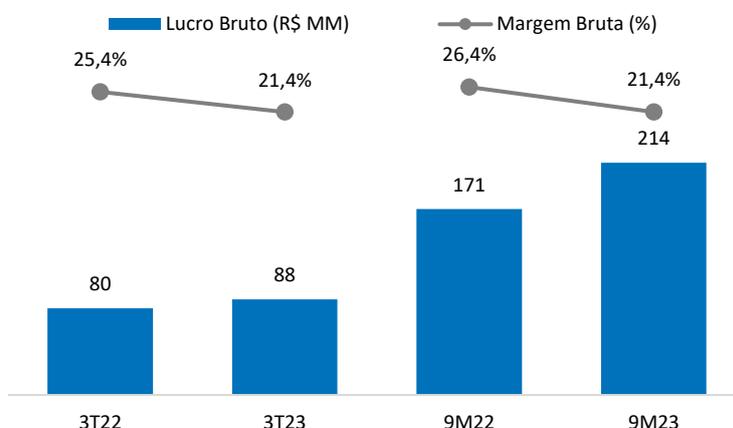
Com a melhora nas margens e maior diluição das despesas retomaremos aos patamares de ROE adequados à nossa operação.



Nossa margem bruta teve melhora gradual no 3T23 comparativamente ao trimestre anterior – que foi de 20,0%, seguindo a rota de recuperação com a ausência dos empreendimentos legados lançados em 2020 que tiveram reajustes de orçamento mais fortes em função da inflação de custos acima do que o índice de inflação era capaz de capturar, e com melhores margens nas vendas dos empreendimentos lançados recentemente. Estimamos uma contínua melhora nas margens nos próximos trimestres.

¹ ROE Consolidado. No cálculo do ROE, são considerados os Ativo Total e o Patrimônio Líquido médios para cada período. As setas de crescimento em azul, refletem o CAGR em cada um dos indicadores financeiros, no período de 2019 a 9M23 LTM.

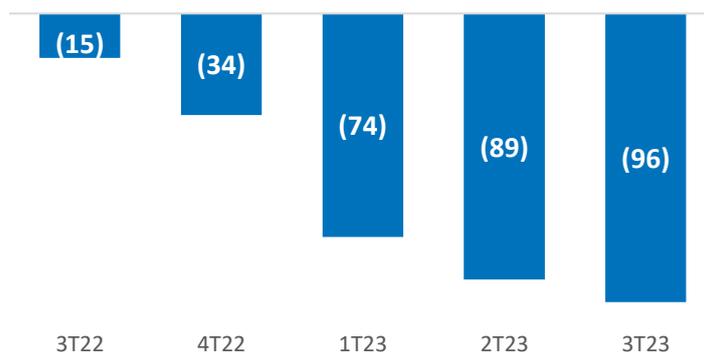
RESULTADO BRUTO



Alavancagem, Liquidez e Disciplina Financeira

O *Cash Burn* do 3T23 está vinculado à continuidade na aceleração do ciclo de obras e investimentos no nosso portfólio. Do *cash burn* apresentado no 3T23, cerca de R\$ 40 milhões são relativos à compra de terrenos, R\$ 205 milhões referente aos investimentos de obras e aproximadamente R\$ 4 milhões são referentes a dividendos e pagamentos a parceiros nos nossos empreendimentos.

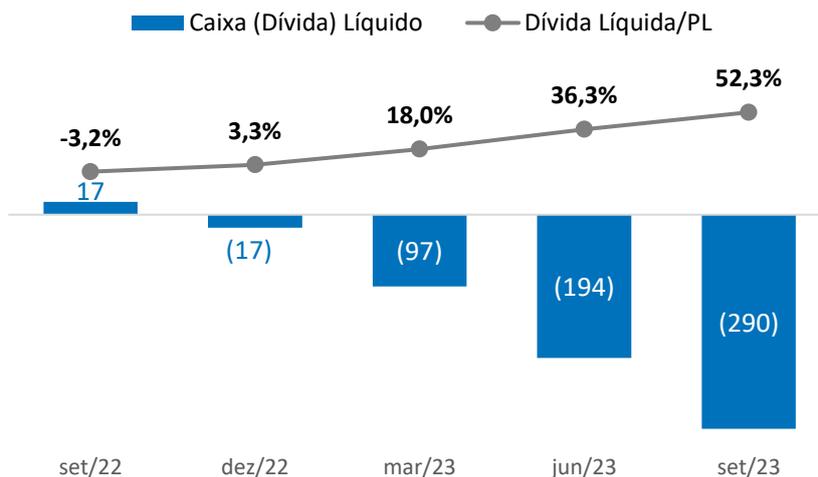
CASH BURN
(RS MM)



Nossa expectativa para o 4T23 é de desalavancagem e geração de caixa no trimestre em função dos recebimentos de vendas já efetuadas para obras que estão em conclusão, vendas do estoque de unidades concluídas e outras medidas de aumento de geração de caixa no 4T23.

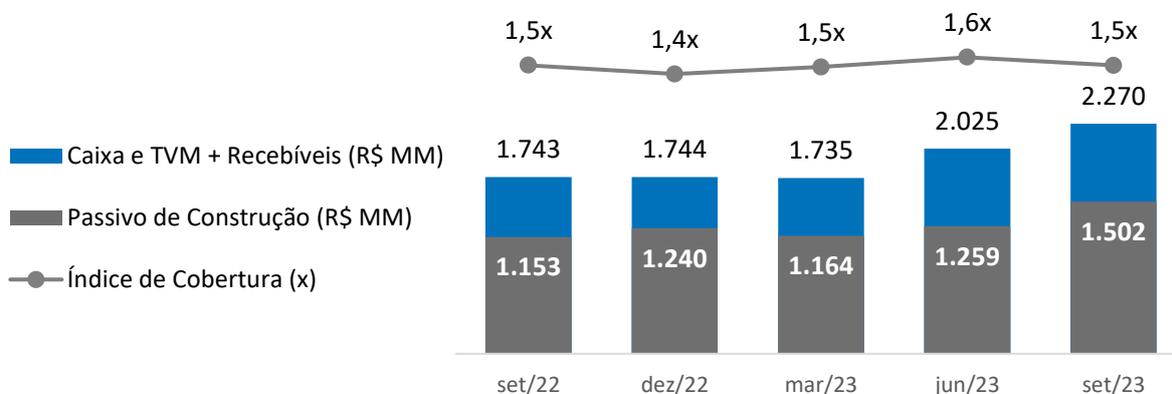
Com essas medidas e com a melhora gradual dos resultados, estimamos reduzir nossa alavancagem até o final de 2023 e mantê-la estável ao longo de 2024, balanceando crescimento, rentabilidade e disciplina financeira.

ALAVANCAGEM



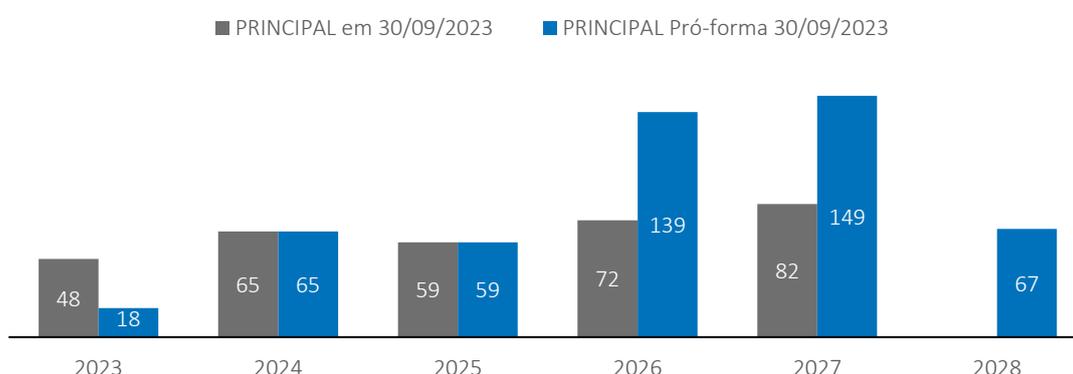
Nossa liquidez geral continua confortável para o ritmo de crescimento e de necessidade para entregar os empreendimentos lançados.

COBERTURA DO PASSIVO DE CONSTRUÇÃO



Com a emissão e liquidação do CRI em outubro, no valor total de R\$ 200 milhões, aproveitamos a oportunidade para alongar e baratear nosso custo de passivo, pré-pagando algumas obrigações financeiras com bancos no valor de R\$ 30,3 milhões e estamos estuando outros ajustes de passivo para barateamento e alongamento do perfil do passivo e, inclusive, alguns pagamentos antecipados de obrigações de terrenos com desconto visando melhora de margem. Considerando as movimentações ocorridas em outubro, o cronograma de vencimento do nosso passivo, pró-forma na data de 30 de setembro de 2023, é conforme segue:

CRONOGRAMA DA DÍVIDA CORPORATIVA



DRE GERENCIAL POR UNIDADE DE NEGÓCIO

(9M23)

DRE (R\$ mil, exceto quando indicado)	CONSOLIDADO	PATRIMAR	NOVOLAR	CORPORATIVO
Receita operacional líquida	998.085	751.404	246.681	-
Custo dos imóveis vendidos	(784.536)	(601.484)	(183.052)	-
Lucro bruto	213.549	149.920	63.629	-
Margem bruta	21,4%	20,0%	25,8%	-
Despesas totais	(128.409)	(57.898)	(35.544)	(34.967)
Gerais e administrativas	(49.752)	(7.169)	(6.936)	(35.647)
Vendas	(69.824)	(42.373)	(27.259)	(191)
Outras receitas (despesas) operacionais	(8.833)	(8.356)	(1.349)	872
Lucro (prejuízo) operacional	85.140	92.022	28.085	(34.967)
Receitas financeiras	35.788	26.424	6.816	2.547
Despesas financeiras	(36.712)	(925)	(305)	(35.482)
Resultado financeiro	(924)	25.499	6.511	(32.934)
Equivalência patrimonial	(2.006)	1.413	(3.419)	-
Lucro (prejuízo) antes do IR e CS	82.210	118.934	31.178	(67.901)
Imposto de renda e contribuição social	(19.778)	(14.598)	(5.179)	-
Lucro (prejuízo) líquido	62.433	104.335	25.998	(67.901)
Margem líquida	6,3%	13,9%	10,5%	-

