

**Release de
Resultados
*4T23 e 2023***

Belo Horizonte, 05 de março de 2024 - A Patrimar Engenharia S.A. (“Patrimar” ou “Grupo”), uma das maiores incorporadoras e construtoras do Brasil, com operação nas faixas de renda econômico, média renda e alta renda (produtos de luxo e alto luxo), divulga seus resultados operacionais referentes ao 4º trimestre do exercício de 2023 (“4T23”) e dos doze meses de 2023 (“2023”). 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\$ 1,3 bilhão em Receita Líquida, alcançando um CAGR de **46%** desde 2020 e **63%** acima de 2022;

R\$ 79,5 milhões de Lucro Líquido em 2023, **10%** maior que 2022;

Melhoria de **0,72 p.p.** na Margem Bruta do 4T23 em comparação com 4T22 e **0,68 p.p.** comparando com 3T23;

R\$ 85 milhões de geração de caixa no 4T23.



Mensagem da Administração

Encerramos o ano de 2023, aquele no qual a Companhia completou 60 anos de atividade com muito crescimento e consistência. Estamos no caminho para cumprir o nosso plano desenvolvido em 2021 de dobrar de tamanho até 2024 – o PX2, consolidando nosso posicionamento nos mercados de Minas Gerais, Rio de Janeiro e São Paulo com as nossas duas marcas – Patrimar e Novolar, e rebalanceando nosso mix de produtos com maior participação da Novolar – segmento Minha Casa Minha Vida, no landbank. Estamos empenhados em desenvolver o mercado do interior de São Paulo, que conta agora com uma Diretoria Regional dedicada a expandir nossos negócios no segmento econômico, com a compra de novas áreas, aceleração no desenvolvimento das áreas já adquiridas e aceleração do crescimento da nossa operação nessa região.

Tivemos e teremos uma série de desafios pela frente, mas estamos confiantes no nosso modelo de negócio de prioriza disciplina financeira e foco em rentabilidade, sendo essa expressada pelo ROE dos projetos e do negócio. Não somos focados em margem, mas sim em ROE. Esse é um grande diferencial no nosso modelo de negócios que prioriza permuta na aquisição de terrenos, eficiência na venda, ciclos financeiros mais curtos e obras mais eficientes, tanto para o médio-alto padrão quanto para o econômico.

Agenda ESG

O Grupo Patrimar vem investindo significativamente em uma agenda de desenvolvimento de empreendimentos mais sustentáveis, melhor relacionamento com as comunidades e a sociedade em geral e o fortalecimento da nossa governança corporativa.

Lançamos no final de 2023 a primeira edição do nosso Relatório de Sustentabilidade, disponível no nosso [site](#).



Continuaremos a desenvolver empreendimentos sustentáveis, tanto do médio-alto padrão quanto no segmento econômico, nos impondo um compromisso interno de que 70% dos nossos empreendimentos terão alguma certificação de sustentabilidade reconhecida no mercado. Todas as nossas obras atualmente possuem classificações internas do Selo Verde, com o justo propósito de basear nossas ações nos canteiros.

Ao longo de 2024 nos colocamos como meta que 50% de todos os nossos eventos sejam carbono neutro, com a compensação comprovada e certificada. Nosso objetivo é chegar a 100% dos eventos em 2026.

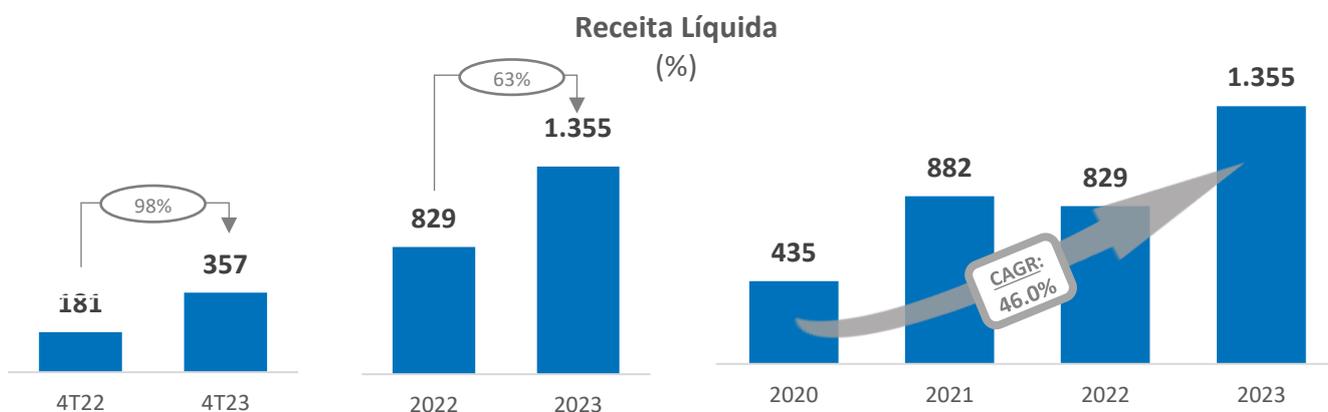
Em 2023 realizamos uma série de investimentos em retorno para a sociedade e para as comunidades dos mercados que atuamos. Investimentos aproximadamente R\$ 2 milhões em ações sociais e culturais, excluindo aqui o tempo investido por nossos colaboradores em ações de trabalho voluntário incentivado pela Companhia. Nosso compromisso é continuar investindo em ações que beneficiem a sociedade nos próximos anos.



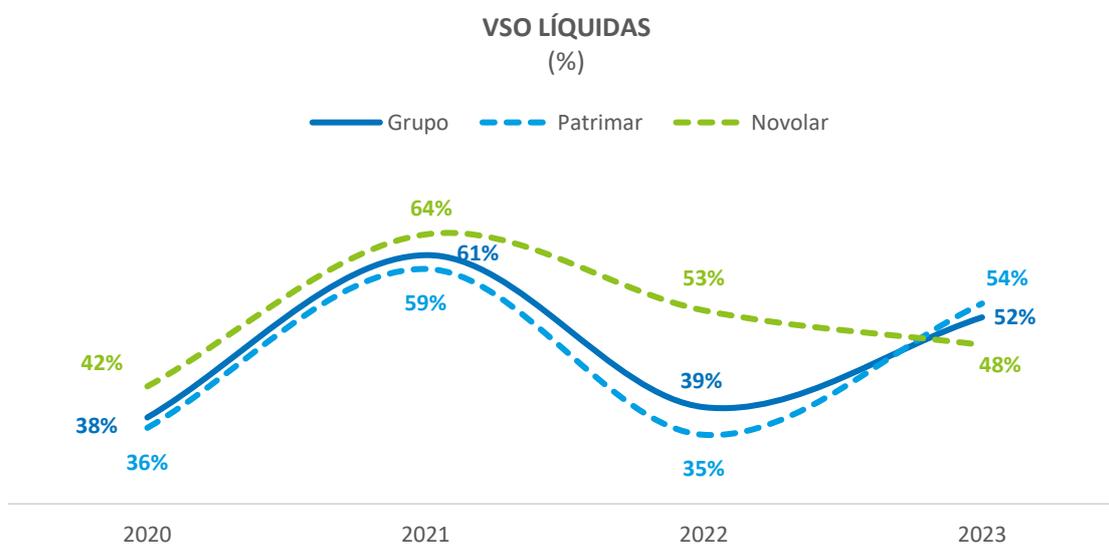
Nos aspectos de governança continuamos atuando fortemente com revisões de políticas internas e forma de atuação com o acompanhamento próximo do Conselho de Administração, que possui maioria independente, apesar de sermos uma Companhia ainda não listada em bolsa.

Crescimento dos Negócios

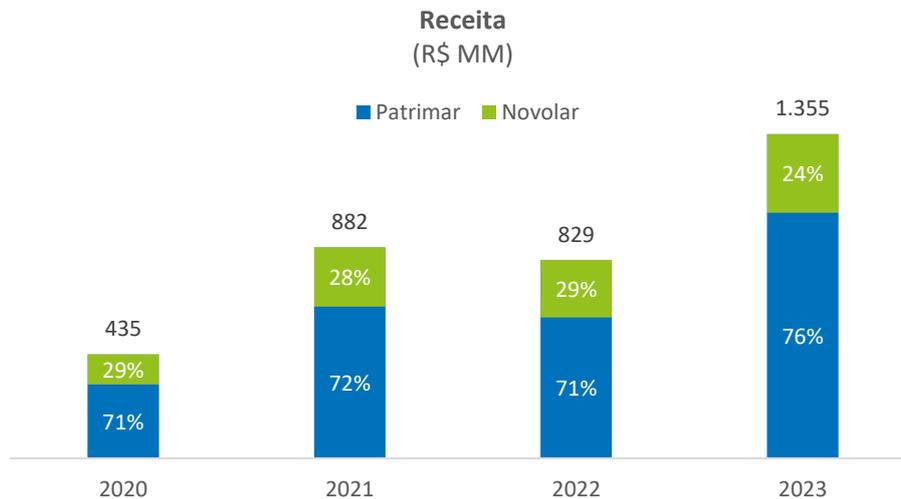
Apresentamos receita operacional líquida recorde em 2023, com taxa de crescimento anual composto (CAGR) bastante robusta.



Tal crescimento é reflexo do avanço dos nossos números operacionais, que começaram com a expansão do banco de terrenos, passando pelas aprovações e lançamentos e, claro, produtos de alta absorção dada qualidade e alinhamento às necessidades desses mercados.



Grupo tem mantido mix de receita equilibrado entre Patrimar e Novolar ao longo dos anos anteriores, mas estima que a participação da Novolar deve crescer nos próximos anos, reflexo dos investimentos recentes em aquisições de áreas e de um ciclo mais curto de aprovação, vendas e construção. A Patrimar ainda terá um percentual relevante das receitas em função dos projetos recentemente lançados e a duração das obras.

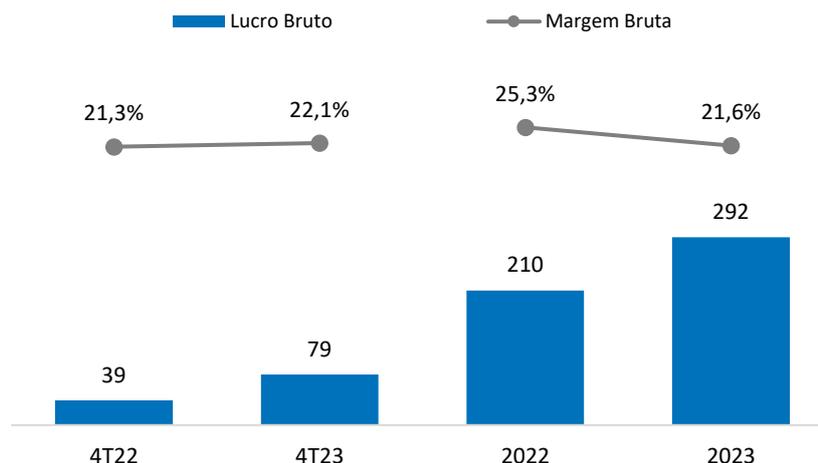


Para o ano de 2024 prevemos um crescimento mais brando em volume de lançamentos e vendas, em relação a 2023. A Companhia estará focada na consolidação de um patamar robusto para essas métricas, mas focando cada vez mais de rentabilizar o capital, melhorando nossos resultados. O crescimento mais forte apenas virá em função de um mercado mais demandante do que estamos prevendo ou um evento de liquidez mais transformacional – um IPO, por exemplo, que nos faça acelerar o volume de R\$ 6,2 bilhões de projetos aprovados ou em fase final de aprovação que temos atualmente no nosso landbank.

