

# APRESENTAÇÃO INSTITUCIONAL

GRUPO PATRIMAR  
Março 2024

## Disclaimer

---

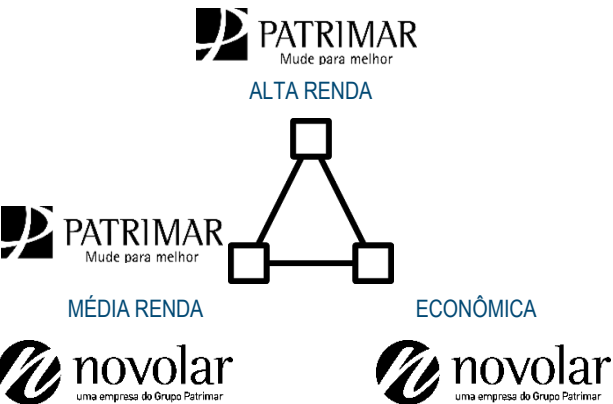
Esta apresentação contém declarações prospectivas. Tais informações não são apenas fatos históricos, mas refletem as metas e as expectativas da direção da Patrimar Engenharia S.A. ("Patrimar" ou "Companhia"). As palavras "antecipa", "acredita", "espera", "prevê", "pretende", "planeja", "estima", "projeta", "objetiva" e similares são declarações prospectivas. Embora acreditemos que essas declarações prospectivas se baseiem em pressupostos razoáveis, essas declarações estão sujeitas a vários riscos e incertezas, e são feitas levando em conta as informações às quais a Patrimar atualmente tem acesso. A Companhia não se obriga a atualizar esta apresentação mediante novas informações e/ou acontecimentos futuros. A Patrimar não se responsabiliza por operações ou decisões de investimento tomadas com base nas informações contidas nesta apresentação.

Esta apresentação não constitui uma oferta, ou convite, ou solicitação para compra de ações ou qualquer outro ativo mobiliário da Companhia. Nem esta apresentação ou qualquer informação aqui contida deve servir de base para qualquer contrato ou compromisso.

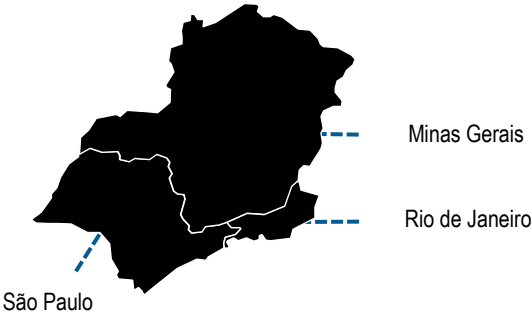
Os dados de mercado e informações sobre dados competitivos, incluindo projeções de mercado, utilizados nesta apresentação foram obtidos através de pesquisas internas, externas, documentos públicos e dados de mercado. Apesar de não termos nenhuma razão para acreditar que estes dados não sejam confiáveis, a Patrimar não efetuou procedimentos independentes visando verificar dados competitivos, participação de mercado, tamanho do mercado, crescimento da indústria e do mercado ou qualquer outro dado fornecido por terceiros ou publicações. A Companhia não fornece qualquer representação quanto à estes dados estarem corretos.

# Visão de Mercado

Uma só companhia com diversificação geográfica e de segmentos



Atuação nos **Três** Segmentos de empreendimentos residenciais



Foco Regional com grandes oportunidades de crescimento



Foco em alocação eficiente de capital



Modelo de negócios verticalizado, atuando na incorporação e construção de empreendimentos imobiliários



Empresa familiar com acionistas engajados e com sólido histórico no setor



## Dados Históricos



60 anos



+ 200 empreendimentos entregues



+ 2,8 milhões m² construídos



+37 mil apartamentos entregues



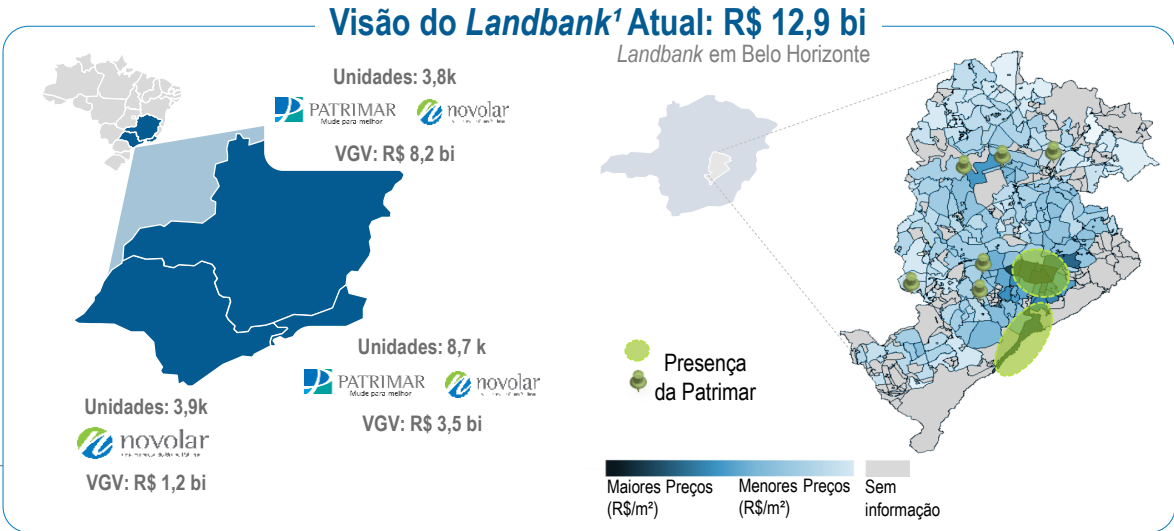
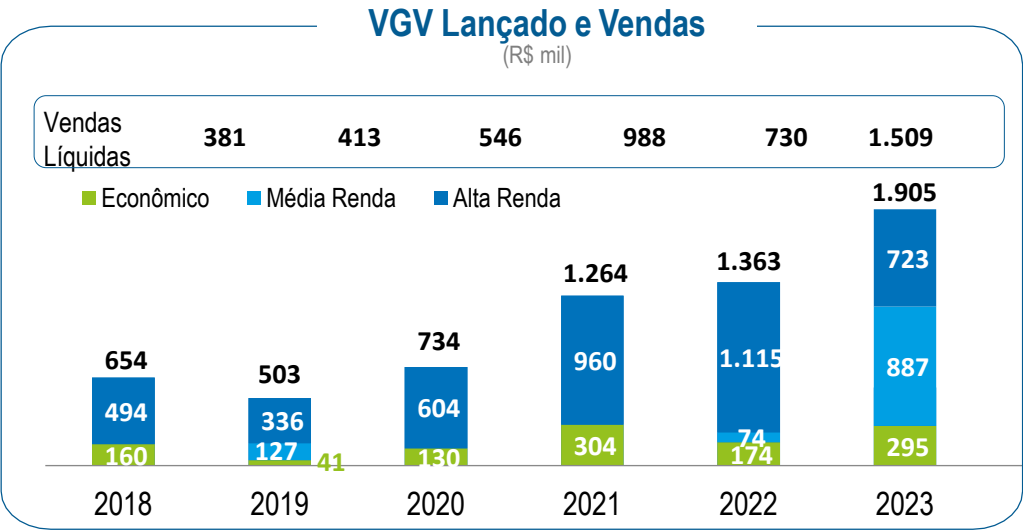
Mais de 3.000 empregados diretos e indiretos em junho de 2023



76% de satisfação dos clientes<sup>1</sup> dos empreendimentos entregues

# Visão Geral do Grupo Patrimar

Uma das Maiores Incorporadoras da Região Sudeste com Posição Dominante no Mercado de BH