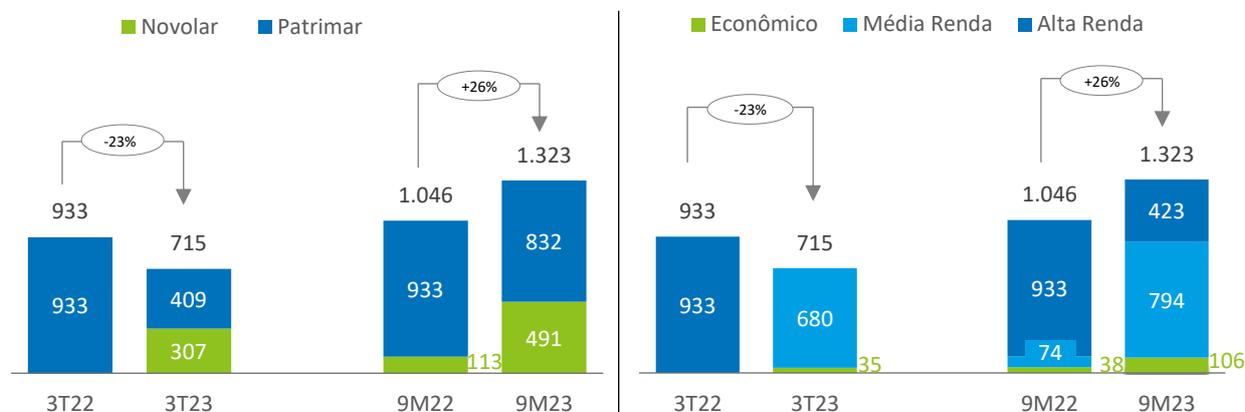
Desempenho Operacional

Lançamentos

O 3T23 foi marcado por grandes lançamentos dos segmentos de média renda e econômico, totalizando R\$ 715 milhões.

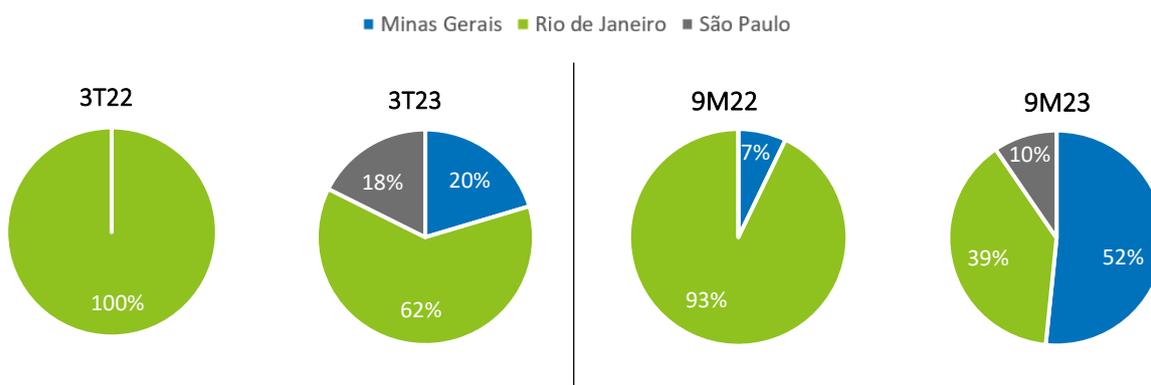
O %Patrimar dos lançamentos no 3T23 foi de 87% e no 9M23 de 73%.

LANÇAMENTOS 100%
(R\$ MM)



Neste trimestre fortalecemos nossa diversidade geográfica realizando lançamento nos 3 estados que atuamos, com maior destaque para São Paulo, com o primeiro lançamento de média renda no estado.

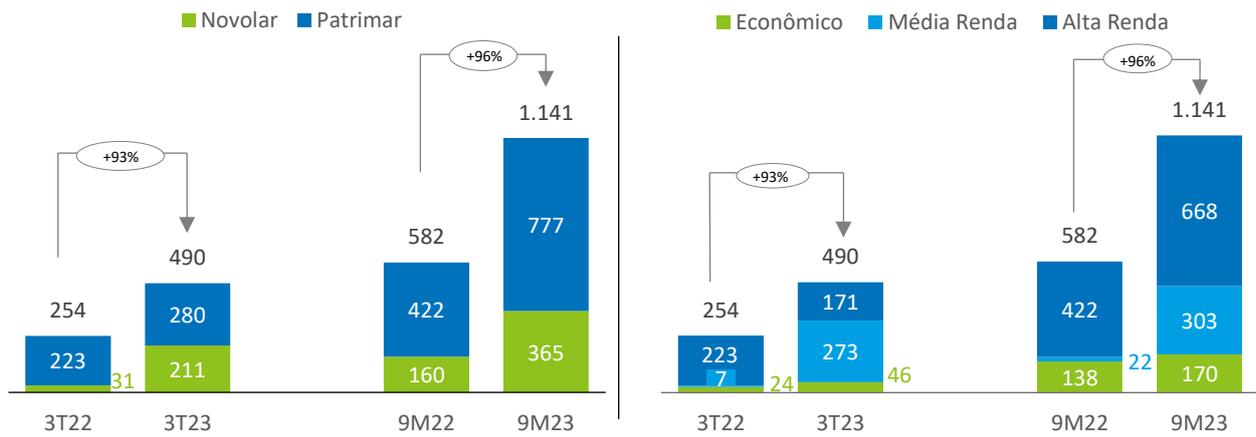
LANÇAMENTOS 100%, POR REGIÃO



Vendas

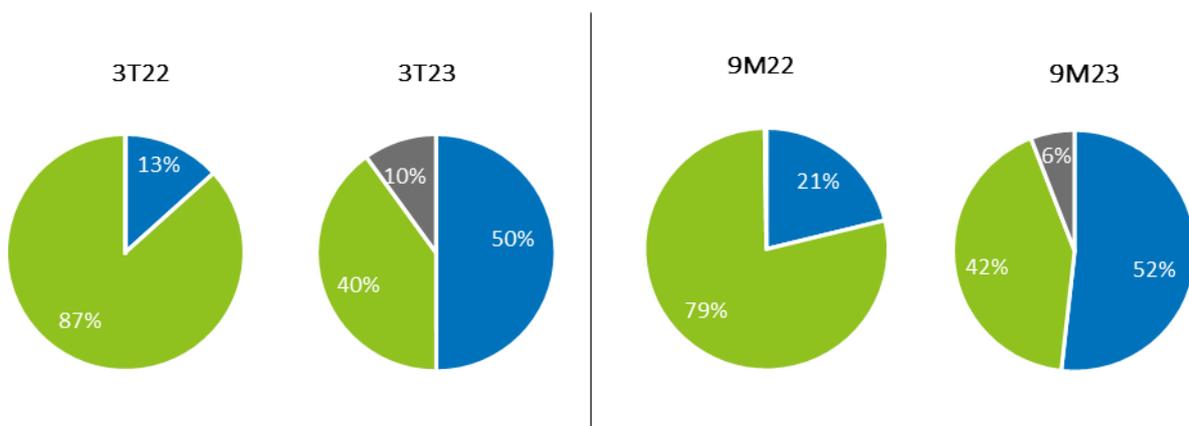
Em um recorde absoluto na história da companhia, superamos mais de R\$ 1,1 bilhão em vendas faltando ainda três meses para finalizar o ano. O %Patrimar nas vendas no 3T23 foi de 90% e nos 9M23 foi de 79%.

VENDAS LÍQUIDAS 100% (R\$ MM)



VENDAS LÍQUIDAS 100%, POR REGIÃO (%)

■ Minas Gerais ■ Rio de Janeiro ■ São Paulo



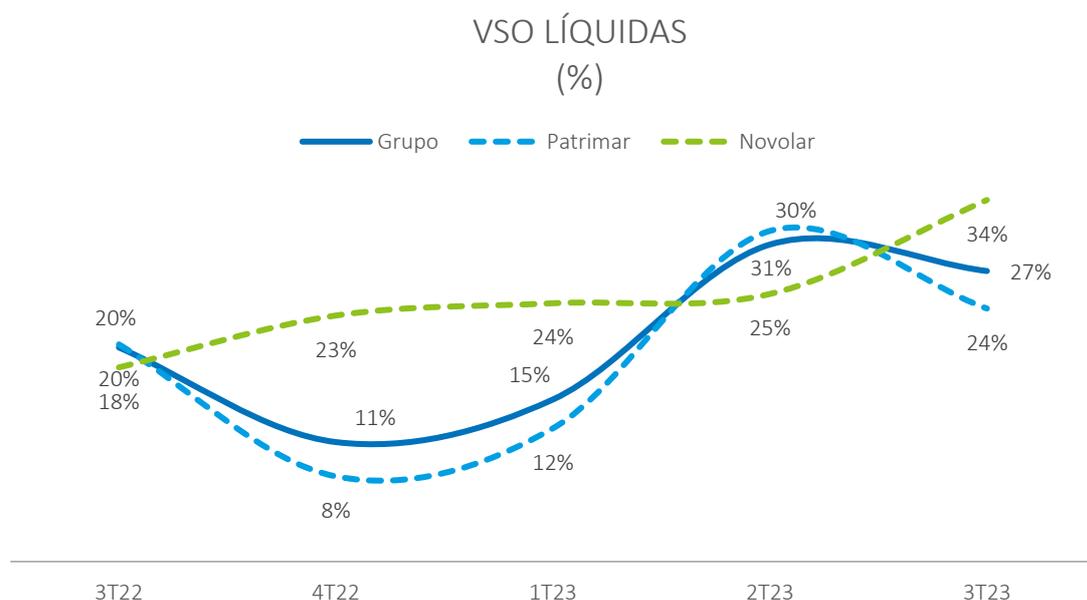
ORIGEM DAS VENDAS
(%)