Rentabilidade do Negócio



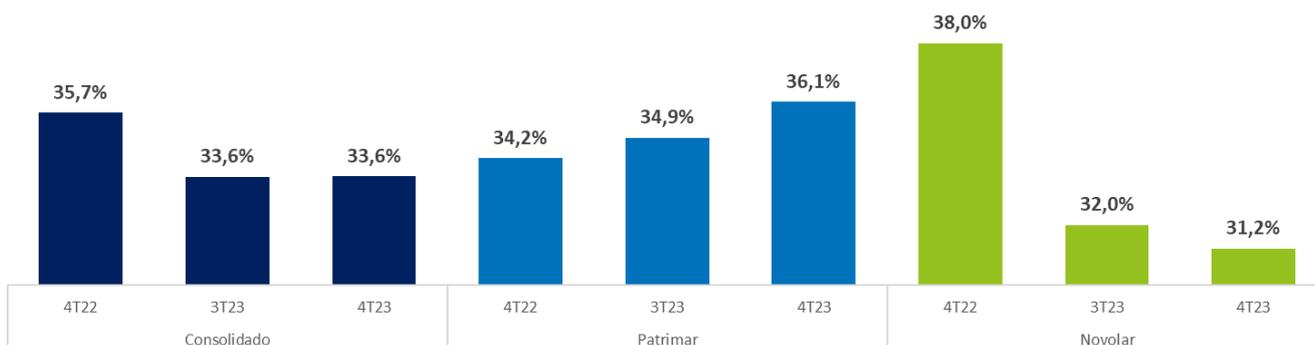
Lucro Bruto e Margem Bruta (R\$ MM e %)



Similarmente aos trimestres anteriores, nossa margem bruta ainda foi impactada no 4T23 por empreendimentos da safra de 2020/2021, aqueles impactados de forma mais aguda pela inflação de custos e cadeia de fornecimentos, mas que encerram suas obras neste trimestre ou que se encerram agora no 1T24. Ademais, os efeitos de grandes lançamentos no trimestre, com volumes de permutas relevantes, impactam a

análise da margem bruta da Companhia. As permutas têm efeito matemático relevante no nosso negócio, pois crescem a receita líquida para o mesmo número de lucro bruto, impactando o valor percentual da margem bruta. Isso é parte do nosso modelo de negócio de fazer muitos empreendimentos alocando pouco capital, logo, com ROE mais alto.

MARGEM BRUTA REAL E AJUSTADA

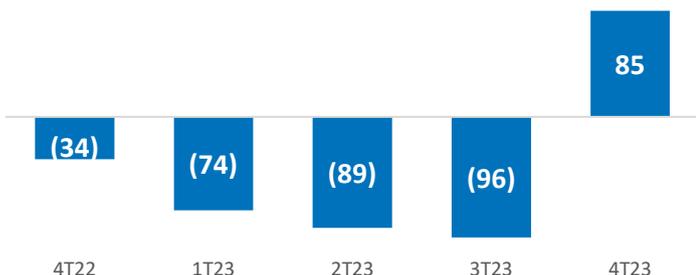


Excluindo os efeitos de permuta no nosso negócio (em receita e custo) a margem bruta efetiva da nossa operação seria de 25,1% em 2023 e 27,3% excluindo o custo financeiro dessa margem. A Companhia apenas mudará o seu modelo de aquisição de terrenos, utilizando mais caixa do que permutas, e velocidade de vendas em caso de capital mais abundante, ou seja, no caso uma capitalização – por IPO, por exemplo, o que faria com que nossas margens subissem e mantendo altos retornos pela composição de mix de negócios e capacidade de giro mais rápido desse capital.

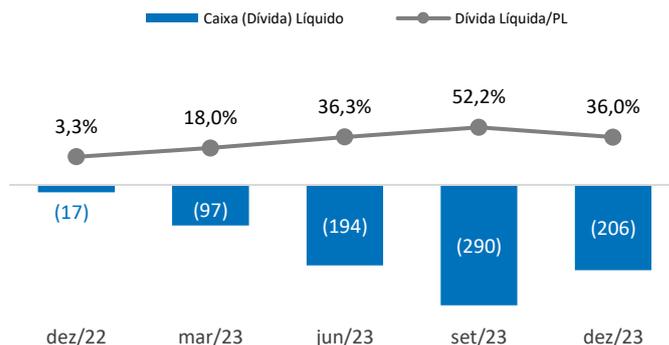
Alavancagem, Liquidez e Disciplina Financeira

Tivemos forte geração de caixa no 4T23, com a cessão de carteira de empreendimentos em fase final de execução, cujo caixa seria recebido ao longo do primeiro semestre de 2024, além de um ciclo de vendas e geração de caixa operacional mais forte.

Cash (Burn) Generation (R\$ MM)

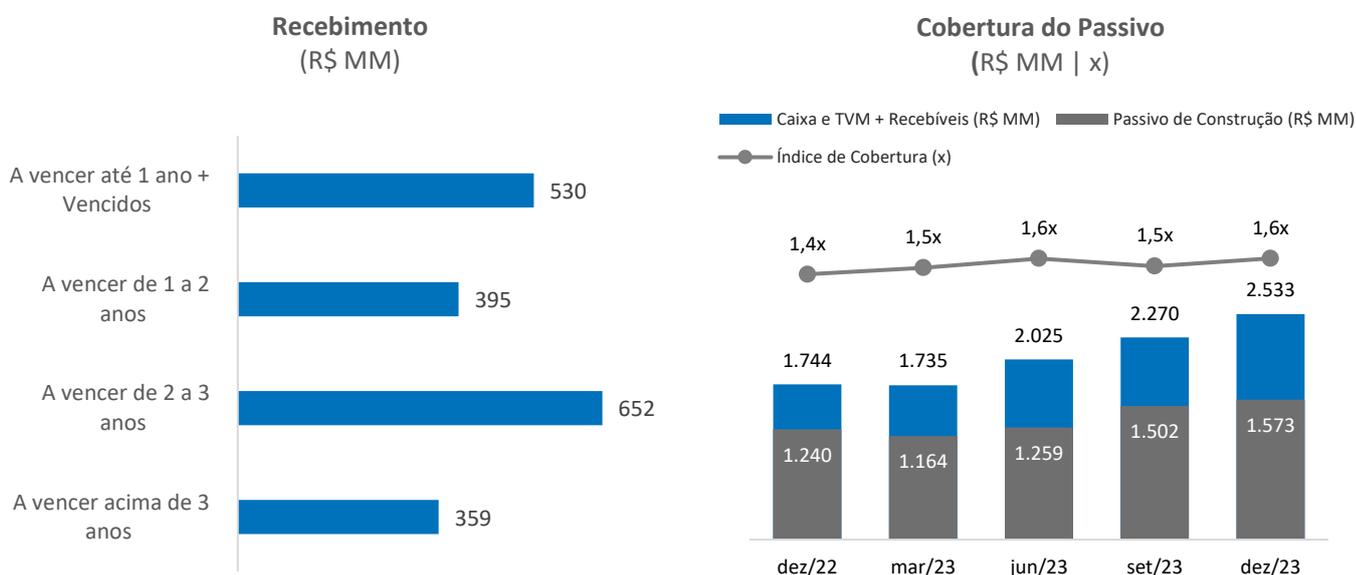


Alavancagem (R\$ MM e %)



O aumento na alavancagem ao longo de 2023 foi fruto da estratégia de aceleração das obras e aproveitamento de um momento de mercado de preços de insumos menos aquecidos. A redução da alavancagem no 4T23 reflete o retorno do caixa dos empreendimentos em fase final de execução e um melhor ciclo financeiro nas obras. Estimamos que nosso nível de alavancagem nesse patamar perdure até o final de 2025, quando as grandes obras hoje em curso chegarão ao seu final.

Temos um ciclo de vencimento de dívida bastante alinhado os ciclos financeiros de recebimento das vendas realizadas, além de um índice de cobertura do nosso passivo de construção em patamares saudáveis.



Outros Assuntos

DRE (R\$ mil)	PATRIMAR			NOVOLAR		
	2023	2022	Δ %	2023	2022	Δ %
Receita Operacional Líquida	1.027.936	587.341	75,0%	327.563	242.077	35,3%
Custo dos imóveis vendidos	(818.723)	(436.817)	87,4%	(244.376)	(183.027)	33,5%
Lucro bruto	209.214	150.523	39,0%	83.186	59.051	40,9%
Margem bruta operacional	20,4%	25,6%	-0,2 p.p.	25,4%	24,4%	0,0 p.p.
Receitas (despesas) operacionais	(115.246)	(81.582)	41,3%	(60.738)	(44.549)	36,3%
Gerais e administrativas	(45.289)	(36.402)	24,4%	(21.442)	(15.393)	39,3%
Vendas	(64.712)	(43.196)	49,8%	(32.729)	(25.323)	29,2%
Outras receitas (despesas) operacionais	(5.462)	(1.823)	199,6%	(3.465)	(29)	11867,1%
Lucro (prejuízo) operacional	93.967	68.942	36,3%	22.448	14.501	54,8%
Receitas financeiras	38.749	36.075	7,4%	11.067	8.577	29,0%
Despesas financeiras	(54.785)	(35.626)	53,8%	(525)	(487)	7,6%
Resultado financeiro	(16.036)	449	-3670,7%	10.542	8.090	30,3%
Equivalência patrimonial	216	(161)	-234,1%	(3.102)	(3.804)	-18,5%
Lucro (prejuízo) antes do IR e CS	77.931	69.391	12,3%	32.991	22.591	46,0%
Imposto de renda e contribuição social	(23.930)	(13.050)	83,4%	(7.481)	(6.387)	17,1%
Lucro (prejuízo) líquido	54.001	56.341	-4,2%	25.510	16.204	57,4%
Margem líquida	5,3%	9,6%	-0,5 p.p.	7,8%	6,7%	0,2 p.p.

Nossa investida em conjunto Viv In obteve no mês de março a aprovação final do seu primeiro projeto a ser construído no bairro do Flamengo. Contando com 271 apartamentos, este projeto tem expectativa de retrofit e construção de novos prédios em até 24 meses. O investimento total será de R\$60 milhões e a Viv In já vem discutindo com instituições financeiras formas de financiamento para esse capex.