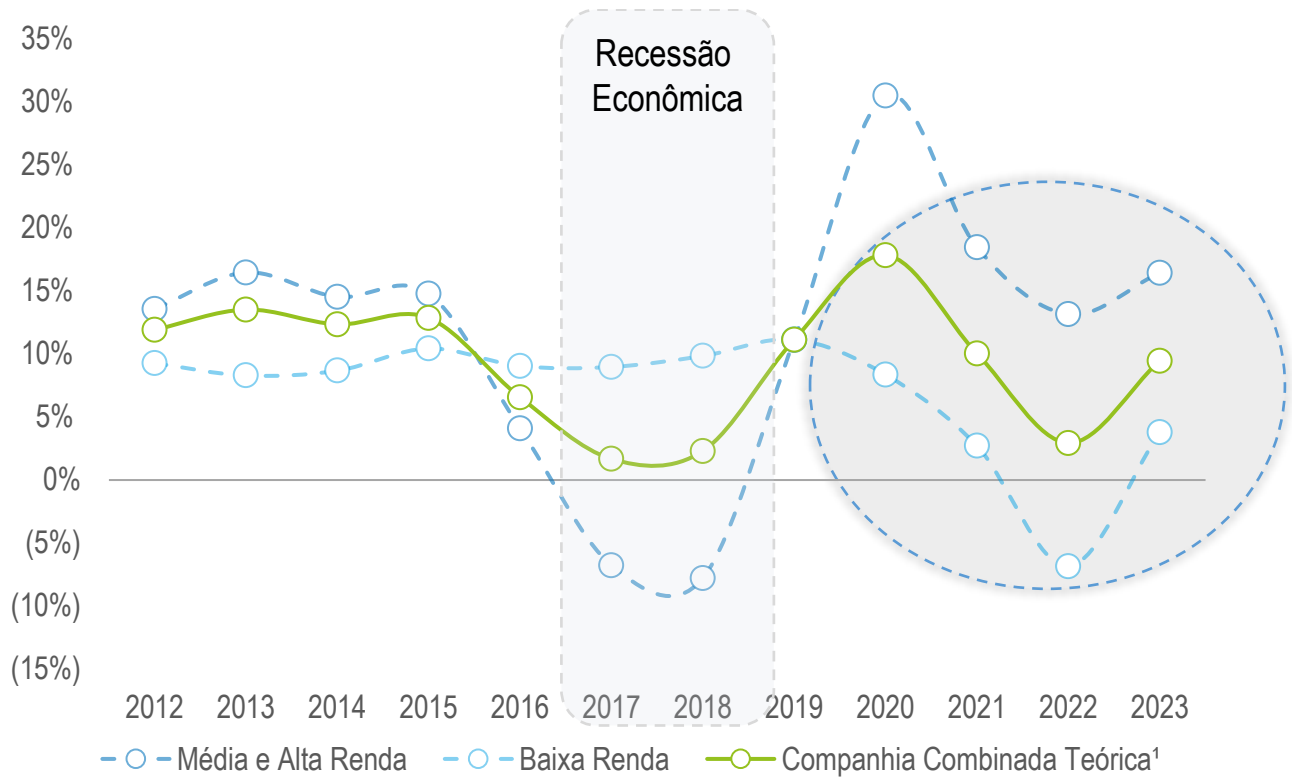
Fonte: Informações da Companhia e Estudos de Mercado Contratados

Notas: (1) Landbank Março/2024

# Expertise na alocação de capital mostrando habilidade em navegar cada ciclo econômico

Estar posicionada nos três segmentos do mercado (alta, média e baixa rendas) permite à Companhia ter maior resiliência à momentos de crise e maior rentabilidade nos ciclos de alta do mercado

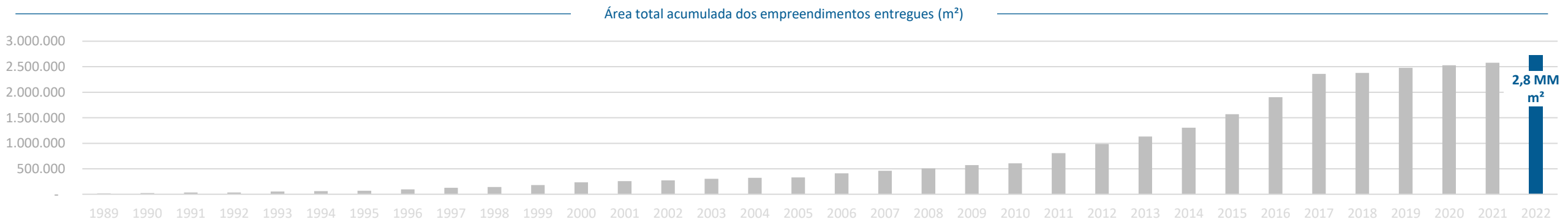
Rentabilidade e Resiliência do Setor (Margem Líquida, %)



Vantagens do Modelo de Negócio



Fonte: Informações da Companhia  
Notas:  
(1) Considera a média da margem líquida de empresas listadas destinadas a cada segmento. Estas empresas são: Trisul, EzTec, Cyrela, Even, MRV, Tenda e Direcional.