DESCRIÇÃO	3T23 (a)	3T22 (b)	Δ% (a/b)	9M23 (c)	9M22 (d)	Δ% (c/d)
Vendas Líquidas 100% (R\$ mil)	490.277	253.753	93%	1.141.169	582.480	96%
Patrimar	279.524	222.787	25%	776.565	422.346	84%
Alta Renda	171.101	222.787	-23%	668.141	422.346	58%
Média Renda	108.423	-	0%	108.423	-	0%
Novolar	210.753	30.966	581%	364.604	160.134	128%
Média Renda	165.036	6.506	2436%	194.356	21.923	787%
Econômico	45.717	24.460	87%	170.248	138.212	23%
Vendas Líquidas % Grupo (R\$ mil)	439.909	238.639	84%	904.290	529.324	71%
Patrimar	242.311	209.689	16%	587.240	374.324	57%
Alta Renda	133.887	209.689	-36%	478.817	374.324	28%
Média Renda	108.423	-	0%	108.423	-	0%
Novolar	197.599	28.950	583%	317.050	155.000	105%
Média Renda	164.609	4.739	3374%	191.792	18.923	914%
Econômico	32.990	24.211	36%	125.258	136.077	-8%
Unidades Contratadas	685	214	220%	1.447	796	82%
Patrimar	136	81	68%	258	141	83%
Alta Renda	41	81	-49%	163	141	16%
Média Renda	95	-	0%	95	-	0%
Novolar	549	133	313%	1.189	655	82%
Média Renda	347	15	2213%	419	44	852%
Econômico	202	118	71%	770	611	26%
Preço Médio (R\$ mil/ unidade)	716	1.186	-40%	789	732	8%
Patrimar	2.055	2.750	-25%	3.010	2.995	0%
Alta Renda	4.173	2.750	52%	4.099	2.995	37%
Média Renda	1.141	-	0%	1.141	-	0%
Novolar	384	233	65%	307	244	25%
Média Renda	476	434	10%	464	498	-7%
Econômico	226	207	9%	221	226	-2%

VSO

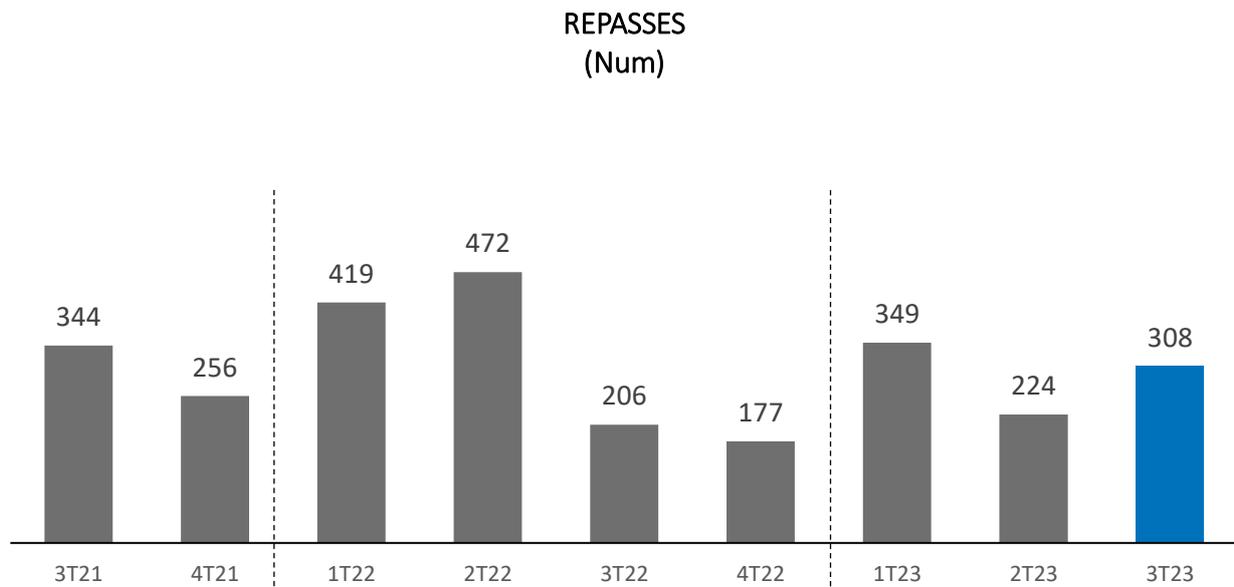
A entrada das novas diretrizes do programa Minha Casa Minha Vida combinado com grandes lançamentos trouxe um expressivo aumento para a VSO da Novolar. A Patrimar também continua com valores expressivos de venda, mesmo com um ligeiro recuo em relação ao trimestre anterior, especialmente impactado neste trimestre em função do lançamento do Grand Quartier no último dia do trimestre.



VELOCIDADE DE VENDAS (R\$mil)	3T22	4T22	1T23	2T23	3T23
VSO Grupo (%)	20%	11%	15%	30%	27%
VSO Patrimar (%)	20%	8%	12%	31%	24%
Vendas Patrimar	222.787	82.528	120.336	376.704	279.524
Oferta Patrimar	1.098.474	1.042.369	966.671	1.220.877	1.181.922
Estoque de Abertura	504.791	893.159	966.671	859.559	855.230
Lançamentos	593.683	149.210	-	361.318	326.692
VSO Novolar (%)	18%	23%	24%	25%	34%
Vendas Novolar	30.966	64.556	69.814	84.037	210.753
Oferta Novolar	170.877	281.127	289.602	336.508	623.515
Estoques de Abertura	170.877	145.405	219.158	223.465	328.705
Lançamentos	-	135.723	70.443	113.044	294.810

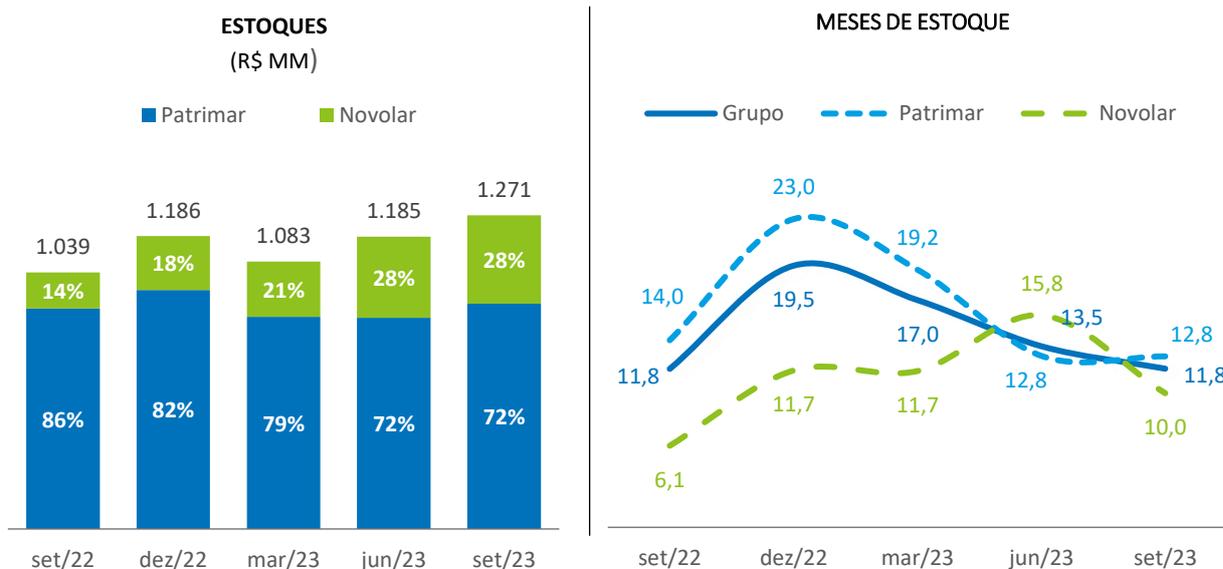
Repasses

A quantidade de repasses realizada ficou dentro do esperado no 3T23, atingindo um valor de R\$67,6 milhões sendo a Novolar responsável por mais 90% do total repassado no trimestre.