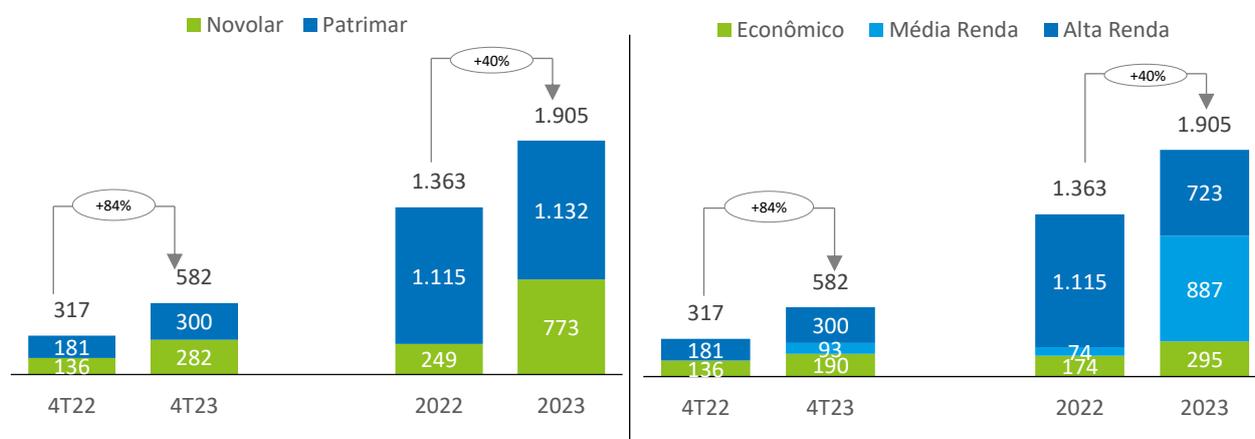
Adicionalmente, a Viv In já tem em seu pipeline de terrenos um volume que se aproxima de mil apartamentos a serem desenvolvidos.

Desempenho Operacional

Lançamentos

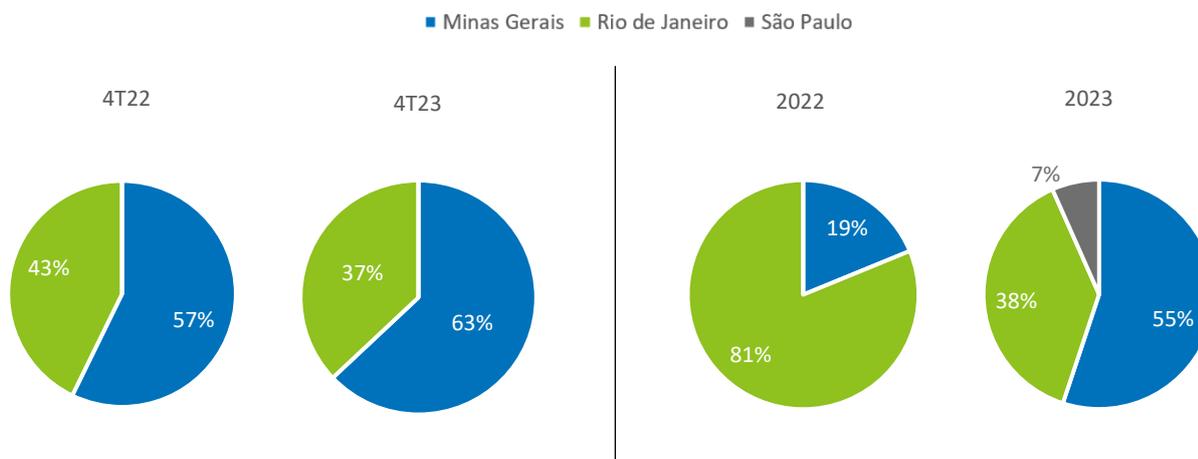
No 4T23 lançamos 6 empreendimentos, totalizando 15 empreendimentos lançados no ano de 2023, distribuídos em todas as faixas de renda e geografias nas quais o Grupo atua. O %Patrimar nos lançamentos 4T23 foi de 95% (79% em 4T22) e no ano de 2023 foi de 72% (70% em 2022).

LANÇAMENTOS 100%
(R\$ MM)



No 4T23 fizemos lançamentos significativos em Minas Gerais, especificamente na cidade de Belo Horizonte, que representaram 63% do total lançado.

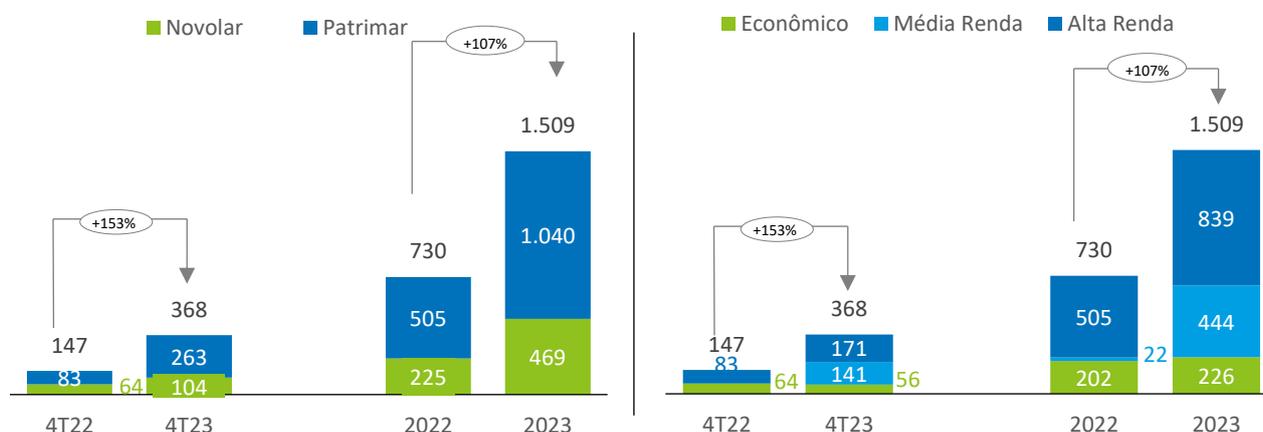
LANÇAMENTOS 100%, POR REGIÃO



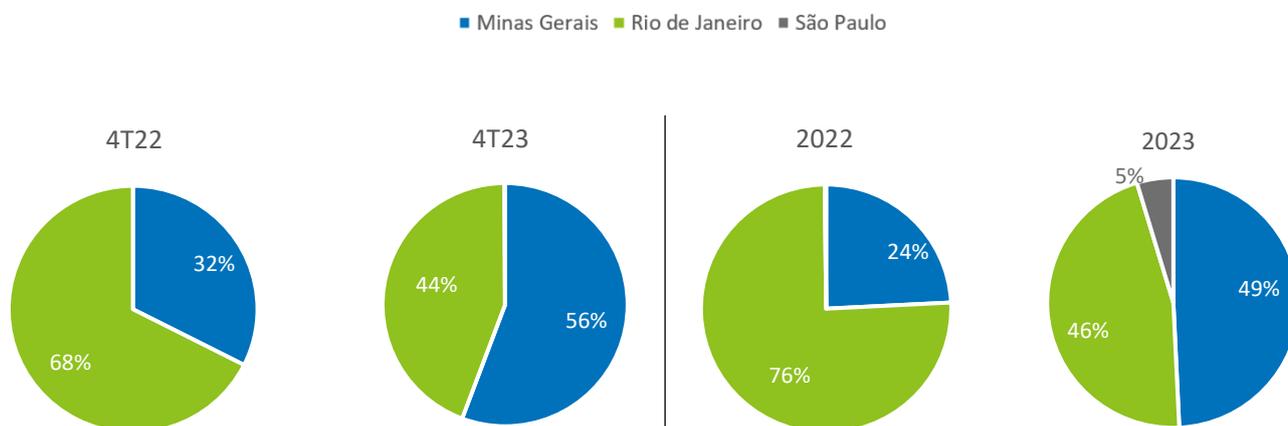
Vendas

O expressivo aumento nas vendas contratadas líquidas no 4T23 e no ano de 2023 é fruto da qualidade dos produtos e entendimento das dinâmicas de cada mercado. Nossas vendas foram equilibradas em relação ao volume de lançamentos e estoques em 2023, fortalecendo nossa capacidade e força de vendas durante a obra. O %Patrimar nas vendas no 4T23 foi de 90% (88% no 4T22) e foi de 85% em 2023 (90% em 2022).

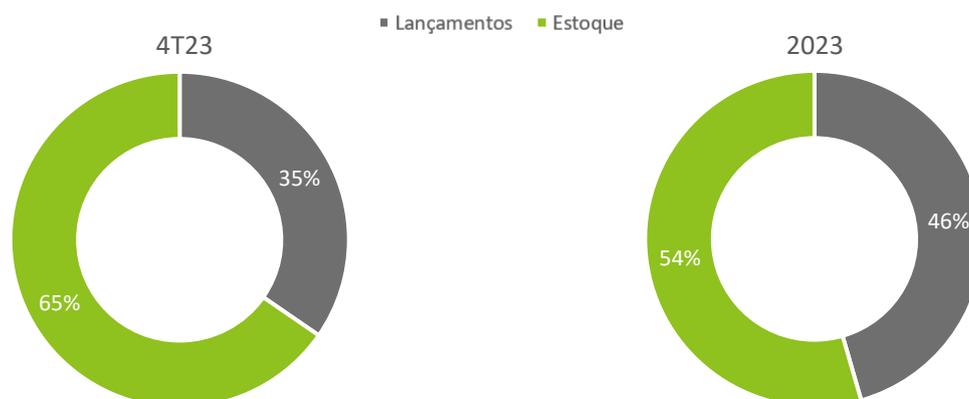
VENDAS LÍQUIDAS 100% (R\$ MM)



VENDAS LÍQUIDAS 100%, POR REGIÃO



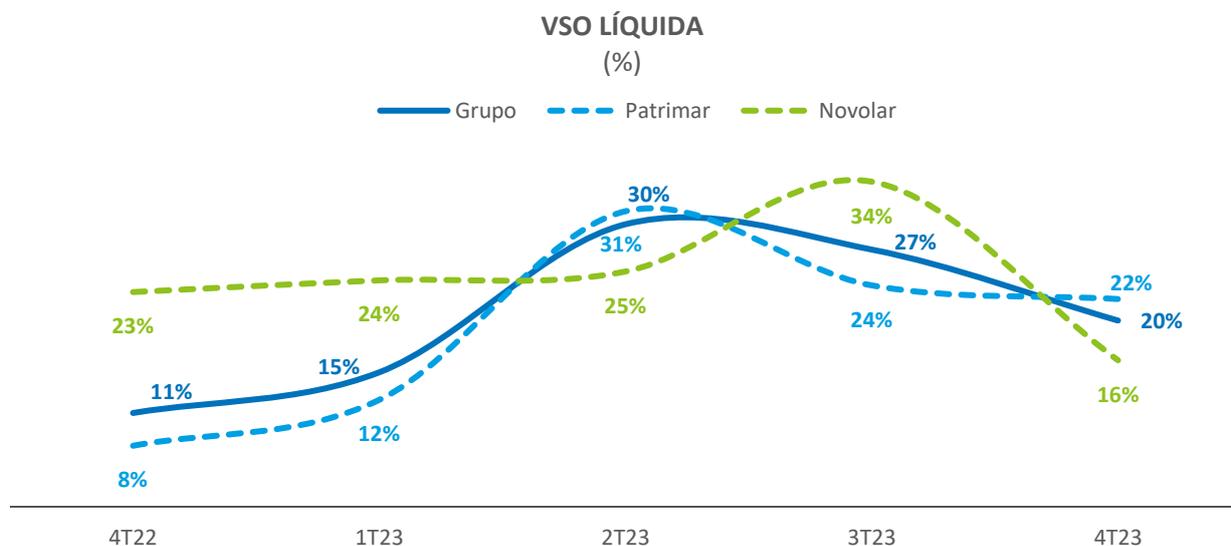
ORIGEM DAS VENDAS (%)