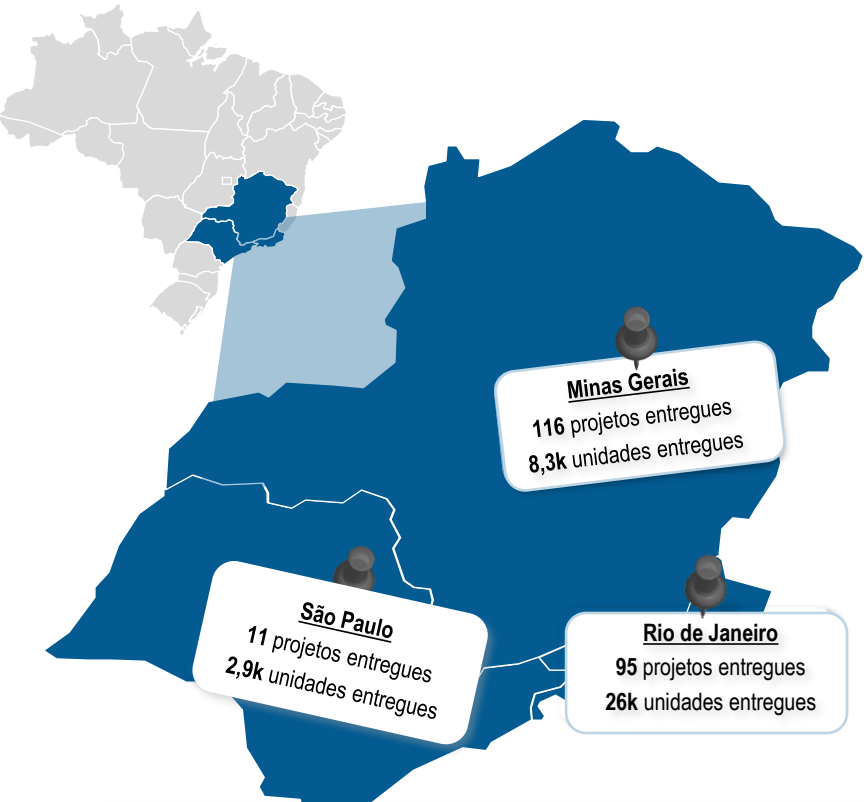
# Elevada capacidade de execução



Projetos Entregues e em desenvolvimento

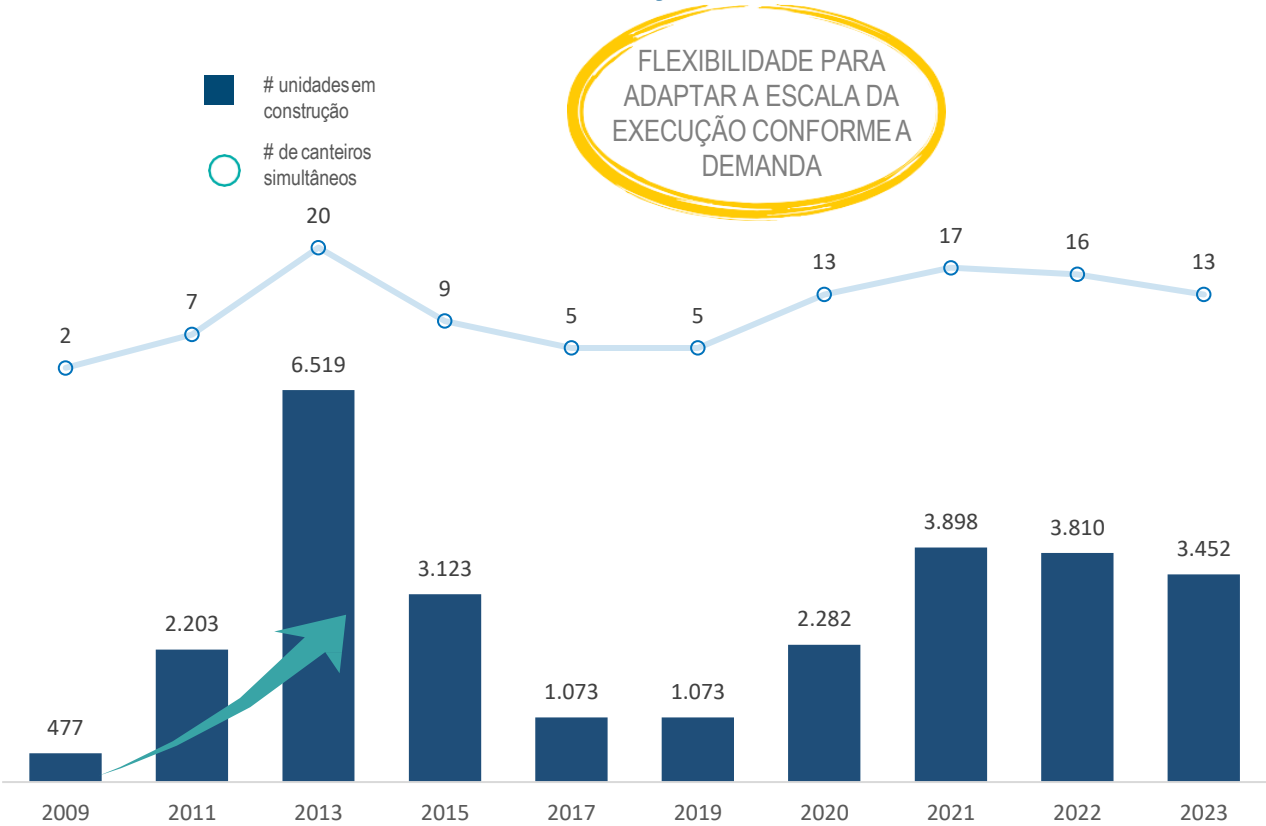
Profundo know-how do mercado aliado à maestria na execução permitem com que a Patrimar possa antecipar a dinâmica setorial e rapidamente adaptar a sua escala de produção

## EXTENSIVO CONHECIMENTO DO SEU MERCADO DE ATUAÇÃO...



Extenso track-record de mais de **222** projetos e **37.6k** unidades entregues com foco em seus mercados: Belo Horizonte, Rio de Janeiro e São Paulo

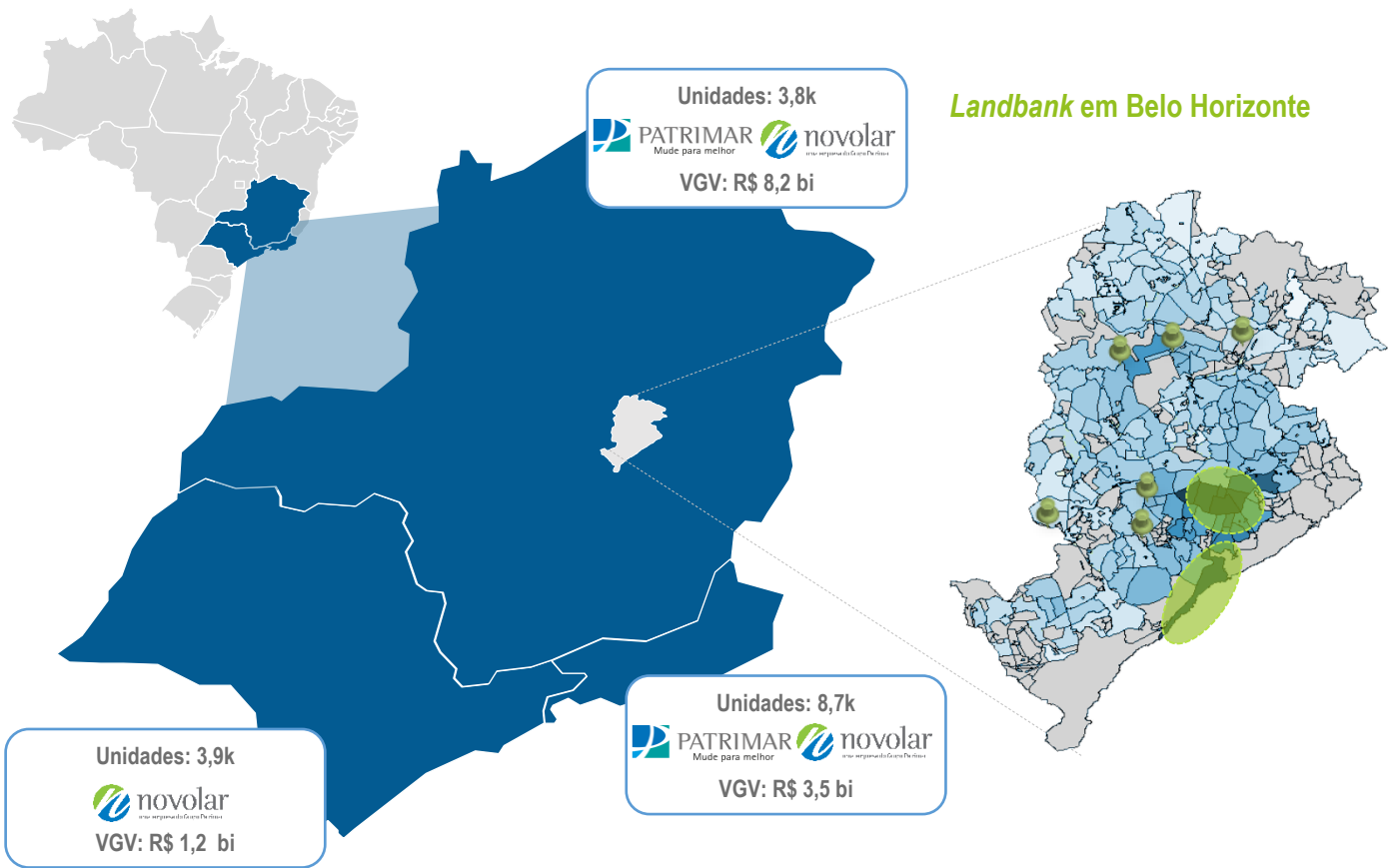
## ...COM CAPACIDADE DE EXECUÇÃO COMPROVADA



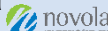
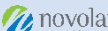
Longo histórico com capacidade executiva diferenciada permitindo com que a Companhia consiga executar várias obras simultaneamente



Foco de landbank em regiões com baixa competição, dominância de mercado e capacidade de identificar as melhores oportunidades de terrenos e tendências de mercado



Visão Geral Landbank – dez/23

| Visão Geral Landbank – dez/23                                                                                                                                                          |                |              |              |             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|--------------|--------------|-------------|
|                                                                                                     |                |              |              |             |
| GVV Total<br>(R\$ mm,%)                                                                                                                                                                | MG             | RJ           | SP           |             |
| Alta Renda                                                                                          | 8.712<br>68%   | 7.797<br>61% | 914<br>7%    | -           |
| Média Renda <br> | 2.157<br>17%   | 336<br>3%    | 1.339<br>10% | 481<br>4%   |
| Econômico                                                                                           | 2.001<br>16%   | 72<br>1%     | 1.265<br>10% | 665<br>5%   |
| Total                                                                                                                                                                                  | 12.896<br>100% | 8.205<br>64% | 3.518<br>27% | 1.146<br>9% |

Presença em todas as linhas de atuação com a estratégia de acompanhar os clientes com o produto certo para cada estágio de suas vidas

# Empreendimentos Seleccionados



Barra da Tijuca, Rio de Janeiro

Luxuosos apartamentos  
Coberturas lineares  
4 suítes  
Vista mar e campo de golfe  
Lazer excepcional  
194 a 268 m<sup>2</sup>  
246 unidades totais