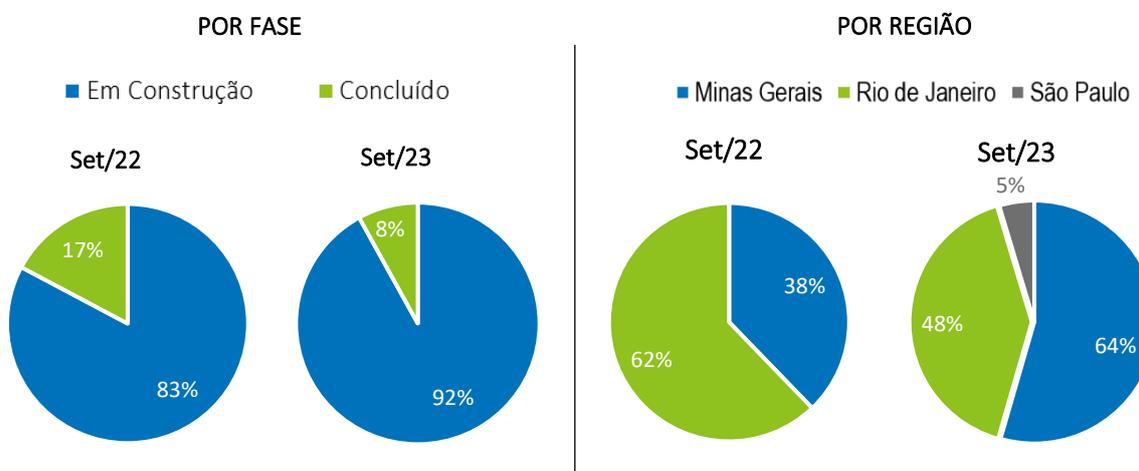
Estoques

Com o ritmo de lançamentos no 3T23, nosso estoque cresceu 7,2% em relação ao final do trimestre anterior, também 7,2% em relação ao fechamento de 2022. Nossos meses de estoque, com a força de vendas, tem ficado em patamares baixos, e com lançamentos que estão por vir visando uma melhor adequação.



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

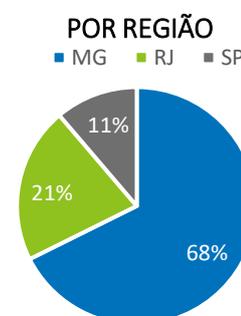
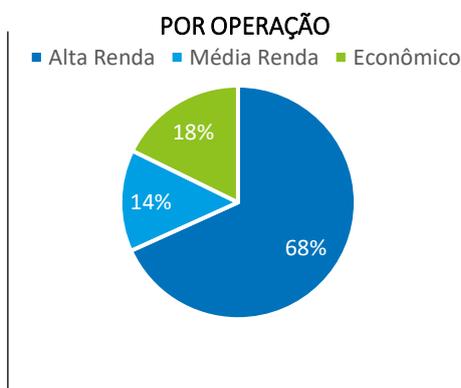
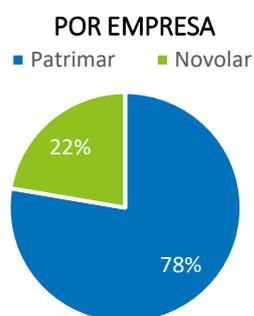
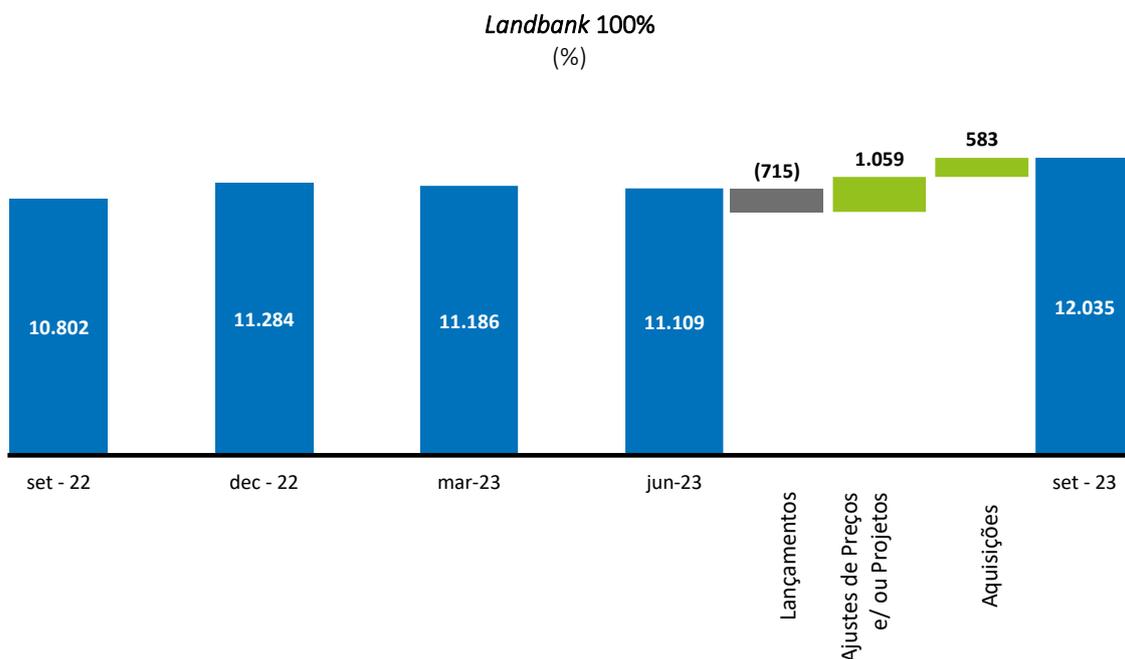
ESTOQUES 100% (%)



Banco de Terrenos - Landbank

Mesmo com os lançamentos, o landbank apresentou crescimento quando comparado aos trimestres anteriores.

Continuamos nossa jornada em expandir o landbank para suportar nosso crescimento. Nosso landbank possui mais de 14 mil unidades e o %Patrimar em 30 de setembro de 2023 é de 69%.



Desempenho Financeiro

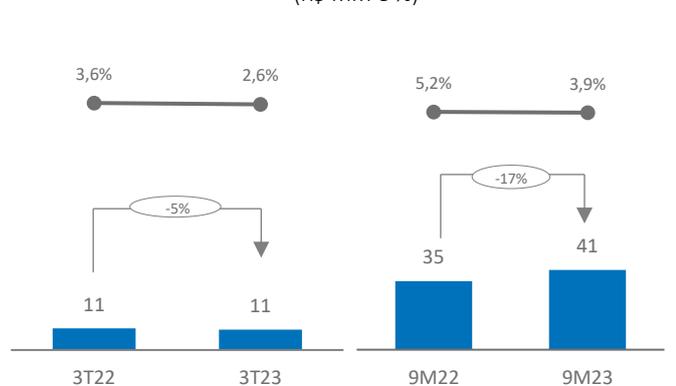
Receita Líquida

Receita Líquida (R\$ mil)	3T23	3T22	Δ %	9M23	9M22	Δ %
Receita bruta de venda de imóveis	421.360	320.401	31,5%	1.044.734	680.590	53,5%
Receita de serviços	1.260	6.155	-79,5%	1.988	8.229	-75,8%
Receita Bruta	422.620	326.556	29,4%	1.046.722	688.819	52,0%
Vendas canceladas (distratos)	(10.833)	(11.463)	-5,5%	(41.010)	(34.931)	17,4%
PCLD	(1.217)	-	-	(2.503)	-	0,0%
Reversão (Provisão) para distratos	3.140	1.202	161,2%	39	934	-95,8%
AVP - Ajuste a valor presente (i)	5.781	2.559	125,9%	13.913	6.714	107,2%
Tributos sobre o faturamento	(7.734)	(5.310)	45,6%	(19.076)	(12.756)	49,5%
Receita Líquida	411.757	313.544	31,3%	998.085	648.780	53,8%

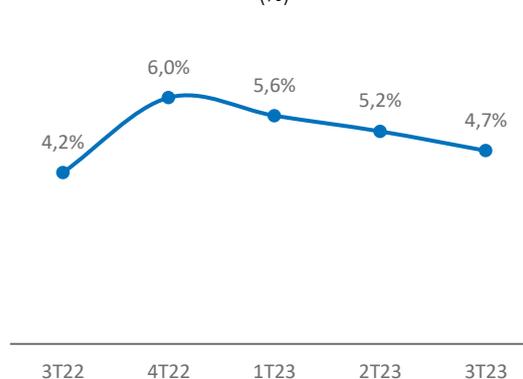
O Crescimento da Receita Líquida no 3T23 quando comparado com o 3T22, bem como dos 9M23 contra os 9M22, é explicado pelas vendas e pela atividade construtiva. Os volumes de vendas e nossos tickets médios cresceram nos 9M23 x 9M22, já refletindo benefícios de nossa estratégia de valorização de marca principalmente na marca Patrimar. Aceleramos nossa atividade produtiva, aproveitando um momento de menor competição por mão de obra e menor atividade produtiva do mercado como um todo, resultados que serão colhidos ao longo das obras com melhoras de margens.