DESCRIÇÃO	4T23 (a)	4T22 (b)	Δ% (a/b)	2023 (c)	2022 (d)	Δ% (c/d)
Vendas Líquidas 100% (R\$ mil)	367.859	147.084	150%	1.509.028	729.564	107%
Patrimar	263.488	82.528	219%	1.040.053	504.874	106%
Alta Renda	170.565	82.528	107%	838.706	504.874	66%
Média Renda	92.923	-	0%	201.346	-	0%
Novolar	104.371	64.556	62%	468.975	224.691	109%
Média Renda	48.161	481	9920%	242.517	22.403	982%
Econômico	56.210	64.076	-12%	226.459	202.287	12%
Vendas Líquidas % Grupo (R\$ mil)	372.877	129.529	188%	1.277.167	658.852	94%
Patrimar	225.721	65.227	246%	812.961	439.550	85%
Alta Renda	132.798	65.227	104%	611.614	439.550	39%
Média Renda	92.923	-	0%	201.346	-	0%
Novolar	147.157	64.302	129%	464.207	219.302	112%
Média Renda	47.349	336	13973%	239.142	19.259	1142%
Econômico	99.807	63.966	56%	225.065	200.043	13%
Unidades Contratadas	445	329	35%	1.892	1.125	68%
Patrimar	129	24	438%	387	165	135%
Alta Renda	46	24	92%	209	165	27%
Média Renda	83	-	0%	178	-	0%
Novolar	316	305	4%	1.505	960	57%
Média Renda	99	1	9800%	518	45	1051%
Econômico	217	304	-29%	987	915	8%
Preço Médio (R\$ mil/ unidade)	827	447	85%	798	649	23%
Patrimar	2.043	3.439	-41%	2.687	3.060	-12%
Alta Renda	3.708	3.439	8%	4.013	3.060	31%
Média Renda	1.120	-	0%	1.131	-	0%
Novolar	330	212	56%	312	234	33%
Média Renda	486	481	1%	468	498	-6%
Econômico	259	211	23%	229	221	4%

VSO

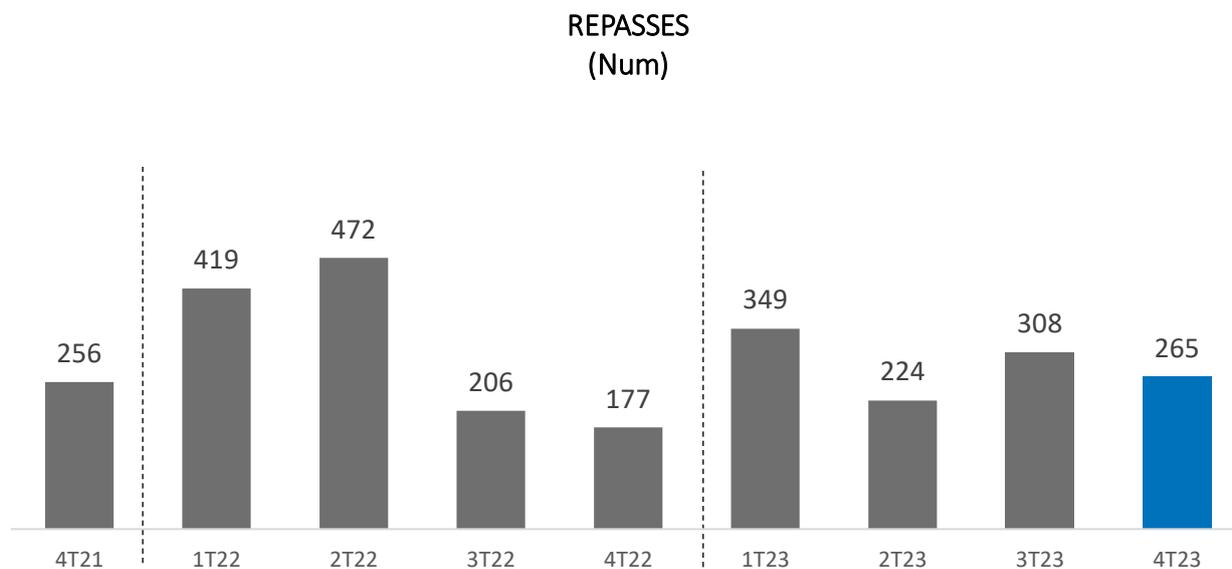
No 4T23, nosso VSO foi impactado principalmente pela grande concentração de lançamentos no último mês do ano. A Novolar, em especial, teve 100% dos seus lançamentos nos últimos dois meses, sendo que 40% foram em dezembro. Mesmo assim, nosso VSO do 4T23 foi maior em 9,2 p.p. se comparado ao mesmo período do ano passado. A VSO do ano de 2023 foi de 52%, comparada a uma VSO de 39% no ano anterior.



VELOCIDADE DE VENDAS (R\$mil)	4T22	1T23	2T23	3T23	4T23
VSO Grupo (%)	11%	15%	30%	27%	20%
VSO Patrimar (%)	8%	12%	31%	24%	22%
Vendas Patrimar	82.528	120.336	376.704	279.524	263.488
Oferta Patrimar	1.074.547	967.516	1.282.818	1.263.900	1.212.879
Estoque de Abertura	893.159	967.516	859.559	855.230	912.901
Lançamentos	181.388	-	423.258	408.670	299.978
VSO Novolar (%)	23%	24%	25%	34%	16%
Vendas Novolar	64.556	69.814	84.037	210.753	104.371
Oferta Novolar	281.127	289.604	337.295	635.487	640.153
Estoques de Abertura	145.405	219.161	223.465	328.705	357.725
Lançamentos	135.723	70.443	113.830	306.782	282.427

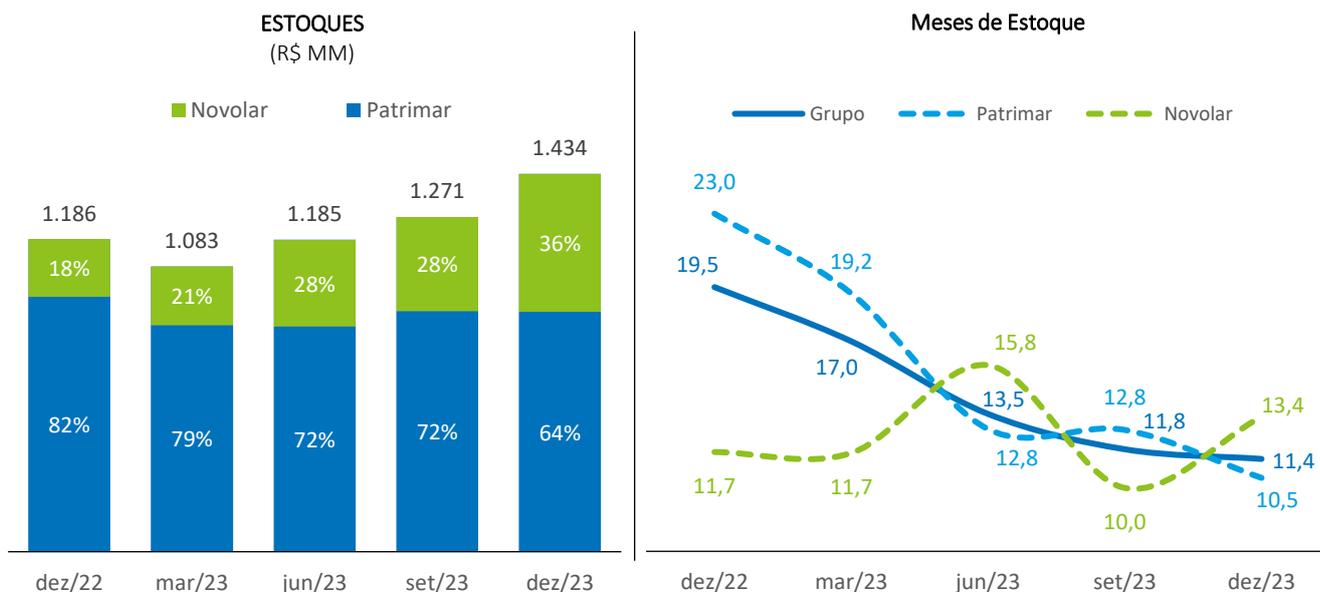
Repasses

Apresentamos o melhor quarto trimestre em repasses da história do Grupo, tendo repassado praticamente 50% de unidades a mais que o 4T22, alcançando R\$ 84 MM. O ano de 2022 começou com uma disponibilidade de produtos para repasse maior que 2023, o que explica o menor resultado agora do que o no ano anterior.



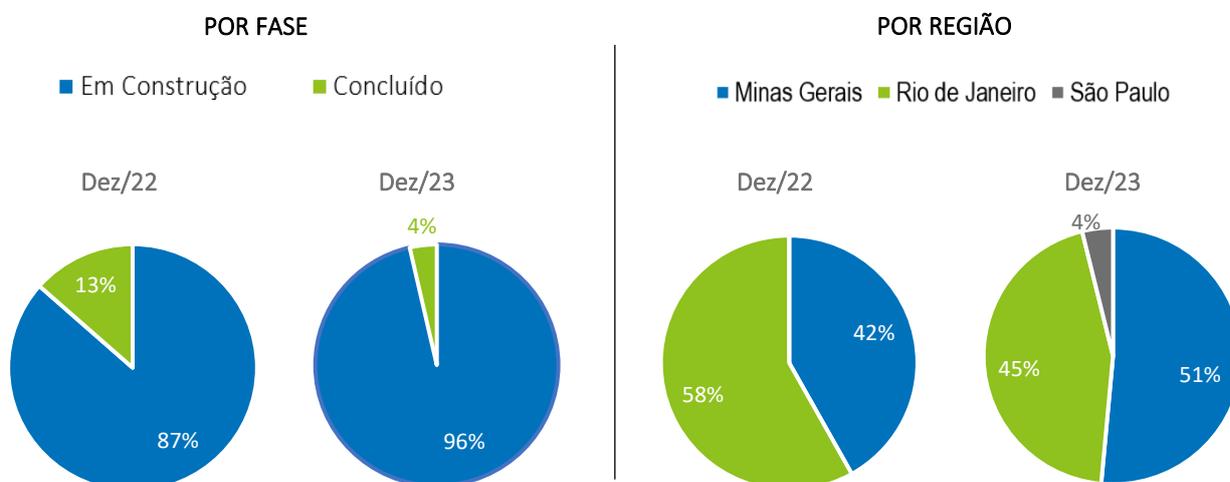
Estoques

Com o ritmo acelerado de lançamentos em 2023, nosso estoque cresceu 21% em relação a 2022, no 4T23 o crescimento foi 13% quando comparado com o trimestre anterior. Nosso estoque em meses continua caindo, demonstrando uma grande força nas vendas.