Vila da Serra, Nova Lima

2 suítes e 2 semissuítes  
3 vagas por apartamento  
Localização privilegiada  
Lazer excepcional  
Linda vista para a cidade  
199 m<sup>2</sup>  
49 unidades totais



Barra da Tijuca, Rio de Janeiro

Luxuosos Apartamentos  
Coberturas Lineares  
Vista mar, golf e montanhas  
Localização privilegiada  
9 mil m<sup>2</sup> de área verde  
117 a 220m<sup>2</sup>  
322 unidades totais



Vila da Serra, Nova Lima

1 e 2 quartos  
Apartamentos modernos com plantas inteligentes  
Lazer do pilotis ao Skybar no rooftop  
Infraestrutura para automação  
44 a 76m<sup>2</sup>  
246 unidades totais



# Empreendimentos Seleccionados



## ÉTOILE

La Reserve, Nova Lima

4 suítes  
2 apartamentos por andar  
Lazer magnífico  
Espaços gastronômicos por Massimo Battaglini  
236 a 328 m<sup>2</sup>  
82 unidades totais

## APOGÉE

La Reserve, Nova Lima

4 e 5 suítes com closet  
Plantas exclusivas com várias opções de personalização  
Elevadores sociais de alta velocidade  
Lazer excepcional  
672 m<sup>2</sup>  
26 unidades totais



Lourdes, Belo Horizonte

4 suítes  
Localização privilegiada  
Vista definitiva  
5 vagas de garagem  
Um apartamento por andar  
A partir de 385 m<sup>2</sup>  
17 unidades totais



EPIC SAVASSI  
URBAN LIFE

Savassi, Belo Horizonte

2 e 3 quartos  
2 vagas  
Lazer Premium no 4º pavimento  
Piscinas adulto e infantil climatizadas  
Terreno com 2.880m<sup>2</sup>  
78 e 103 m<sup>2</sup>  
105 unidades totais



# Empreendimentos Seleccionados



Jaraguá, Belo Horizonte

2 e 3 quartos com suíte  
2 vagas  
Localização privilegiada  
Bosque com 2.958m<sup>2</sup> de área verde  
Lazer de Resort  
54 a 117 m<sup>2</sup>  
352 unidades totais



Estoril, Belo Horizonte

2 quartos com suíte  
1 vaga  
Localização privilegiada  
Lazer de clube  
Linda vista para a cidade  
49 a 52 m<sup>2</sup>  
290 unidades totais



Campo Grande, Rio de Janeiro

2 quartos  
Condomínio Fechado  
Lazer Completo  
Facilidades para o dia a dia  
Salão de Festas  
44 e 48 m<sup>2</sup>  
380 unidades totais



Recreio dos Bandeirantes, Rio de Janeiro

2 quartos com suíte  
1 vaga  
Lazer completo  
Localização privilegiada  
Bosque com 10.00m<sup>2</sup> de área verde  
50 a 73 m<sup>2</sup>  
480 unidades totais





Powered by

**LIVIZI** PROPERTY  
MANAGEMENT

- Previsão de investimento nos empreendimentos de cerca de R\$ 150 milhões a R\$ 200 milhões\* nos próximos 6 anos.
- Modelo de negócios para o desenvolvimento, construção, locação e a gestão de empreendimentos residenciais multifamiliares no Brasil, exclusivamente mediante locação e prestação de serviços afeitos às unidades locadas.



# 1 O mercado imobiliário com forte desempenho fundamentado em 4 pilares...

Indicadores favoráveis ilustrando o crescimento do mercado

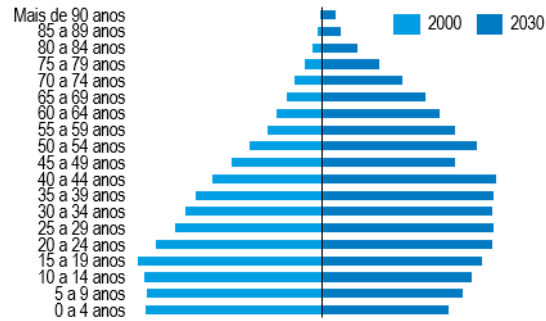
14



1

## Demografia - Bônus demográfico

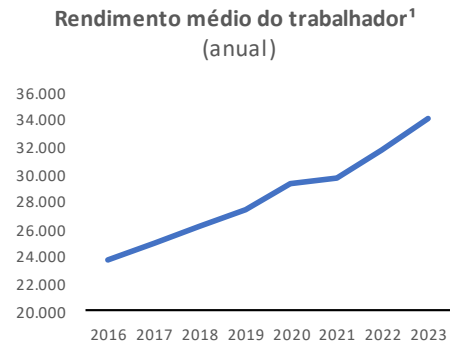
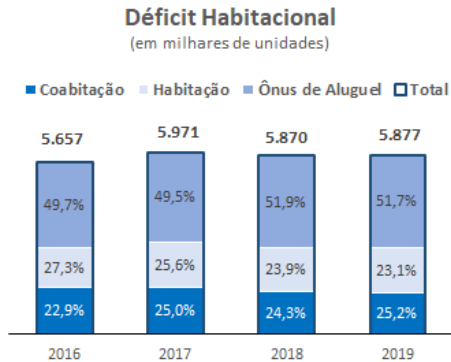
- ✓ O envelhecimento da população aumentará a demanda por imóveis.
- ✓ A população com idade superior a 30 anos aumentará em 18 milhões até 2030.



2

## Demografia - Bônus demográfico

- ✓ Déficit habitacional mais crescimento do rendimento médio do trabalhador unem necessidade e capacidade de aquisição em um só vetor.

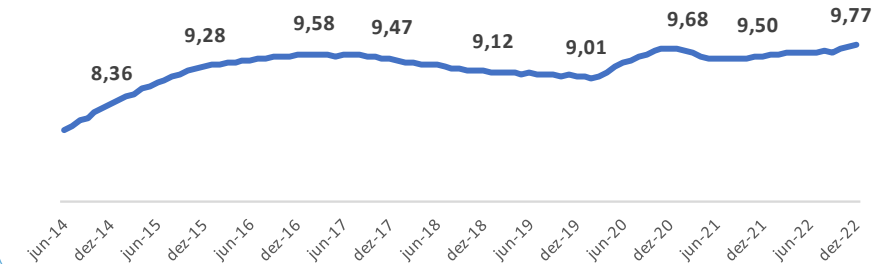


3

## Crédito Imobiliário / PIB

- ✓ Relação Crédito Imobiliário/PIB é um dos indicadores de desenvolvimento de um país.

### Evolução Relação Crédito Imobiliário / PIB

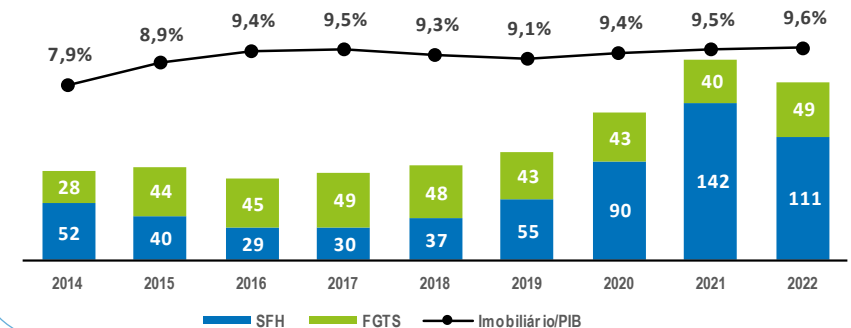


4

## Expansão do crédito ao comprador

- ✓ A expansão do crédito permite maior acesso das famílias a casa própria.