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

DISTRATOS DA RECEITA
(R\$ MM e %)



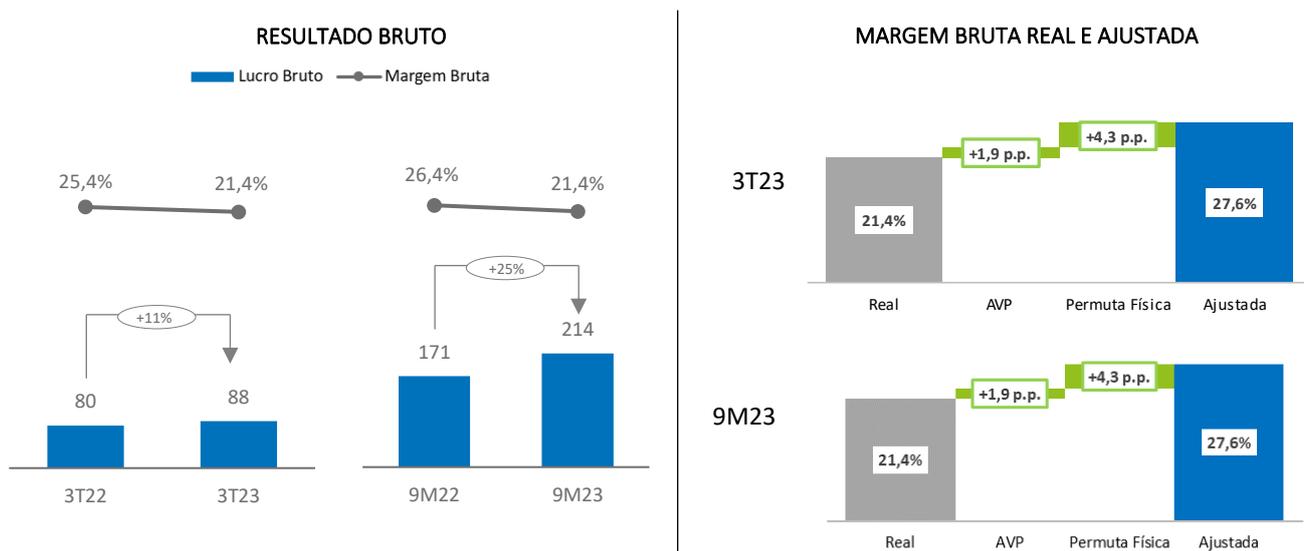
DISTRATOS DA RECEITA LTM
(%)



² Vendas canceladas (distratos/receita bruta)

Lucro Bruto e Margem Bruta

Estamos em processo de melhora gradual da nossa margem bruta, com novos projetos apresentando melhor previsibilidade de custos, além de iniciativas que refletirão melhora na margem em períodos futuros. Especificamente neste trimestre, o lançamento do Grand Quartier que, apesar de um grande sucesso, foi efetuado no último dia do mês e, logo, o volume de vendas atingido não foi suficiente para compensar de maneira relevante o efeito da permuta registrada, cuja margem bruta, por definição, é zero. Além disso, mas em menor escala, tivemos também efeito extemporâneo de AVP, como reflexo das altas taxas de juros e de nossa estratégia de manutenção de preços dos produtos da marca Patrimar, mas que acaba por estender nosso ciclo de recebimento trazendo menor valor presente da carteira contratada sobre o resultado em um primeiro momento.



MARGEM POR UNIDADE DE NEGÓCIO (9M23)

DRE (R\$ mil)	CONSOLIDADO	PATRIMAR	NOVOLAR
Receita operacional líquida	998.085	751.404	246.681
Custo dos imóveis vendidos	(784.534)	(601.484)	(183.052)
Lucro bruto	213.551	149.920	63.629
<i>Margem bruta</i>	21,4%	20,0%	25,8%

Despesas Operacionais

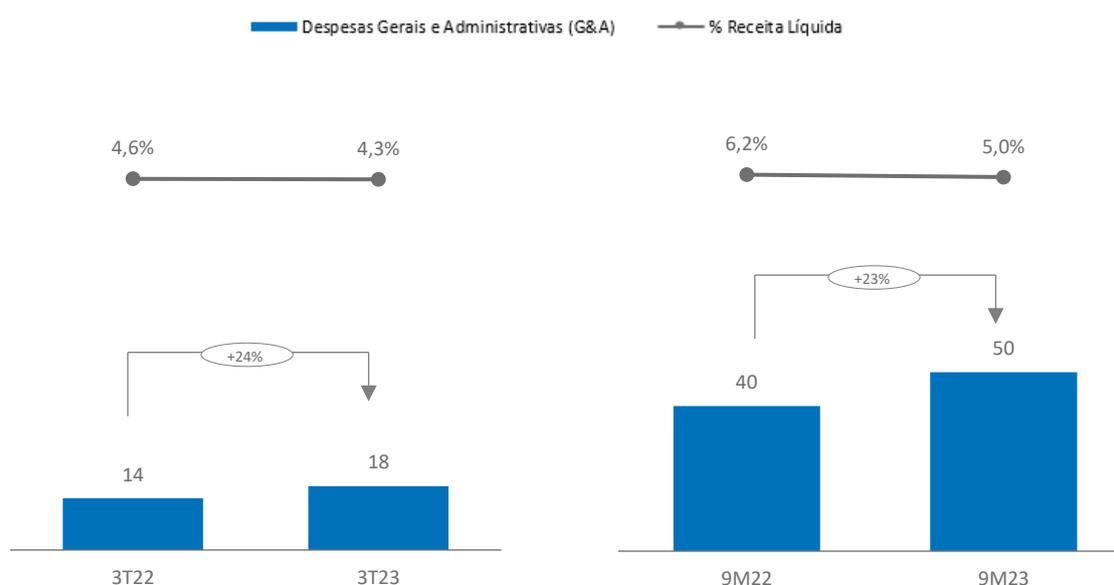
Despesas Operacionais (R\$ mil)	3T23	3T22	Δ %	9M23	9M22	Δ %
Gerais e administrativas	17.853	14.420	23,8%	49.753	40.339	23,3%
Com vendas	32.462	19.163	69,4%	69.824	54.485	28,2%
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	2.231	(647)	-444,8%	8.838	1.048	743,3%
Total	52.546	32.936	59,5%	128.415	95.872	33,9%
% of ROL	12,8%	10,5%	2,3 p.p.	12,9%	14,8%	-1,9 p.p.

Despesas Gerais e Administrativas

Despesas Gerais e Administrativas (R\$ mil)	3T23	3T22	Δ %	9M23	9M22	Δ %
Gastos com pessoal	9.521	7.990	19,2%	27.597	24.145	14,3%
Despesas administrativas gerais	2.755	1.548	78,0%	7.675	3.287	133,5%
Depreciação e amortização	1.652	1.888	-12,5%	4.793	5.652	-15,2%
Serviços de terceiros	3.925	2.994	31,1%	9.688	7.255	33,5%
Total	17.853	14.420	23,8%	49.753	40.339	23,3%
% of ROL	4,3%	4,6%	-5,7%	5,0%	6,2%	-19,8%

Seguindo a tendência apresentada pela evolução nos trimestres anteriores, com o crescimento da operação, foi possível obter uma diluição dos investimentos feitos em estrutura e pessoas. Dessa forma, mesmo com um aumento relativo de gastos com pessoal, serviços de terceiros e despesas administrativas gerais, o G&A como um percentual da Receita apresentou melhora quando comparamos o 3T23 com o 3T22. O Grupo Patrimar se mantém como uma das empresas mais eficientes na gestão do negócio considerando as despesas como proporção da receita líquida.

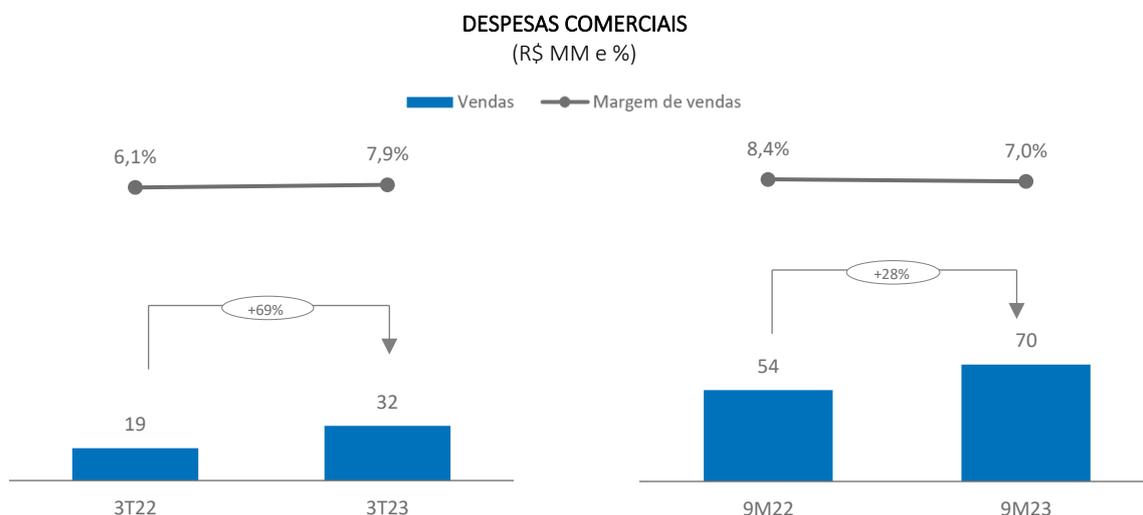
DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS (G&A)
(R\$ MM e %)



Despesas Comerciais

Despesas Comerciais (R\$ mil)	3T23	3T22	Δ %	9M23	9M22	Δ %
Gastos com pessoal	1.652	1.502	10,0%	4.427	4.797	-7,7%
Comissões e corretagens	9.169	5.411	69,5%	22.053	15.977	38,0%
Stand de vendas/Apartamento decorado	4.789	2.671	79,3%	12.098	5.831	107,5%
Propaganda e publicidade	11.265	6.744	67,0%	20.494	17.938	14,2%
Outras despesas comerciais	5.587	2.835	97,1%	10.752	9.942	8,1%
Total	32.462	19.163	69,4%	69.824	54.485	28,2%

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 volume de lançamentos efetuados no ano.



Outras Despesas (Receitas) Operacionais

Outras Despesas Operacionais (R\$ mil)	3T23	3T22	Δ %	9M23	9M22	Δ %
Despesas com crédito imobiliário	9	-	-	17	5	-
Despesas tributárias	48	510	-90,6%	339	658	-48,5%
Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários.	5.601	843	564,4%	10.299	1.641	527,6%
Perdas eventuais	(1.907)	168	-1235,1%	(319)	485	-165,8%
Ganhos com investimentos	(2.041)	-	-	(2.040)	-	-
Ganho com distrato	(409)	-	-	(1.285)	-	-
Outras despesas e receitas operacionais	930	(2.168)	-142,9%	1.827	(1.741)	-204,9%
Total	2.231	(647)	-444,8%	8.838	1.048	743,3%
% of ROL	0,5%	-0,2%	0,7 p.p.	0,9%	0,2%	0,7 p.p.