Tivemos ao longo do 4T23 um grande esforço de vendas de estoques concluídos, reduzindo significativamente esse montante na proporção do estoque total.

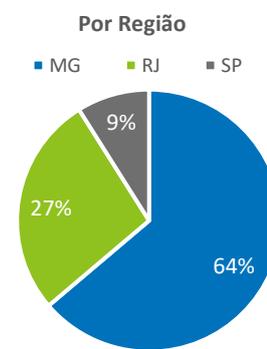
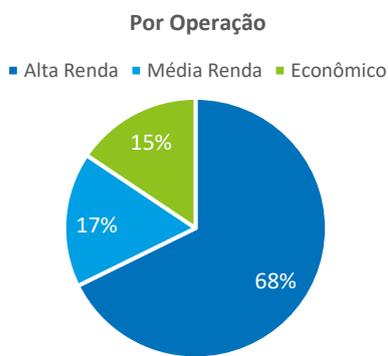
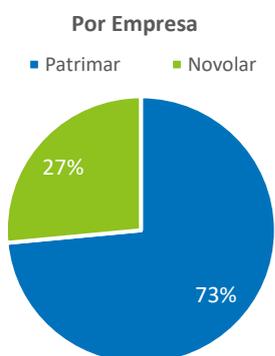
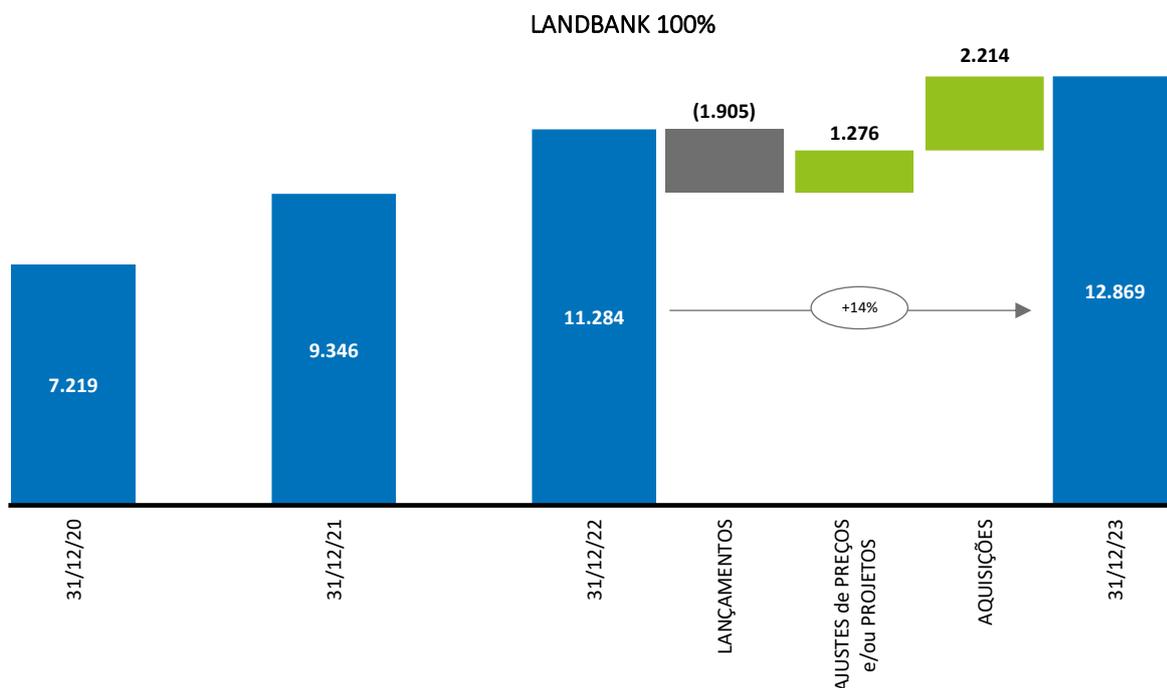
ESTOQUES 100%



Banco de Terrenos - Landbank

Fechamos 2023 com a maior posição já alcançada na história da companhia, mesmo com o alto volume de lançamentos registrado no ano. Estamos mais diversificados em praças, segmentos e produtos.

Compramos 13 terrenos ao longo de 2023 com VGV potencial de R\$ 2,2 bilhões, sendo que do valor total investido mais de 93% foi feito na modalidade de permuta (física ou financeira), o que minimiza nossa exposição de caixa. O % do Grupo Patrimar no Landbank é de 75,0%, um aumento de 6.4p.p em relação ao fechamento de 2022.



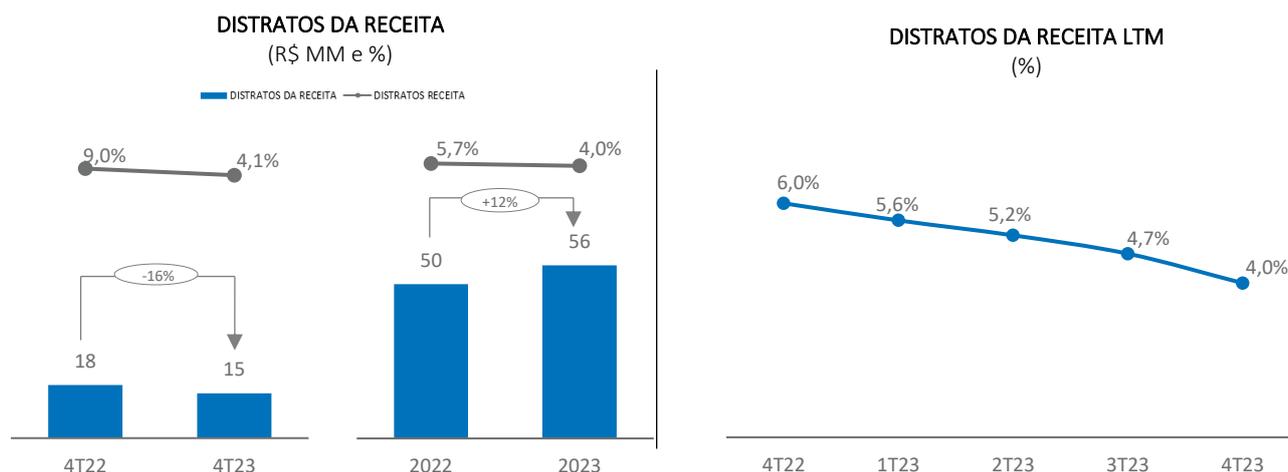
Desempenho Financeiro

Receita Líquida

Receita Líquida (R\$ mil)	4T23	4T22	Δ %	2023	2022	Δ %
Receita bruta de venda de imóveis	364.466	198.291	83,8%	1.409.200	878.880	60,3%
Receita de serviços	4.511	341	1222,9%	6.499	8.570	-24,2%
Receita Bruta	368.977	198.632	85,8%	1.415.699	887.450	59,5%
Vendas canceladas (distratos)	(14.988)	(17.802)	-15,8%	(55.998)	(49.888)	12,2%
PCLD	(417)	(3.109)	-86,6%	(2.921)	(3.109)	0,0%
Reversão (Provisão) para distratos	(197)	(1.464)	-86,5%	(159)	(262)	-39,3%
AVP - Ajuste a valor presente (i)	11.214	5.020	123,4%	25.126	11.736	114,1%
Tributos sobre o faturamento	(7.175)	(3.753)	91,2%	(26.248)	(16.508)	59,0%
Receita Líquida	357.414	180.638	97,9%	1.355.499	829.418	63,4%

O Crescimento da Receita Líquida no 4T23 quando comparado com o 4T22, bem como o acumulado 2023 contra 2022, é explicado pelas vendas e pela atividade construtiva. 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.

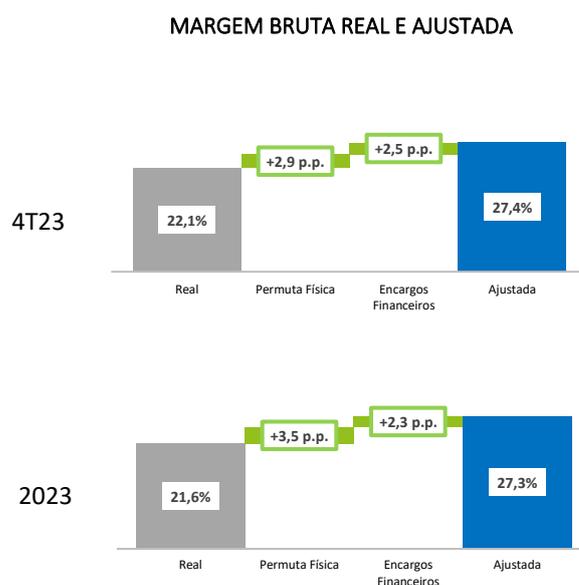
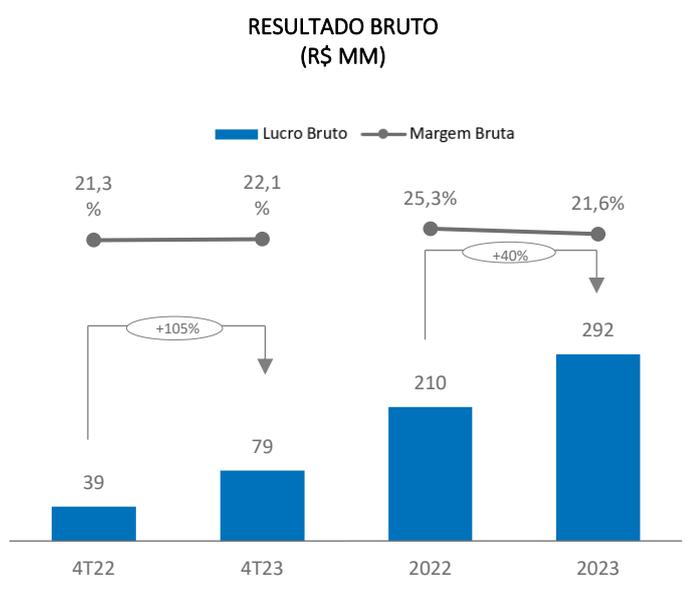
Distratos continuam em queda com base na receita, reforçando a qualidade da venda e da nossa carteira. Dentro dos distratos, aproximadamente 35% referem-se a *upgrades/downgrades* em imóveis do próprio Grupo.



¹ Vendas canceladas (distratos/receita bruta)

Lucro Bruto e Margem Bruta Despesas Operacionais

A margem bruta apresentou leve recuperação no 4T23 comparativamente ao 4T22 (e ao 3T23, quando foi de 21,4%), reflexo do aumento de participação da nova safra de projetos nos nossos resultados. Como já dito anteriormente, nosso modelo de negócios com grande parte dos empreendimentos comprados em permuta apresenta melhor ROE, contudo, menor margem bruta.