### Concessões de Empréstimos Habitacionais – SFH e FGTS (R\$ bilhões)



A Patrimar está bem posicionada para explorar um mercado no qual necessidade e capacidade do consumidor são crescentes

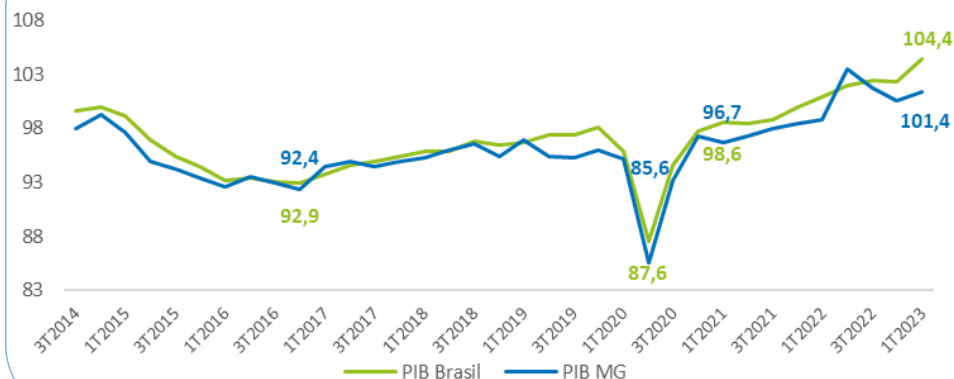
# 1 O mercado imobiliário em Minas Gerais e Belo Horizonte

15



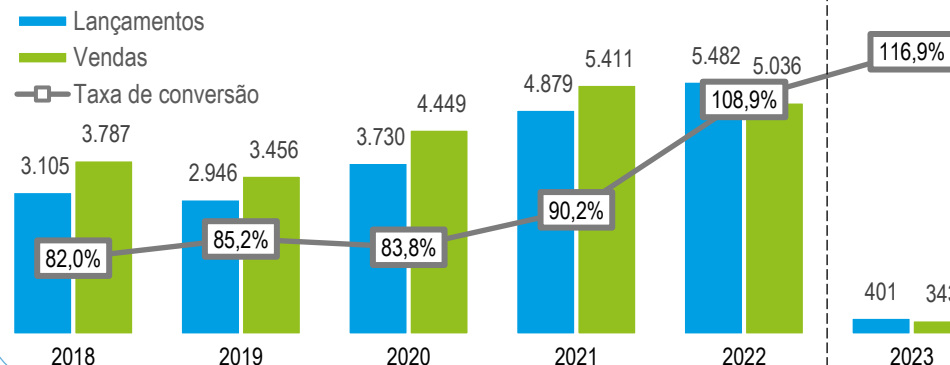
Nosso principal mercado possui alta relevância, menor competição e com indicadores saudáveis

## MG conseguiu uma recuperação econômica melhor do que a do Brasil...



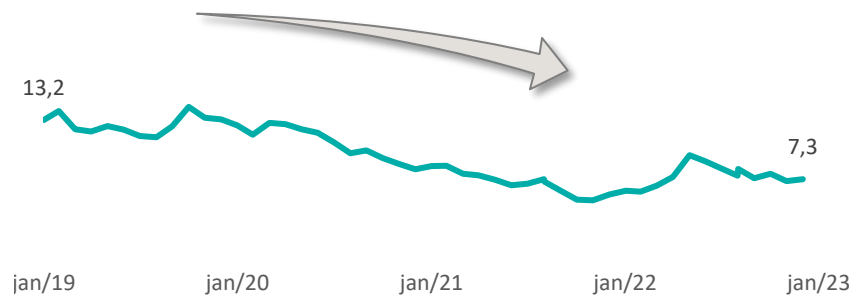
## Com principal centro apresentando forte crescimento no mercado imobiliário...

(VGV Lançado e Vendido de Unidades Residenciais em Belo Horizonte<sup>(2)</sup>)



## E com Alta Capacidade de Absorção e Níveis de Estoque Decrescentes

(nº meses de estoque em BH)



## Patrimar Tem Presença Sólida nas áreas mais valorizadas

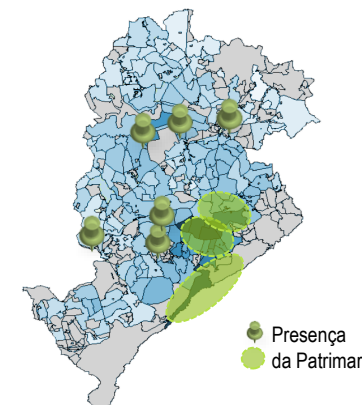
Acesso único a um cliente de alta renda com demanda inelástica

~40% das pessoas nas áreas de foco da Patrimar são Classe A e AA

Média da área de foco da Patrimar:

R\$ 10,3 mil/ m²

Maiores Preços (R\$/m²) Menores Preços (R\$/m²) Sem informação



Patrimar navega praticamente sozinha num mercado com alto potencial

## 2 Excelência Operacional em Técnicas Construtivas e Inteligência Única de Mercado

16



Experiência comprovada em diversos métodos de construção, aumentando a versatilidade e rentabilidade para diferentes produtos

### Alvenaria



- ✓ Maior flexibilidade
- ✓ Layout personalizado
- ✓ Design sofisticado



- ✓ Eficiência no controle da construção
- ✓ Técnica de construção simplificada



Excelência  
em Técnicas  
de  
Construção

### Estruturas de Concreto Modularizadas



- ✓ Estruturas modularizadas
- ✓ Padronização do processo construtivo



- ✓ Maior escala produtiva
- ✓ Menor necessidade de mão de obra



### Eficiência

Histórico de Obras Dentro do Prazo e Orçamento

Gestão de Custos

Alto Crescimento Combinado com Gestão Centralizada  
Equipes de Execução Independentes

Controle de Riscos  
de Operação

Histórico de Execução em Até 20 Canteiros Simultaneamente  
Capacidade de Expandir a Produção Atual (Atualmente 17 canteiros em execução)

Capacidade de  
Execução

### 3 Solução One-Stop-Shop para desenvolvimentos imobiliários com flexibilidade para operar em diferentes segmentos

17



Desenvolvimento



Planejamento e Gestão de Custos

Construção



Desenvolvimento do Projeto  
Entrega Dentro do Prazo

House Própria



Equipe Interna de Vendas gera Mais  
Velocidade e Maiores Retornos



- Projeto exclusivos e inovadores
- Personalização para clientes
- Localizações *premium*
- Materiais inovadores

- Alvenaria estrutural
- Estrutura convencional de concreto armado
- Parede seca
- Fachadas de granito aerado
- Fachadas "unitizadas"

- Mídias tradicionais e inovadoras (*on-line* e *off-line*)

- Serviços customizados



- Produção escalável
- Controle de custos e preços acessíveis
- Localizações estratégicas
- Redução no tempo de entrega

- Paredes de concreto moldadas in loco usando formas de alumínio convencionais e formas trepantes
- Alvenaria estrutural com lajes içadas pré-fabricadas

- Foco em mídias sociais (Google, Facebook e Instagram) e tecnologia

- Condições de pagamento atrativas

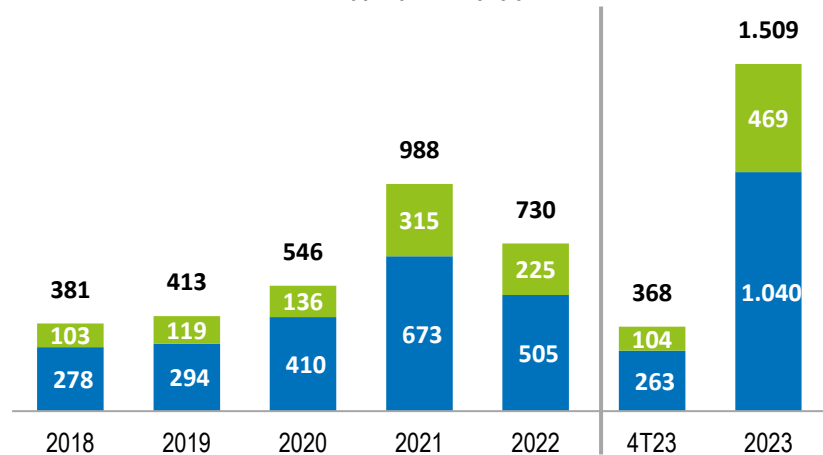
Companhia aspiracional, com oferta de empreendimentos referência no mercado e com altíssima qualidade para todos os ciclos de vida do cliente