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

Resultado Financeiro

Receitas Financeiras	3T23	3T22	Δ %	9M23	9M22	Δ %
Atualização monetária e juros contratuais	1.159	792	46,3%	1.811	3.778	-52,1%
Juros sobre aplicações financeiras	12.393	12.532	-1,1%	33.458	26.956	24,1%
Outras receitas financeiras	242	929	-74,0%	538	1.137	-52,7%
Total	13.794	14.253	-3,2%	35.807	31.871	12,3%
Despesas Financeiras	3T23	3T22	Δ %	9M23	9M22	Δ %
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(12.908)	(10.562)	22,2%	(34.686)	(22.845)	51,8%
Débitos de encargos e tarifas bancárias	(922)	(829)	11,2%	(2.028)	(1.929)	5,1%
Outras despesas financeiras	(2)	(8)	-75,0%	(17)	(148)	-88,5%
Total	(13.832)	(11.399)	21,3%	(36.731)	(24.922)	47,4%
Resultado Financeiro	(38)	2.854	-101,3%	(924)	6.949	-113,3%

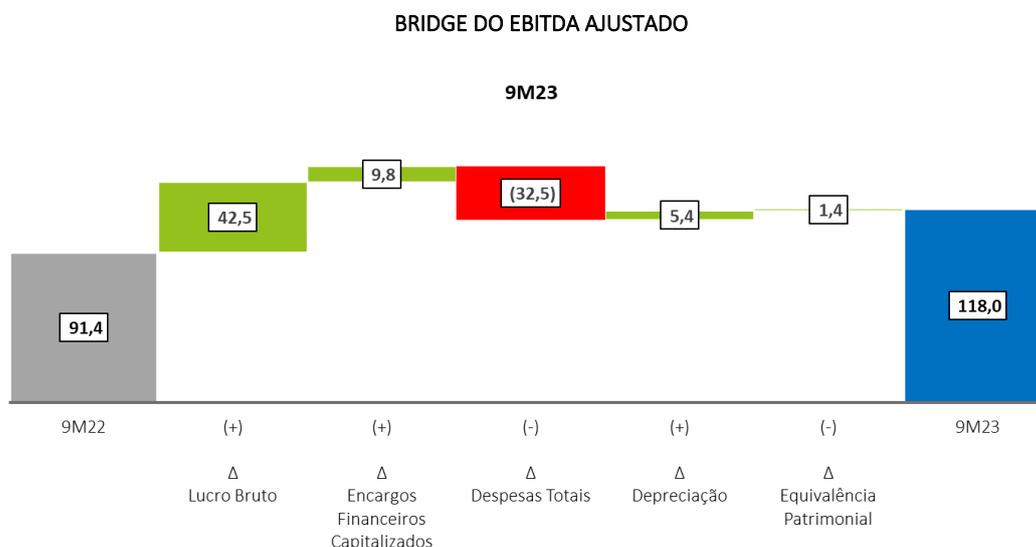
A queda no resultado financeiro deve-se, basicamente, a um menor volume de caixa médio nos períodos, fruto do maior volume de investimentos efetuado nas obras nesses mesmos períodos de 2023, e pelo maior volume de juros de empréstimos e financiamentos, especialmente em função da captação do CRI em julho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

Resultado de Equivalência Patrimonial

Resultado Equivalência Patrimonial	3T23	3T22	Δ %	9M23	9M22	Δ %
Equivalência Patrimonial	(104)	(1.938)	-95%	(1.999)	(3.400)	-41,2%

Quando comparamos o 3T23 com o 2T23, praticamente não registramos impacto negativo de equivalência Patrimonial, confirmando a tendência observada em releases anteriores de não mais termos problemas ligados à construção de empreendimentos da operação econômica formados em parceria há mais de cinco anos. No acumulado do ano, já registramos uma redução positiva de mais de 40% nesta rubrica.

EBITDA e EBITDA Ajustado



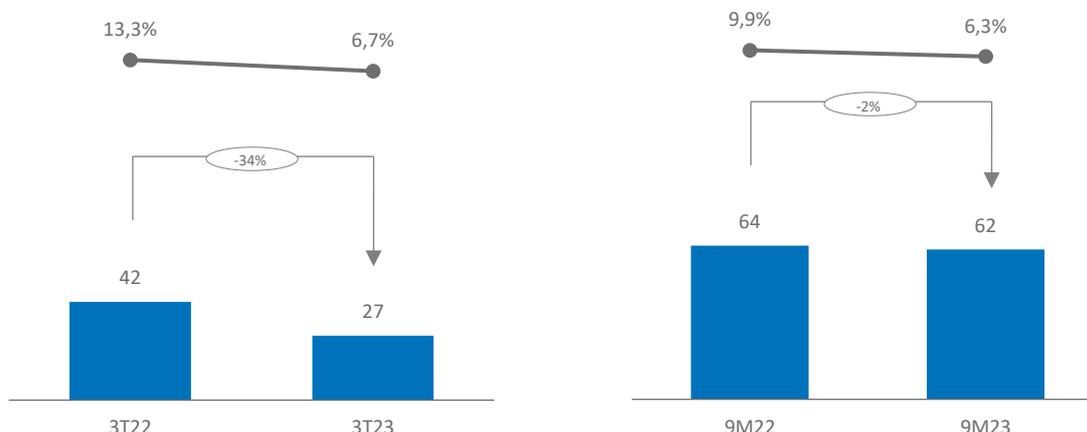
O menor EBITDA e EBITDA Ajustado apresentados no trimestre são basicamente em função de uma menor margem bruta e maiores despesas comerciais, resultado do maior volume de vendas. O crescimento do EBITDA e EBITDA Ajustado nos 9M23 são basicamente função de maiores resultados e crescimento das receitas, ainda que compensados negativamente por margens brutas menores.

EBITDA (R\$ mil)	3T23	3T22	Δ %	9M23	9M22	Δ %
Lucro Líquido do exercício	27.440	41.813	-34,4%	62.435	63.922	-2,3%
(+) Imposto de renda e contribuição social	7.891	5.809	35,8%	19.778	14.776	33,9%
(+) Receitas (despesas) financeiras, líquidas	38	(2.854)	-101,3%	924	(6.949)	-113,3%
(+) Depreciação e amortização	6.316	4.455	41,8%	16.491	11.088	48,7%
EBITDA	41.685	49.223	-15,3%	99.628	82.837	20,3%
Margem EBITDA (%)	10,1%	15,7%	-5,6p.p.	10,0%	12,8%	-2,8p.p.
(+) Encargos financeiros capitalizados	7.496	2.853	162,8%	18.417	8.573	114,8%
EBITDA Ajustado	49.181	52.076	-5,6%	118.046	91.409	29,1%
Margem EBITDA Ajustado (%)	11,9%	16,6%	-4,7p.p.	11,8%	14,1%	-2,3p.p.

Lucro Líquido e Margem Líquida

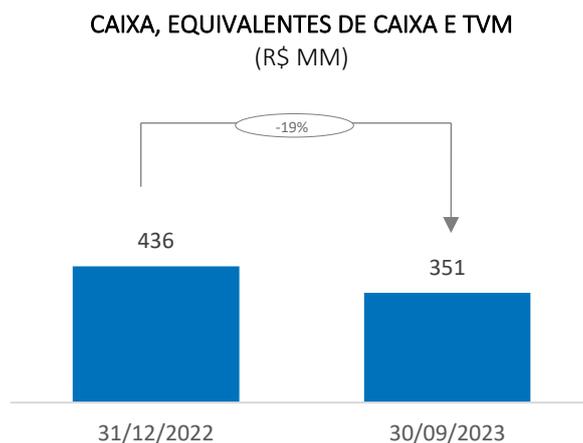
Seguindo a explicação do EBITDA, observamos um menor Lucro Líquido no trimestre em função da menor margem bruta associada a maiores despesas comerciais, além de um resultado financeiro menor, que não foi compensado por um resultado de equivalência menos impactante conforme registrados no período. Já no acumulado dos 9M23, estamos conseguindo manter a geração de lucro em linha com o ano passado com o crescimento da operação e ganhos de escala alcançados, mas com menor margem. Com nossa diligência operacional e financeira e as estratégias já adotadas, objetivamos uma recomposição a maiores patamares em períodos posteriores.

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



Destaques do Balanço Patrimonial

Caixa, Equivalentes de Caixa e TVM



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

Contas a Receber

Contas a Receber (R\$ mil)	30/09/2023	31/12/2022	Δ %
Unidades concluídas	94.096	53.649	75,4%
Unidades não concluídas	785.343	543.021	44,6%
Serviço de administração	23.091	24.418	-5,4%
Provisão para distrato/ perdas/ AVP	(54.825)	(29.276)	87,3%
Total	847.705	591.812	43,2%

O crescimento do saldo do Contas a Receber é resultado, principalmente, do aumento das unidades concluídas e não concluídas que podem ser explicados pelo avanço ou conclusão das obras, alongamento do perfil de pagamento por parte dos clientes e uma maior quantidade de vendas. O saldo total de contas a

receber pelas vendas realizadas continua crescendo e esperamos que aumente ainda mais com os lançamentos programados para os próximos trimestres.