MARGEM POR UNIDADE DE NEGÓCIO (2023)

DRE (R\$ mil)	CONSOLIDADO	PATRIMAR	NOVOLAR
Receita Operacional Líquida	1.355.499	1.027.936	327.563
Custo dos Imóveis Vendidos	(1.063.099)	(818.723)	(244.376)
Lucro Bruto	292.400	209.214	83.186
<i>Margem Bruta</i>	<i>21,6%</i>	<i>20,4%</i>	<i>25,4%</i>

Despesas Operacionais

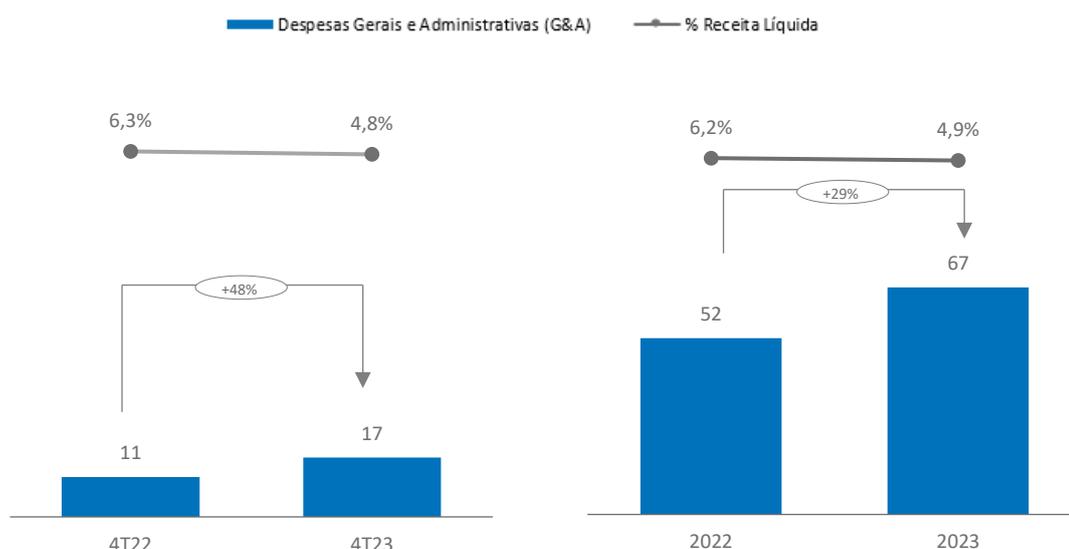
Despesas Operacionais (R\$ mil)	4T23	4T22	Δ %	2023	2022	Δ %
Gerais e administrativas	16.978	11.456	48,2%	66.731	51.795	28,8%
Com vendas	27.617	14.034	96,8%	97.441	68.519	42,2%
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	89	802	-88,9%	8.927	1.851	382,3%
Total	44.684	26.292	70,0%	173.099	122.165	41,7%
% da ROL	12,5%	14,6%	-2,1 p.p.	12,8%	14,7%	-2,0 p.p.

Despesas Gerais e Administrativas

Despesas Gerais e Administrativas (R\$ mil)	4T23	4T22	Δ %	2023	2022	Δ %
Gastos com pessoal	9.550	7.182	33,0%	37.147	31.327	18,6%
Despesas administrativas gerais	2.209	1.423	55,2%	9.884	4.710	109,9%
Depreciação e amortização	1.724	1.528	12,8%	6.517	7.180	-9,2%
Serviços de terceiros	3.495	1.323	164,2%	13.183	8.578	53,7%
Total	16.978	11.456	48,2%	66.731	51.795	28,8%
% da ROL	4,8%	6,3%	-1,6 p.p.	4,9%	6,2%	-1,3 p.p.

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 4T23 com o 4T22. O Grupo Patrimar se mantém como uma das empresas mais eficientes na gestão do negócio considerando as despesas como proporção da receita líquida.

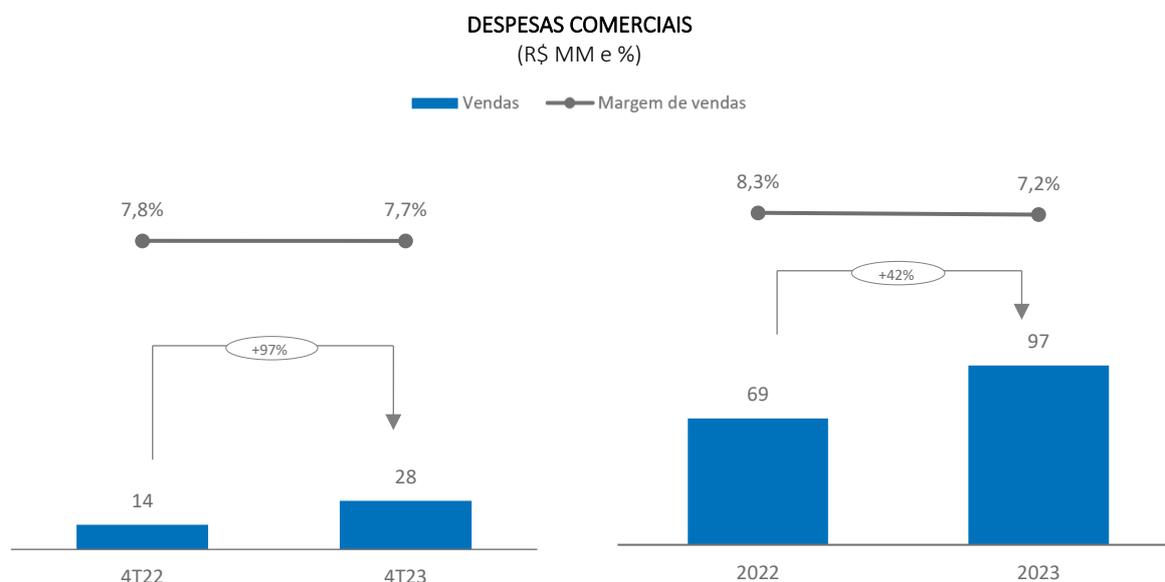
DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS (G&A)
(R\$ MM e %)



Despesas Comerciais

Despesas Comerciais (R\$ mil)	4T23	4T22	Δ %	2023	2022	Δ %
Gastos com pessoal	1.730	1.307	32,4%	6.158	6.104	0,9%
Comissões e corretagens	7.884	4.942	59,5%	29.937	20.919	43,1%
Stand de vendas/Apartamento decorado	5.532	2.982	85,5%	17.630	8.813	100,0%
Propaganda e publicidade	8.298	4.662	78,0%	28.792	22.600	27,4%
Outras despesas comerciais	4.173	142	2838,7%	14.924	10.083	48,0%
Total	27.617	14.034	96,8%	97.441	68.519	42,2%
% da ROL	7,7%	7,8%	0,0 p.p.	7,2%	8,3%	-1,1 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)	4T23	4T22	Δ %	2023	2022	Δ %
Despesas com crédito imobiliário	4	2	100,0%	21	7	200,0%
Despesas tributárias	21	29	-27,6%	359	687	-47,7%
Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários.	1.178	(1.111)	-206,0%	11.477	3.710	209,4%
Perdas eventuais	1.087	(115)	-1045,2%	768	601	27,8%
Ganhos com investimentos	2.278	-	-	237	-	-
Ganho com distrato	(601)	356	-268,6%	(1.886)	(1.521)	24,0%
Perda com imobilizado	(108)	(377)	-71,3%	(108)	876	-112,3%
Outras despesas e receitas operacionais	(3.768)	413	-1012,3%	(1.941)	(2.509)	-22,6%
Total	91	(802)	-111,3%	8.927	1.851	382,3%
% da ROL	0,0%	-0,4%	0,5 p.p.	0,7%	0,2%	0,4 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	4T23	4T22	Δ %	2023	2022	Δ %
Atualização monetária e juros contratuais	1.545	(205)	-853,7%	3.356	3.573	-6,1%
Juros sobre aplicações financeiras	12.283	12.632	-2,8%	45.741	39.588	15,5%
Outras receitas financeiras	181	354	-48,9%	719	1.491	-51,8%
Total	14.009	12.781	9,6%	49.816	44.652	11,6%
Despesas Financeiras	4T23	4T22	Δ %	2023	2022	Δ %
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(14.835)	(11.374)	30,4%	(49.520)	(34.218)	44,7%
Débitos de encargos e tarifas bancárias	(3.765)	185	-2135,1%	(5.793)	(1.744)	232,2%
Outras despesas financeiras	22	(3)	-833,3%	4	(151)	-102,6%
Total	(18.578)	(11.192)	66,0%	(55.309)	(36.113)	53,2%
Resultado Financeiro	(4.569)	1.589	-387,5%	(5.493)	8.539	-164,3%

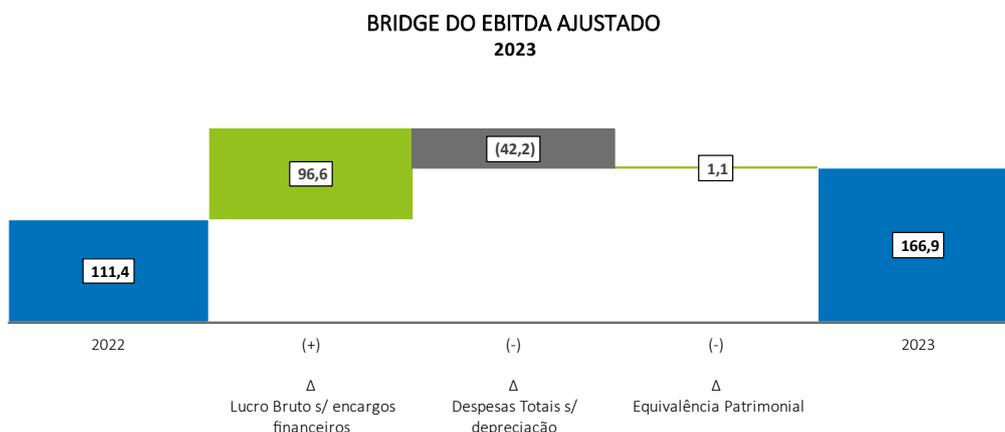
A queda no resultado financeiro deve-se, basicamente, a um menor volume de caixa médio nos períodos, fruto do maior volume de investimentos efetuado nas obras nesses mesmos períodos de 2023, e pelo maior volume de juros de empréstimos e financiamentos, especialmente em função da captação do CRI em julho de 2022 e outubro de 2023. Adicionalmente, no 4T23 apresentamos um custo de encargos extraordinário de R\$ 2,5 milhões por cessão de carteiras de empreendimentos em fase final de conclusão.

Resultado de Equivalência Patrimonial

Resultado de Equivalência Patrimonial	4T23	4T22	Δ %	2023	2022	Δ %
Resultado de Equivalência Patrimonial	(886)	(565)	56,8%	(2.885)	(3.965)	-27,2%

Quando comparamos o 4T23 com o 4T22, 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.