## Vendas Líquidas 100%

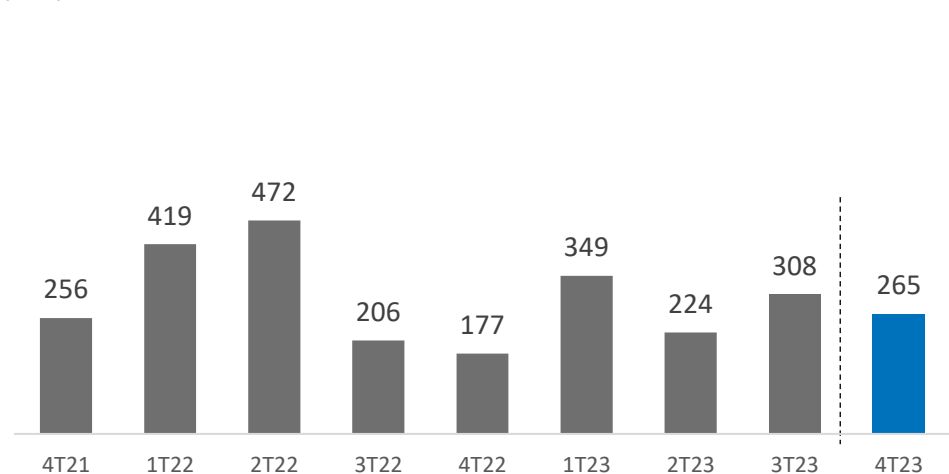
(R\$ MM)

■ Patrimar ■ Novolar



## Repasses

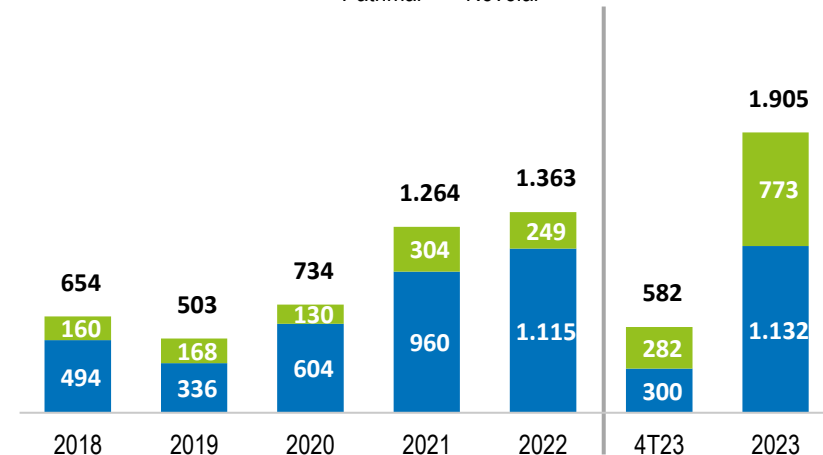
(UND)



## Lançamento 100%

(R\$ MM)

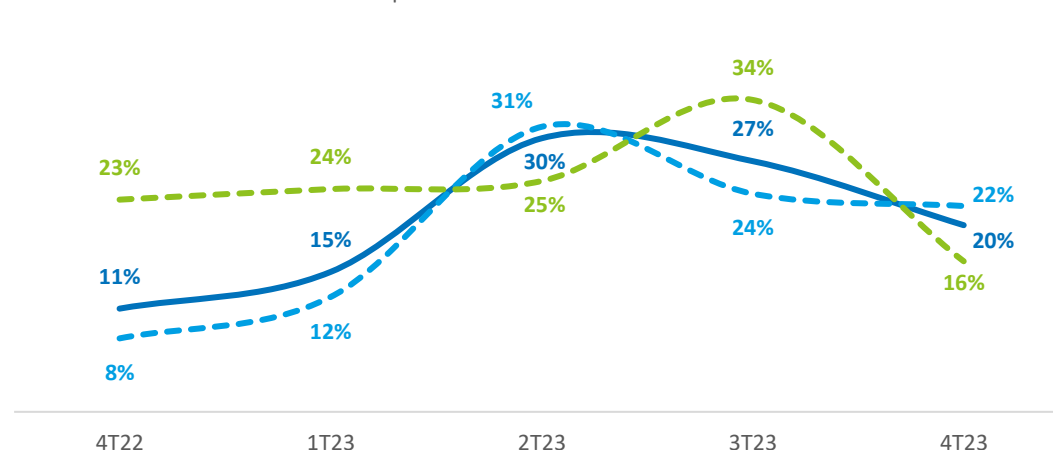
■ Patrimar ■ Novolar



## VSO Líquida

(%)

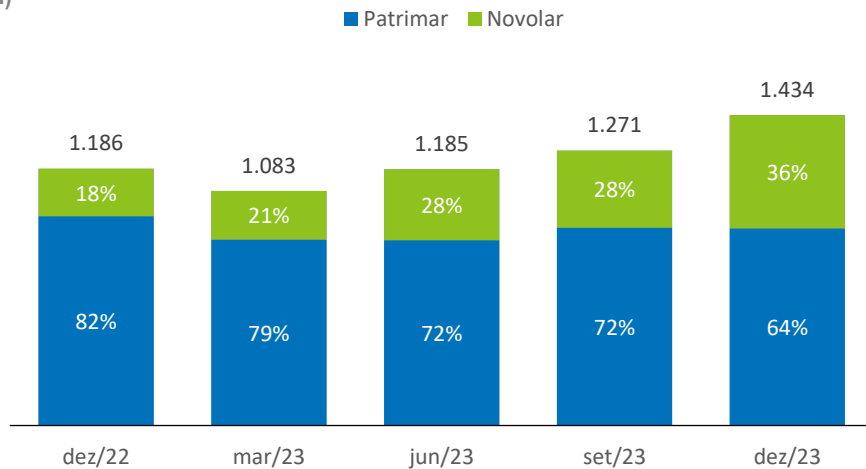
— Grupo — Patrimar - - - Novolar





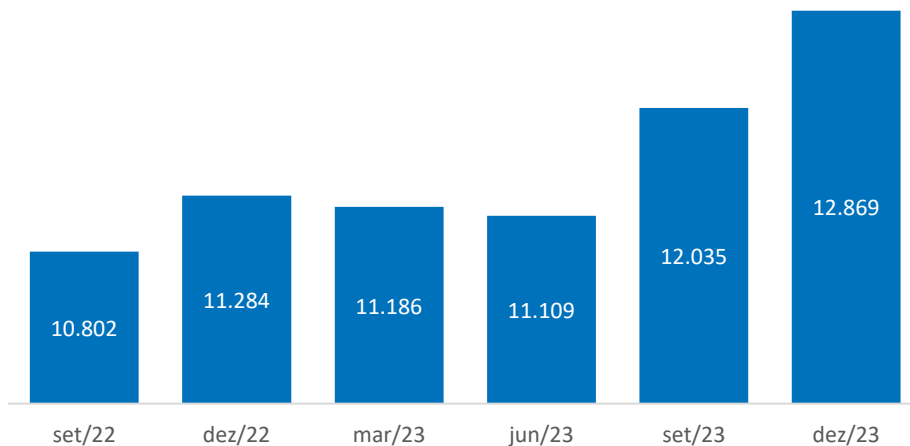
## Estoque

(R\$ MM)



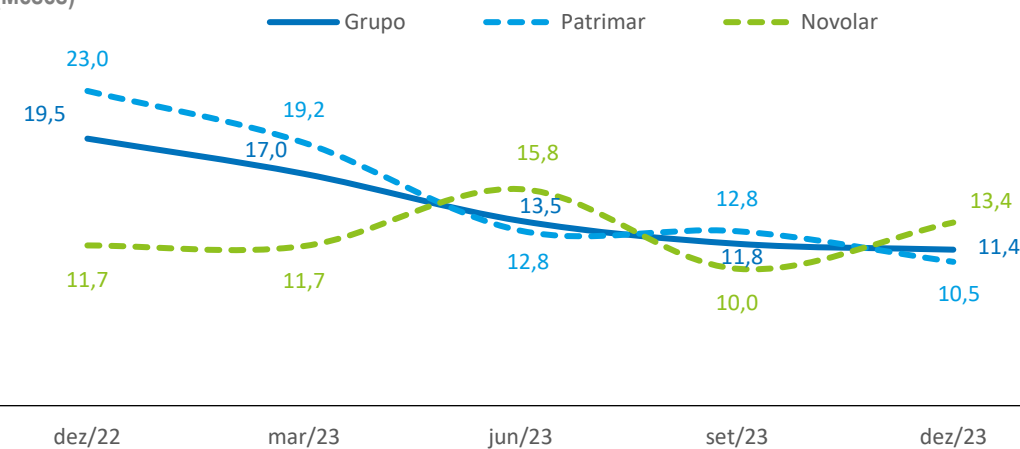
## Landbank

(R\$ MM)