Abertura Contas a Receber	30/09/2023	31/12/2022	Δ %
A vencer até 1 ano	527.047	486.161	8%
A vencer de 1 a 2 anos	459.170	276.460	66%
A vencer de 2 a 3 anos	583.864	297.691	96%
A vencer de 3 a 4 anos	281.305	210.975	33%
A vencer acima de 4 anos	7.204	6.110	18%
	1.858.590	1.277.397	45%
Vencido até 1 ano	41.461	20.953	98%
Vencido entre 1 e 2 anos	10.150	6.956	46%
Vencido entre 2 e 3 anos	6.882	969	610%
Vencido entre 3 e 4 anos	805	1.130	-29%
Vencido acima de 4 anos	970	630	54%
	60.268	30.638	97%
Total	1.918.858	1.308.035	47%

Imóveis a Comercializar

Imóveis a Comercializar (R\$ mil)	30/09/2023	31/12/2022	Δ %
Estoque de terrenos	195.995	178.492	9,8%
Imóveis em construção	315.043	281.249	12,0%
Imóveis concluídos	36.173	49.851	-27,4%
Provisão para Distrato	1.132	950	19,2%
Total	548.343	510.542	7,4%

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

Adiantamento de Clientes

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

Adiantamento de Clientes (R\$ mil)	30/09/2023	31/12/2022	Δ %
Adiantamentos de clientes e permuta de obras em andamento	425.435	421.724	0,9%
Adiantamentos de unidades customizadas	-	22.356	-
Adiantamento de clientes outras operações	12.400	-	-
Permuta de terrenos – empreendimentos não lançados	5.734	43.020	-86,7%
Total	443.569	487.100	-8,9%

Fornecedores

Fornecedores	30/09/2023	31/12/2022	Δ %
Fornecedores	80.417	51.606	55,8%
Retenções Técnicas	11.731	9.313	26,0%
Total	92.148	60.919	51,3%

O aumento na conta de fornecedores é explicado naturalmente pelo aumento das atividades de construção. Estamos, adicionalmente, alongando o ciclo de pagamento dos nossos fornecedores, procurando adequar melhor o ciclo financeiro mensal das obras, entre produção, recebimento de clientes, recebimento de financiamento a construção e pagamento de fornecedores.

Obrigações por Compra de Imóveis

Obrigações por Compra de Imóveis (R\$ mil)	30/09/2023	31/12/2022	Δ %
Terrenos incorporados	31.029	35.591	-12,8%
Torna	6.580	8.346	-21,2%
Permuta Financeira	24.449	27.245	-10,3%
Terrenos não incorporados	45.912	11.100	313,6%
Torna	45.912	11.100	313,6%
Permuta Financeira	-	-	-
Total	76.941	46.691	64,8%

O aumento das tornas em terrenos não incorporados é reflexo das aquisições de terrenos realizadas no ano de 2023.

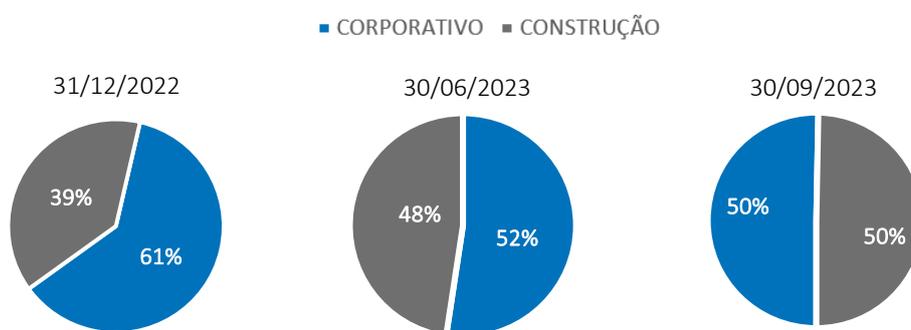
Endividamento

Dívida Líquida (Caixa Líquido) / Patrimônio Líquido (R\$ mil)	30/09/2023	31/12/2022	Δ %
(+) Empréstimos e Financiamentos	641.856	453.669	41,5%
(-) Caixa, Disponibilidades e TVM	351.374	436.183	-19,4%
(=) Dívida Líquida (Caixa Líquido)	290.482	17.486	1561,2%
(=) Patrimônio Líquido	555.812	537.696	3,4%
Dívida Líquida (Caixa Líquido)/ Patrimônio Líquido	52,3%	3,3%	49,0p.p.

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

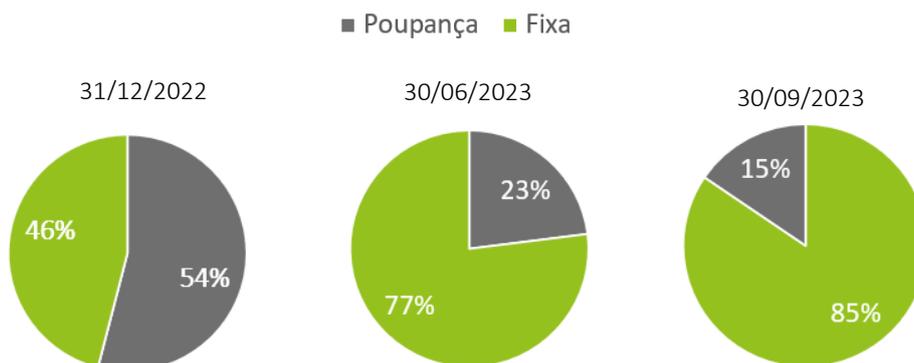
Não obstante, este ano devemos concluir ciclos de obras que permitirão uma entrada de recursos (recebimentos de clientes), aumentando a liquidez. Das obras em curso, cerca de 25% do número de canteiros tem mais de 90% de evolução de obra e com previsão de conclusão dentro deste ano.

Composição da dívida por tipo (%)



O mix do nosso passivo tem mudado com o crescimento das nossas operações e uma estratégia de alavancagem no nível dos ativos.

Indexador da dívida de financiamento da construção

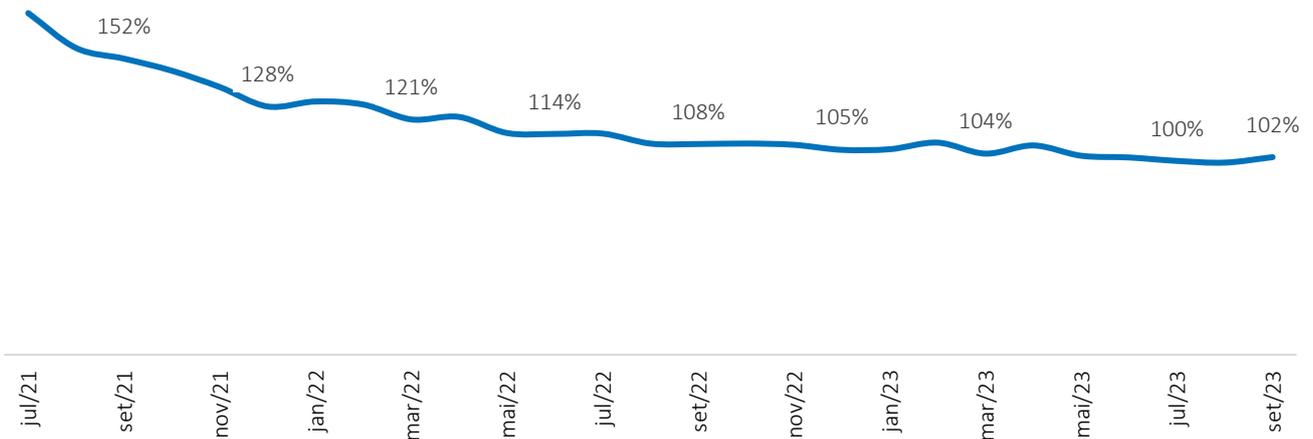


Devido ao mix do nosso passivo e a evolução das captações de financiamento à construção – dívida essa vinculada à atividade produtiva da Companhia, o custo médio ponderado do nosso passivo continua baixo e muito vinculado ao retorno médio dos nossos investimentos em aplicações financeiras. Nossa expectativa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



Adicionalmente, como pouco mais de 50% do nosso passivo é indexado ao CDI, formado basicamente pelas dívidas corporativas, com a queda da SELIC já iniciada em agosto de 2023, nosso custo relativo das operações fixas ficará mais alto em CDI, contudo nosso custo financeiro do passivo como um todo irá cair com a queda nos juros, melhorando nossa rentabilidade final. Com a redução da SELIC para 11,75% esperada pelo mercado até o final de 2023, teríamos uma redução de juros da ordem de R\$ 8 milhões ao ano considerando o pico de 13,75% e o saldo do passivo em 30 de setembro de 2023.