EBITDA e EBITDA Ajustado



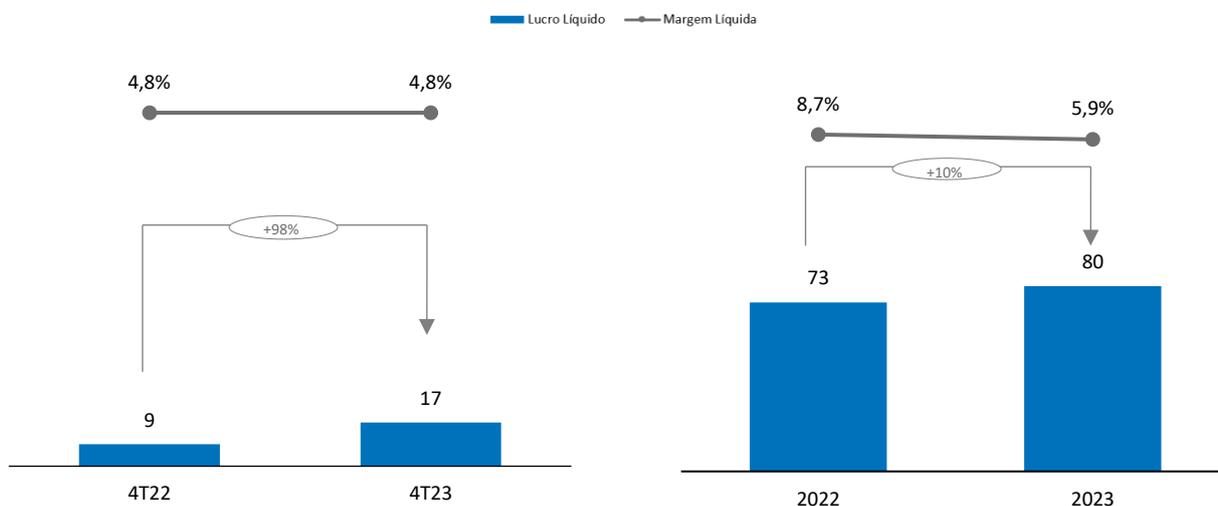
O crescimento do EBITDA e EBITDA Ajustado do 4T23 e de 2023 são basicamente função de maiores resultados e crescimento das receitas, ainda que compensados negativamente por margens brutas menores.

EBITDA (R\$ mil)	4T23	4T22	Δ %	2023	2022	Δ %
Lucro Líquido do exercício	17.077	8.624	98,0%	79.512	72.546	9,6%
(+) Imposto de renda e contribuição social	11.633	4.661	149,6%	31.411	19.437	61,6%
(+) Receitas (despesas) financeiras, líquidas	4.569	(1.589)	-387,5%	5.493	(8.539)	-164,3%
(+) Depreciação e amortização	7.683	4.368	75,9%	24.174	15.456	56,4%
EBITDA	40.962	16.064	155,0%	140.590	98.900	42,2%
Margem EBITDA (%)	11,5%	8,9%	2,6p.p.	10,4%	11,9%	-1,6p.p.
(+) Encargos financeiros capitalizados	7.896	3.953	99,7%	26.313	12.526	110,1%
EBITDA Ajustado	48.858	20.017	144,1%	166.904	111.426	49,8%
Margem EBITDA Ajustado (%)	13,7%	11,1%	2,6p.p.	12,3%	13,4%	-1,1p.p.

Lucro Líquido e Margem Líquida

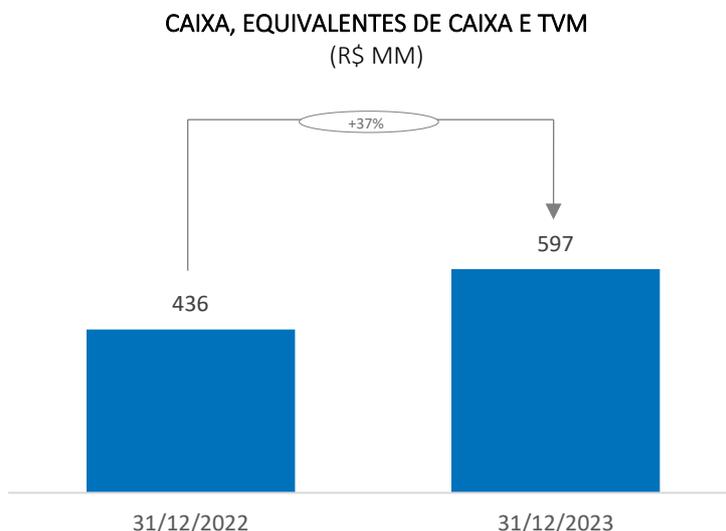
O aumento do lucro líquido é função de uma aceleração de receita operacional líquida e velocidade maior do que o crescimento das despesas, apesar de uma margem bruta menor no ano de 2023 comparativamente a 2022.

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



Destaques do Balanço Patrimonial

Caixa, Equivalentes de Caixa e TVM



O aumento no saldo de caixa ao final dos períodos é reflexo do crescimento da operação, das captações realizadas no 4T23 e dos recebimentos dos valores das carteiras de empreendimentos em fase final de conclusão.

Contas a Receber

Contas a Receber (R\$ mil)	31/12/2023	31/12/2022	Δ %
Unidades concluídas	101.382	53.649	89,0%
Unidades não concluídas	710.579	543.021	30,9%
Serviço de administração	18.100	24.418	-25,9%
Provisão para distrato/ perdas/ AVP	(57.783)	(29.276)	97,4%
Total	772.278	591.812	30,5%

O crescimento do saldo do contas a receber é resultado, principalmente, do aumento das vendas.

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)	31/12/2023	31/12/2022	Δ %
A vencer até 1 ano	460.399	486.161	-5,3%
A vencer de 1 a 2 anos	395.191	276.460	42,9%
A vencer de 2 a 3 anos	652.032	297.691	119,0%
A vencer de 3 a 4 anos	352.517	210.975	67,1%
A vencer acima de 4 anos	6.887	6.110	12,7%
	1.867.026	1.277.397	46,2%
Vencido até 1 ano	48.026	20.953	129,2%
Vencido entre 1 e 2 anos	10.684	6.956	53,6%
Vencido entre 2 e 3 anos	8.228	969	749,1%
Vencido entre 3 e 4 anos	974	1.130	-13,8%
Vencido acima de 4 anos	1.189	630	88,7%
	69.101	30.638	125,5%
Total	1.936.127	1.308.035	48,0%

Imóveis a Comercializar

Imóveis a Comercializar (R\$ mil)	31/12/2023	31/12/2022	Δ %
Estoque de terrenos	179.320	178.492	0,5%
Imóveis em construção	339.557	281.249	20,7%
Imóveis concluídos	12.316	49.851	-75,3%
Provisão para Distrato	1.153	950	21,4%
Total	532.346	510.542	4,3%

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)	31/12/2023	31/12/2022	Δ %
Adiantamentos de clientes e permuta de obras em andamento	399.527	421.724	-5,3%
Adiantamentos de unidades customizadas	-	22.356	-100,0%
Permuta de terrenos – empreendimentos não lançados	24.446	43.020	-43,2%
Total	423.973	487.100	-13,0%

Fornecedores

Fornecedores	31/12/2023	31/12/2022	Δ %
Fornecedores	117.304	51.606	127,3%
Retenções Técnicas	13.446	9.313	44,4%
Total	130.750	60.919	114,6%

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)	31/12/2023	31/12/2022	Δ %
Terrenos incorporados	28.376	35.591	-20,3%
Torna	46	8.346	-99,4%
Permuta Financeira	28.330	27.245	4,0%
Terrenos não incorporados	26.583	11.100	139,5%
Torna	26.583	11.100	139,5%
Permuta Financeira	-	-	-
Total	54.959	46.691	17,7%

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

Endividamento

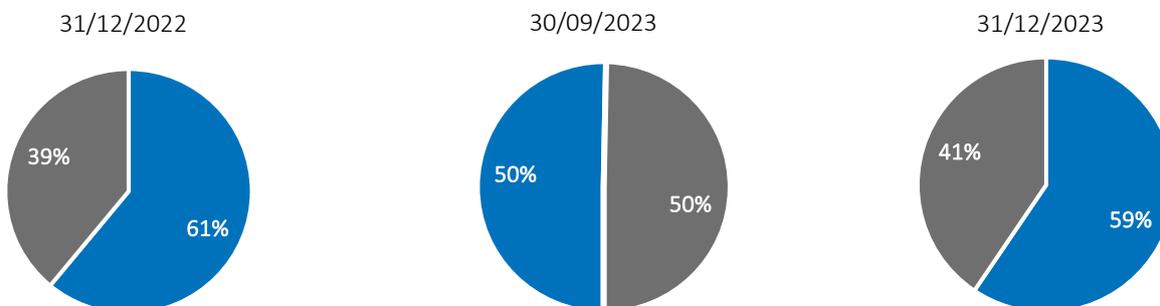
Dívida Líquida (Caixa Líquido) / Patrimônio Líquido (R\$ mil)	31/12/2023	31/12/2022	Δ %
(+) Empréstimos e Financiamentos	802.876	453.669	77,0%
(+) Debêntures/CRI e Notas Comerciais	477.255	276.666	72,5%
(+) Financiamento à Construção	325.621	177.002	84,0%
(-) Caixa, Disponibilidades e TVM	597.106	436.183	36,9%
(=) Dívida Líquida (Caixa Líquido)	205.770	17.486	1076,8%
(=) Patrimônio Líquido	571.490	537.696	6,3%
Dívida Líquida (Caixa Líquido)/ Patrimônio Líquido	36,0%	3,3%	32,8p.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.

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 (%)

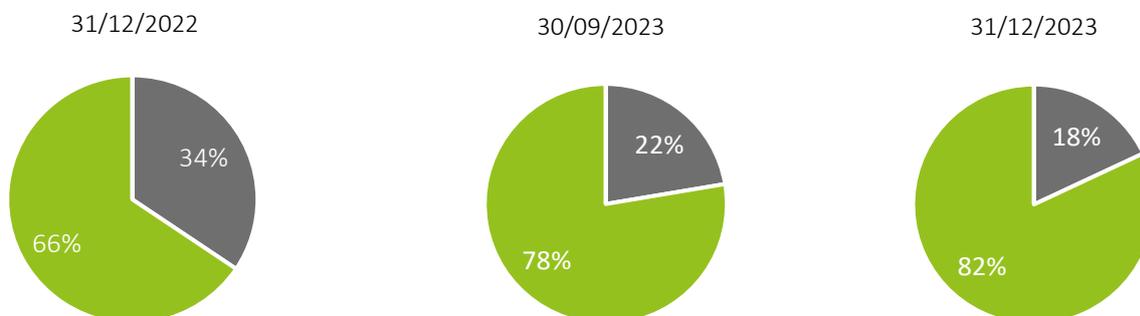
■ CORPORATIVO ■ CONSTRUÇÃO



O aumento proporcional da dívida corporativa no nosso mix de dívida bruta é o reflexo pontual da captação de R\$ 200 milhões concluída no 4T23. Com o andamento das obras e o reperfilamento das nossas dívidas corporativas, essa proporção deve voltar a se equilibrar ao longo de 2024.