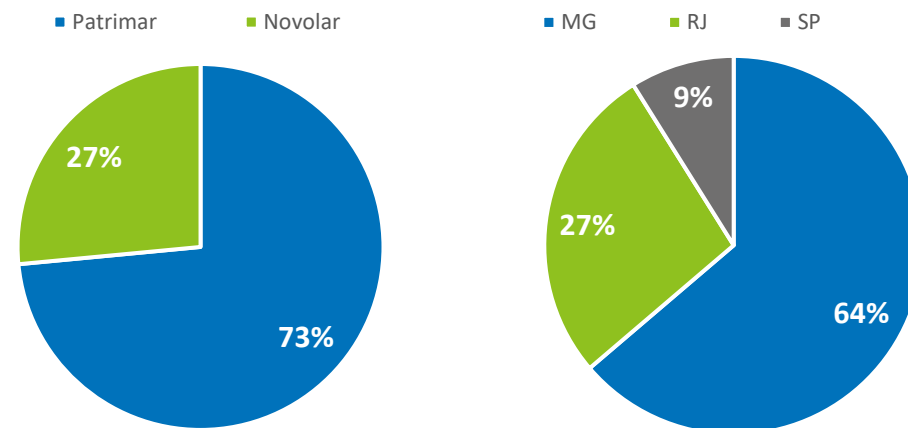
## Meses de Estoque

(Meses)



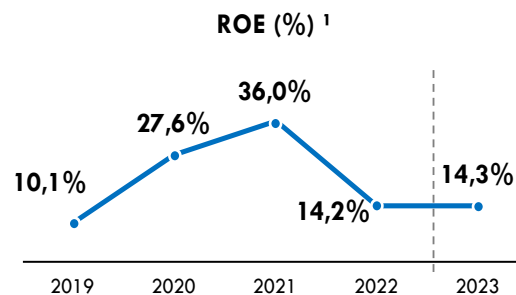
## Composição do Landbank

(%)



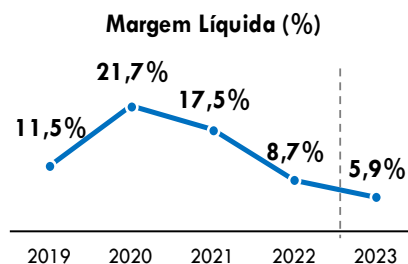


## Retorno para o Acionista

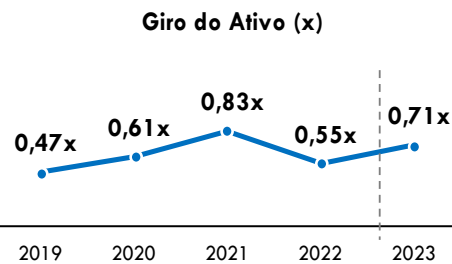


=

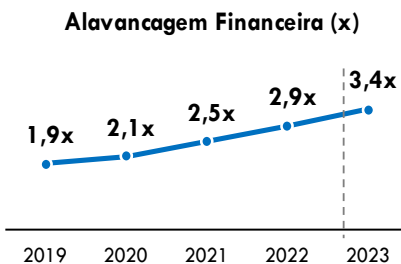
## Alavancas do Negócio



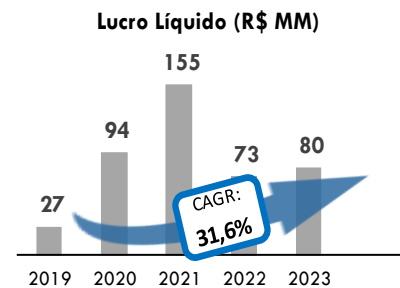
x



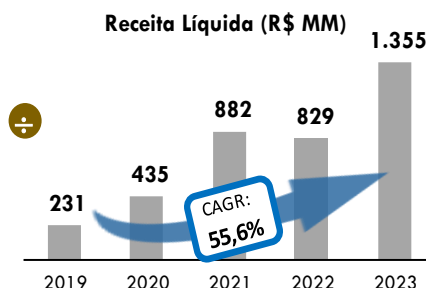
x



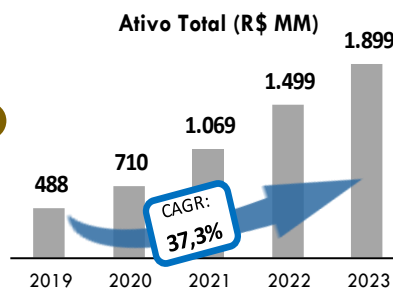
## Indicadores Financeiros



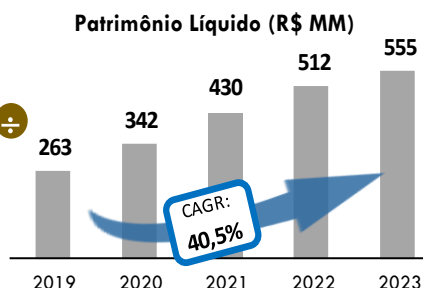
÷



÷



÷

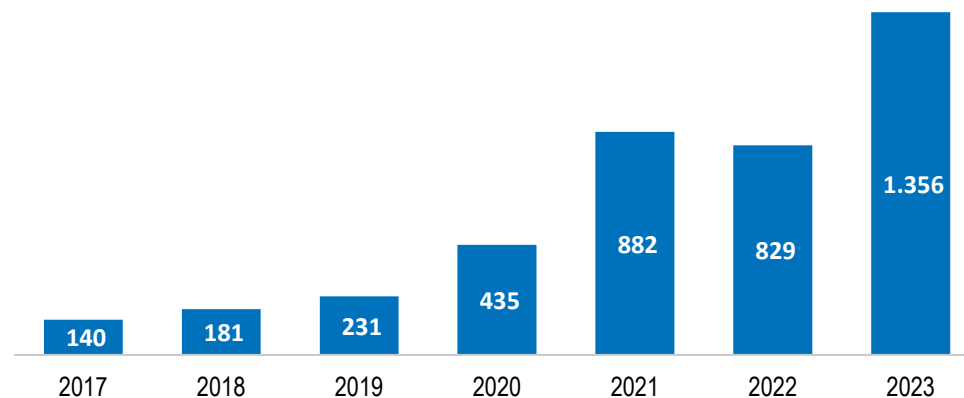


\*O cálculo do ROE, considera as médias dos saldos de abertura e fechamento em cada ano para o valores de Ativo Total e Patrimônio Líquido (PL); para 1T23 o cálculo é feito por LTM.



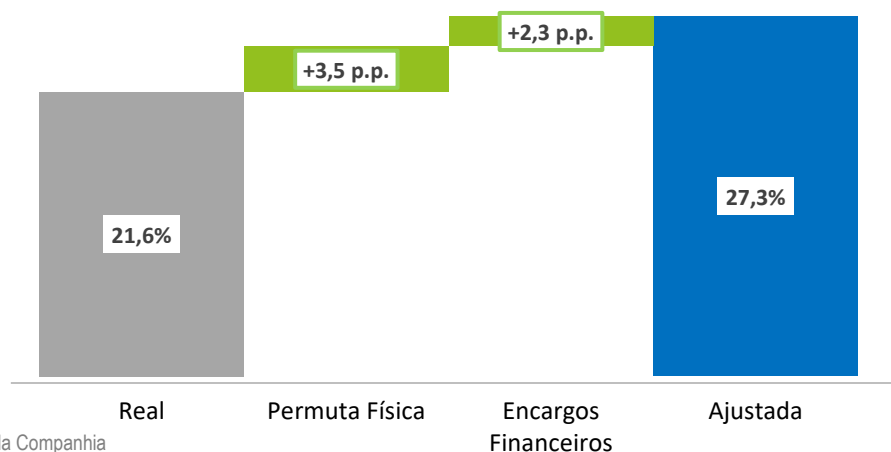
## Receita Operacional Líquida

(R\$ MM)