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



Anexos

Demonstração de Resultados Consolidado

DRE (R\$ mil)	3T23	3T22	Δ %	9M23	9M22	Δ %
Receita Operacional Líquida	411.757	313.544	31,3%	998.085	648.780	53,8%
Custo dos imóveis vendidos	(323.738)	(233.902)	38,4%	(784.534)	(477.759)	64,2%
Lucro bruto	88.019	79.642	10,5%	213.551	171.021	24,9%
Margem bruta operacional	21,4%	25,4%	-0,2 p.p.	21,4%	26,4%	-0,2 p.p.
Receitas (despesas) operacionais	(52.650)	(34.874)	51,0%	(130.414)	(99.272)	31,4%
Gerais e administrativas	(17.853)	(14.420)	23,8%	(49.753)	(40.339)	23,3%
Vendas	(32.462)	(19.163)	69,4%	(69.824)	(54.485)	28,2%
Outras receitas (despesas) operacionais	(2.231)	647	-444,8%	(8.838)	(1.048)	743,3%
Equivalência patrimonial	(104)	(1.938)	-94,6%	(1.999)	(3.400)	-41,2%
Lucro (prejuízo) operacional	35.369	44.768	-21,0%	83.136	71.749	15,9%
Receitas financeiras	13.794	14.253	-3,2%	35.807	31.871	12,3%
Despesas financeiras	(13.832)	(11.399)	21,3%	(36.730)	(24.922)	47,4%
Resultado financeiro	(38)	2.854	-101,3%	(924)	6.949	-113,3%
Lucro (prejuízo) antes do IR e CS	35.331	47.622	-25,8%	82.213	78.698	4,5%
Imposto de renda e contribuição social	(7.891)	(5.809)	35,8%	(19.778)	(14.776)	33,9%
Lucro (prejuízo) líquido	27.440	41.813	-34,4%	62.435	63.922	-2,3%
Margem líquida	6,7%	13,3%	-0,5 p.p.	6,3%	9,9%	-0,4 p.p.
Atribuível a:						
Participação do controlador	23.257	25.635	-9,3%	39.881	32.774	21,7%
Participação dos sócios não controladores	4.183	16.178	-74,1%	22.554	31.148	-27,6%

Balço Patrimonial

Ativo	30/09/2023	31/12/2022	Δ %
Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	231.243	330.137	-30,0%
Título e valores mobiliários	120.131	106.046	13,3%
Conta a receber de clientes	382.658	315.643	21,2%
Imóveis a comercializar	498.222	419.866	18,7%
Tributos a recuperar	19.149	16.318	17,3%
Despesas antecipadas	32.434	25.105	29,2%
Outras contas a receber	21.283	14.229	49,6%
Total do ativo circulante	1.305.120	1.227.344	6,3%
Não circulante			
Aplicações Financeiras	2.827	2.664	6,1%
Contas a receber de clientes	465.047	276.169	68,4%
Imóveis a comercializar	50.121	90.676	-44,7%
Depósitos judiciais	963	1.634	-41,1%
Créditos com partes relacionadas	27.132	8.040	237,5%
Impostos diferidos ativos	2.098	-	
Total do ativo realizável a longo prazo	548.188	379.183	44,6%
Investimentos	23.751	28.074	-15,4%
Imobilizado	50.467	36.094	39,8%
Intangível	8.181	9.320	-12,2%
Direito de uso de arrendamento	6.643	6.530	1,7%
Total do ativo não circulante	637.230	459.201	38,8%
Total do ativo	1.942.350	1.686.545	15,2%

Passivo	30/09/2023	31/12/2022	Δ %
Circulante			
Empréstimos e financiamentos	245.707	93.475	162,9%
Arrendamento	4.915	4.894	0,4%
Fornecedores	92.148	60.919	51,3%
Salários e encargos sociais	22.498	12.032	87,0%
Tributos a pagar	4.492	5.559	-19,2%
Obrigações por compra de imóveis	43.921	35.774	22,8%
Dividendos a pagar	152	6.814	-97,8%
Adiantamentos de clientes	277.128	202.973	36,5%
Provisão para manutenção de imóveis	2.959	1.561	89,6%
Tributos diferidos	20.940	21.134	-0,9%
Outras contas a pagar	1.206	1.831	-34,1%
Total do passivo circulante	716.066	446.966	60,2%
Não circulante			
Empréstimos, financiamentos e debêntures	396.149	360.194	10,0%
Arrendamentos	1.970	1.758	12,1%
Obrigações por compra de imóvel	33.020	10.917	202,5%
Adiantamentos recebidos de clientes	166.441	284.127	-41,4%
Provisão para riscos	9.197	4.716	95,0%
Provisão para manutenção de imóvel	18.037	14.365	25,6%
Tributos correntes com recolhimento diferido	18.286	5.089	259,3%
Débitos com partes relacionadas	20.264	14.718	37,7%
Provisão para passivo a descoberto	7.108	5.999	18,5%
Total do passivo não circulante	670.472	701.883	-4,5%
Patrimônio líquido			
Capital social	269.172	269.172	0,0%
Reservas de capital	259	259	0,0%
Reservas de lucro	131.296	98.354	33,5%
	400.727	367.785	9,0%
Participação dos não controladores	155.085	169.911	-8,7%
Total do patrimônio líquido	555.812	537.696	3,4%
Total do passivo e patrimônio líquido	1.942.350	1.686.545	15,2%

Fluxo de Caixa

Fluxo de Caixa - R\$	30/09/2023	30/09/2022	Δ %
Fluxo das atividades operacionais			
Lucro líquido do exercício	62.435	63.922	-2,3%
Ajustes para conciliar o lucro ao caixa gerado pelas atividades operacionais			
Depreciações e amortizações	15.840	10.945	44,7%
Ajuste a valor presente sobre contas a receber	25.163	8.530	195,0%
Resultado de equivalência patrimonial	1.999	3.400	-41,2%
Provisão para manutenção de imóveis	8.909	2.281	290,6%
Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários	8.176	3.286	148,8%
Provisão para distratos	(22)	(921)	-97,6%
Provisão para devedores duvidosos	408	838	-51,3%
Provisão de juros sobre empréstimos e financiamentos	52.174	30.718	69,8%
Imposto de renda e contribuição social	8.939	14.776	-39,5%
Baixa de Ativos Imobilizados	4.508	1.048	330,2%
Rendimento de títulos e valores mobiliários	(8.315)	-	n/a
	180.214	138.823	29,8%
Variações no capital circulante			
Aumento / (redução) dos ativos e passivos			
Contas a receber de clientes	(281.442)	(139.249)	102,1%
Imóveis a comercializar	(37.801)	(45.553)	-17,0%
Tributos a recuperar	(4.929)	(5.436)	-9,3%
Outros ativos	(13.712)	(2.873)	377,3%
Fornecedores	31.229	27.174	14,9%
Salários e encargos sociais	10.466	4.947	111,6%
Obrigações tributárias	13.836	(1.174)	-1278,5%
Obrigações por compra de imóveis	30.250	(25.035)	-220,8%
Adiantamentos de clientes	(43.531)	99.223	-143,9%
Outros passivos	3.754	(2.352)	-259,6%
Valores pagos por manutenção de imóveis em garantia	(3.839)	-	n/a
Valores pagos por riscos cíveis, trabalhistas e tributários	(3.695)	(6.267)	-41,0%
	(299.414)	(96.595)	210,0%
Juros pagos	(48.704)	(12.098)	302,6%
Imposto de renda e contribuição social pagos	(10.839)	(8.453)	28,2%
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	(178.743)	21.677	-924,6%
Fluxos das atividades de investimentos			
Aumento de títulos e valor mobiliários	(5.770)	(29.740)	-80,6%
Movimentação de aplicações financeiras restritas	(163)	(188)	-13,3%
Adiantamentos a empresas ligadas	(13.546)	5.839	-332,0%
Aportes (retorno) de investimentos	3.433	(2.980)	-215,2%
Aquisições de ativos imobilizados e intangíveis	(33.695)	(12.563)	168,2%
Caixa líquido (aplicados nas) gerados pelas atividades de investimentos	(49.741)	(39.632)	26%
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Valores recebidos de empréstimos e financiamentos	332.310	266.585	24,7%
Amortização de principal de empréstimos e financiamentos	(151.740)	(141.253)	7,4%
Dividendos pagos	(13.600)	(1.214)	1020,3%
Distribuições a sócios não controladores, líquido	(37.380)	(7.562)	394,3%
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamentos	129.590	116.556	11,2%
Aumento de caixa e equivalentes de caixa, líquidos	(98.894)	98.601	-200,3%
Variiação de caixa			
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	330.137	243.926	35,3%
Caixa e equivalentes de caixa no fim do período	231.243	342.527	-32,5%
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	(98.894)	98.601	-200,3%

Sobre do Grupo Patrimar

A Companhia é uma incorporadora e construtora com sede em Belo Horizonte, com foco de atuação na região sudeste do Brasil, com mais de 60 anos de atuação na construção civil e está posicionada entre as maiores do país. O seu modelo de negócios é verticalizado, atuando na incorporação e construção de empreendimentos imobiliários, além de comercialização e venda de unidades imobiliárias autônomas.

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



Relações com Investidores

Felipe Enck Gonçalves

Diretor Executivo de Finanças e Relações com Investidores

João Paulo Christoff Lauria

Gerente de Planejamento Financeiro, Parcerias e Relações com Investidores

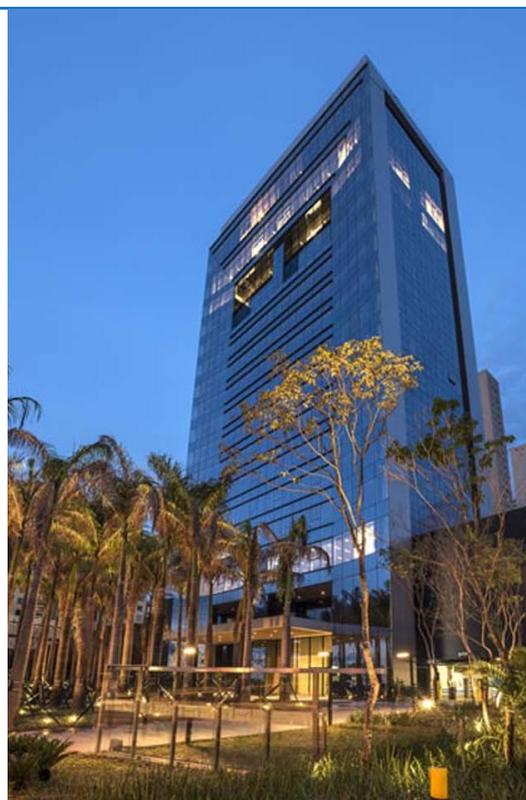
Gabrielle Cirino Barrozo

Especialista de Relações com Investidores

+ 55 (31) 3254-0311

www.patrimar.com.br/ri

E-mail: ri@patrimar.com.br



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);

VGCV: Valor Geral de Vendas.

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

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

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

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

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

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

Passivo de Construção: Custo da construção a incorrer

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

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