Indexador da dívida de financiamento da construção

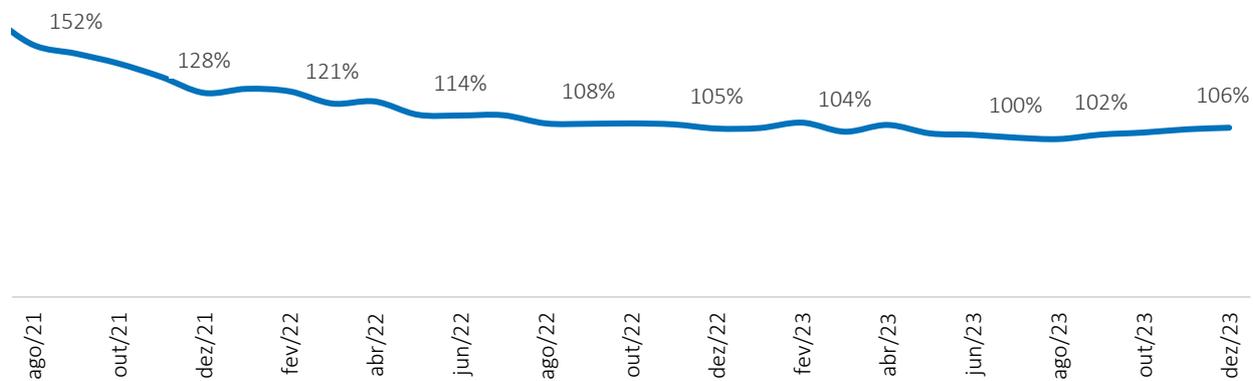
■ Poupança ■ Fixa



Nossos financiamentos à construção são basicamente pre-fixados, vinculados a TR, incluindo os novos contratos assinados cujas liberações ocorrerão ao longo do curso das obras. Com a queda no CDI, esperamos que o custo da nossa dívida em percentual do CDI aumente, embora isso não reflita necessariamente um maior custo de endividamento. Em contra-partida, como temos um saldo de dívida corporativa integralmente vinculada ao CDI, a queda nos juros nos beneficia. Cada queda de 1 ponto percentual na SELIC representa uma redução de mais de R\$ 5 milhões em juros em uma base anual, considerando a posição em 31 de dezembro de 2023.



Custo Médio da Dívida
(Em percentual do CDI)



Anexos

Demonstração de Resultados Consolidado

DRE (R\$ mil)	4T23	4T22	Δ %	2023	2022	Δ %
Receita Operacional Líquida	357,414	180,638	97.9%	1,355,499	829,418	63.4%
Custo dos imóveis vendidos	(278,565)	(142,085)	96.1%	(1,063,099)	(619,844)	71.5%
Lucro bruto	78,849	38,553	104.5%	292,400	209,574	39.5%
Margem bruta operacional	22.1%	21.3%	0.0 p.p.	21.6%	25.3%	-0.1 p.p.
Receitas (despesas) operacionais	(45,570)	(26,857)	69.7%	(175,984)	(126,131)	39.5%
Gerais e administrativas	(16,978)	(11,456)	48.2%	(66,731)	(51,795)	28.8%
Vendas	(27,617)	(14,034)	96.8%	(97,441)	(68,519)	42.2%
Outras receitas (despesas) operacionais	(89)	(802)	-88.9%	(8,927)	(1,852)	382.0%
Equivalência patrimonial	(886)	(565)	56.8%	(2,885)	(3,965)	-27.2%
Lucro (prejuízo) operacional	33,279	11,696	184.5%	116,415	83,443	39.5%
Receitas financeiras	14,029	12,780	9.8%	49,816	44,652	11.6%
Despesas financeiras	(18,598)	(11,191)	66.2%	(55,309)	(36,113)	53.2%
Resultado financeiro	(4,569)	1,589	-387.5%	(5,494)	8,539	-164.3%
Lucro (prejuízo) antes do IR e CS	28,710	13,285	116.1%	110,923	91,983	20.6%
Imposto de renda e contribuição social	(11,633)	(4,661)	149.6%	(31,411)	(19,437)	61.6%
Lucro (prejuízo) líquido	17,077	8,624	98.0%	79,512	72,546	9.6%
Margem líquida	4.8%	4.8%	0.0 p.p.	5.9%	8.7%	-0.3 p.p.
Atribuível a:						
Participação do controlador	11,762	(525)	-2340.4%	51,643	32,249	-37.6%
Participação dos sócios não controladore	5,315	9,149	-41.9%	27,869	40,297	44.6%

Balço Patrimonial

Ativo	31/12/2023	31/12/2022	Δ %
Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	425.150	330.137	28,8%
Título e valores mobiliários	171.956	106.046	62,2%
Conta a receber de clientes	274.411	315.643	-13,1%
Imóveis a comercializar	471.124	419.866	12,2%
Tributos a recuperar	20.847	16.318	27,8%
Despesas antecipadas	34.239	25.105	36,4%
Outras contas a receber	26.290	14.229	84,8%
Total do ativo circulante	1.424.017	1.227.344	16,0%
Não circulante			
Aplicações Financeiras	2.905	2.664	9,0%
Contas a receber de clientes	497.867	276.169	80,3%
Imóveis a comercializar	61.222	90.676	-32,5%
Depósitos judiciais	757	1.634	-53,7%
Créditos com partes relacionadas	32.332	8.040	302,1%
Impostos diferidos ativos	2.247	-	
Total do ativo realizável a longo prazo	597.330	379.183	57,5%
Investimentos	26.506	28.074	-5,6%
Imobilizado	50.116	36.094	38,8%
Intangível	8.319	9.320	-10,7%
Direito de uso de arrendamento	5.006	6.530	-23,3%
Total do ativo não circulante	687.277	459.201	49,7%
Total do ativo	2.111.294	1.686.545	25,2%

Passivo	31/12/2023	31/12/2022	Δ %
Circulante			
Empréstimos e financiamentos	164.443	93.475	75,9%
Arrendamento	3.540	4.894	-27,7%
Fornecedores	130.750	60.919	114,6%
Salários e encargos sociais	19.880	12.032	65,2%
Tributos a pagar	6.435	5.559	15,8%
Obrigações por compra de imóveis	27.650	35.774	-22,7%
Dividendos a pagar	152	6.814	-97,8%
Adiantamentos de clientes	247.098	202.973	21,7%
Provisão para manutenção de imóveis	2.696	1.561	72,7%
Tributos diferidos	13.752	21.134	-34,9%
Outras contas a pagar	1.224	1.831	-33,2%
Total do passivo circulante	617.620	446.966	38,2%
Não circulante			
Empréstimos, financiamentos e debêntures	638.433	360.194	77,2%
Arrendamentos	1.699	1.758	-3,4%
Obrigações por compra de imóvel	27.309	10.917	150,2%
Adiantamentos recebidos de clientes	176.875	284.127	-37,7%
Provisão para riscos	8.950	4.716	89,8%
Provisão para manutenção de imóvel	19.606	14.365	36,5%
Tributos correntes com recolhimento diferido	20.472	5.089	302,3%
Débitos com partes relacionadas	21.190	14.718	44,0%
Provisão para passivo a descoberto	7.650	5.999	27,5%
Total do passivo não circulante	922.184	701.883	31,4%
Patrimônio líquido			
Capital social	269.172	269.172	0,0%
Reservas de capital	259	259	0,0%
Reservas de lucro	143.058	98.354	45,5%
	412.489	367.785	12,2%
Participação dos não controladores	159.001	169.911	-6,4%
Total do patrimônio líquido	571.490	537.696	6,3%
Total do passivo e patrimônio líquido	2.111.294	1.686.545	25,2%

Fluxo de Caixa

Fluxo de Caixa - R\$	31/12/2023	31/12/2022	Δ %
Fluxo das atividades operacionais			
Lucro líquido do exercício	79.512	72.546	9,6%
Ajustes para conciliar o lucro ao caixa gerado pelas atividades operacionais			
Depreciações e amortizações	24.481	15.456	58,4%
Ajuste a valor presente sobre contas a receber	27.346	8.619	217,3%
Resultado de equivalência patrimonial	2.885	3.965	-27,2%
Provisão para manutenção de imóveis	13.343	4.970	168,5%
Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários	10.050	6.410	56,8%
Provisão para distratos	335	262	27,9%
Provisão para devedores duvidosos	826	3.109	-73,4%
Provisão de juros sobre empréstimos e financiamentos	74.699	45.192	65,3%
Imposto de renda e contribuição social	(5.862)	7.992	-173,3%
Baixa de Ativos Imobilizados	6.319	1.781	254,8%
Rendimento de títulos e valores mobiliários	(11.188)	(8.816)	26,9%
	222.746	161.486	37,9%
Variações no capital circulante			
Aumento / (redução) dos ativos e passivos			
Contas a receber de clientes	(208.973)	(156.875)	33,2%
Imóveis a comercializar	(21.804)	(83.431)	-73,9%
Tributos a recuperar	(6.776)	(7.048)	-3,9%
Outros ativos	(20.318)	(3.630)	459,7%
Fornecedores	69.831	16.517	322,8%
Salários e encargos sociais	7.848	2.501	213,8%
Obrigações tributárias	52.012	9.038	475,5%
Obrigações por compra de imóveis	8.268	(21.252)	-138,9%
Adiantamentos de clientes	(63.127)	113.933	-155,4%
Outros passivos	4.105	(1.123)	-465,5%
Valores pagos por manutenção de imóveis em garantia	(6.967)	(1.827)	281,3%
Valores pagos por riscos cíveis, trabalhistas e tributários	(5.816)	(8.320)	-30,1%
	(191.717)	(141.517)	35,5%
Juros pagos	(67.702)	(20.761)	226,1%
Imposto de renda e contribuição social pagos	(37.273)	(11.445)	225,7%
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	(73.946)	(12.237)	504,3%
Fluxos das atividades de investimentos			
Aumento de títulos e valor mobiliários	(54.722)	(40.815)	34,1%
Movimentação de aplicações financeiras restritas	(241)	(325)	-25,8%
Adiantamentos a empresas ligadas	(17.820)	14.423	-223,6%
Aportes (retorno) de investimentos	334	(3.136)	-110,7%
Aquisições de ativos imobilizados e intangíveis	(42.297)	-	n/a
Caixa líquido (aplicados nas) gerados pelas atividades de investimentos	(114.746)	(47.567)	141%
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Valores recebidos de empréstimos e financiamentos	619.401	317.213	95,3%
Amortização de principal de empréstimos e financiamentos	(283.317)	(155.725)	81,9%
Dividendos pagos	(13.600)	(2.214)	514,3%
Distribuições a sócios não controladores, líquido	(38.779)	(13.259)	192,5%
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamentos	283.705	146.015	94,3%
Aumento de caixa e equivalentes de caixa, líquidos	95.013	86.211	10,2%
Varição 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	425.150	330.137	28,8%
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	95.013	86.211	10,2%

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

+ 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.