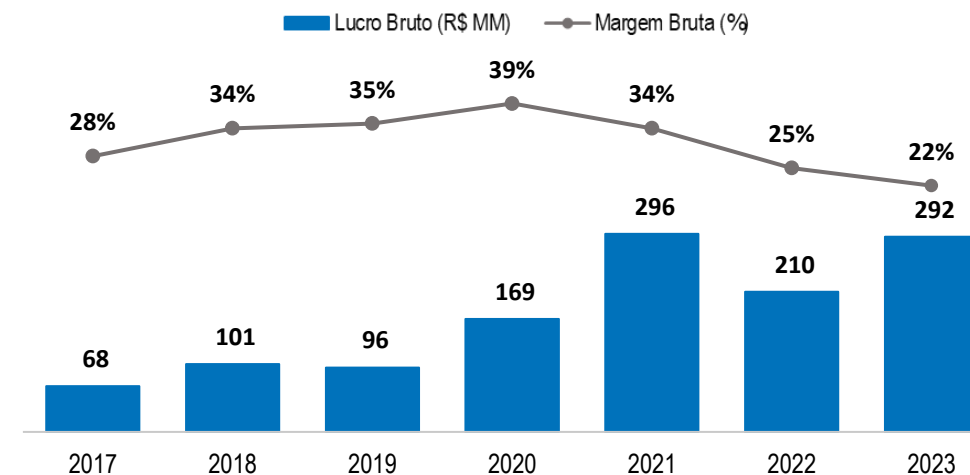


## Composição do Lucro Bruto e Margem Bruta - 2023

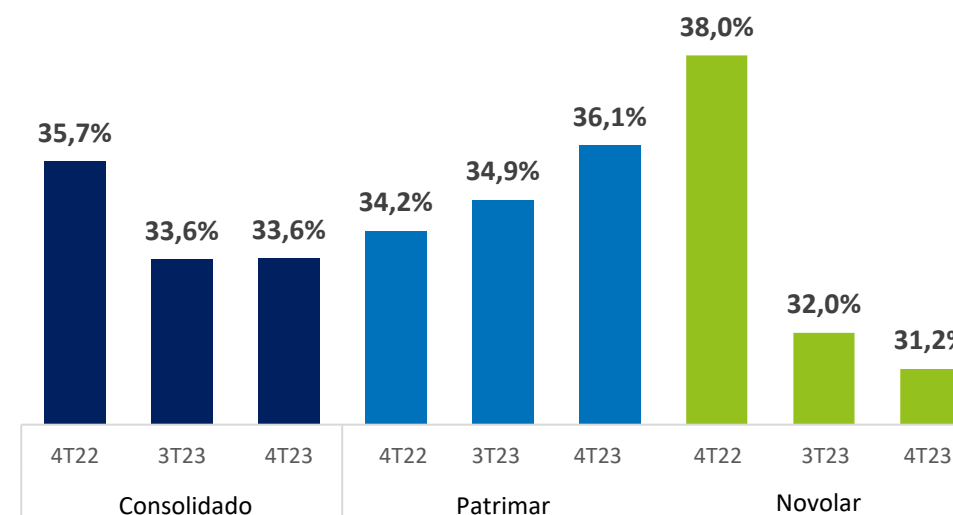
(%)



## Lucro Bruto e Margem Bruta



## Margem Bruta das Vendas<sup>1</sup>



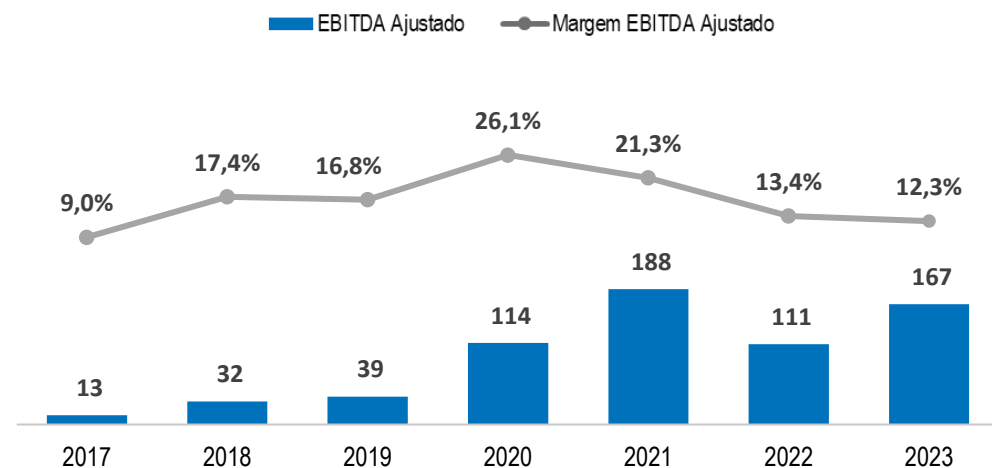
Fonte: Informações da Companhia

Números Consolidados

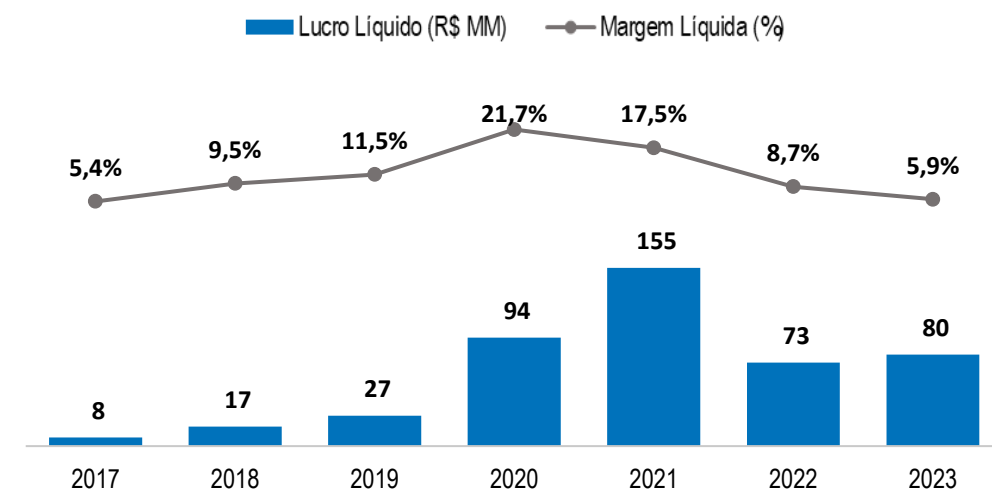
1: Valor de contrato menos impostos, deduzidos do custo da fração vendida.



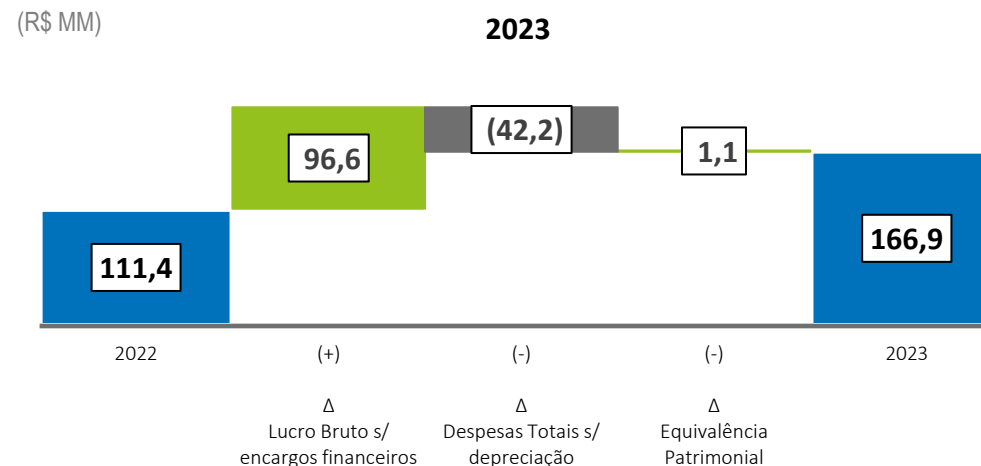
## EBITDA Ajustado



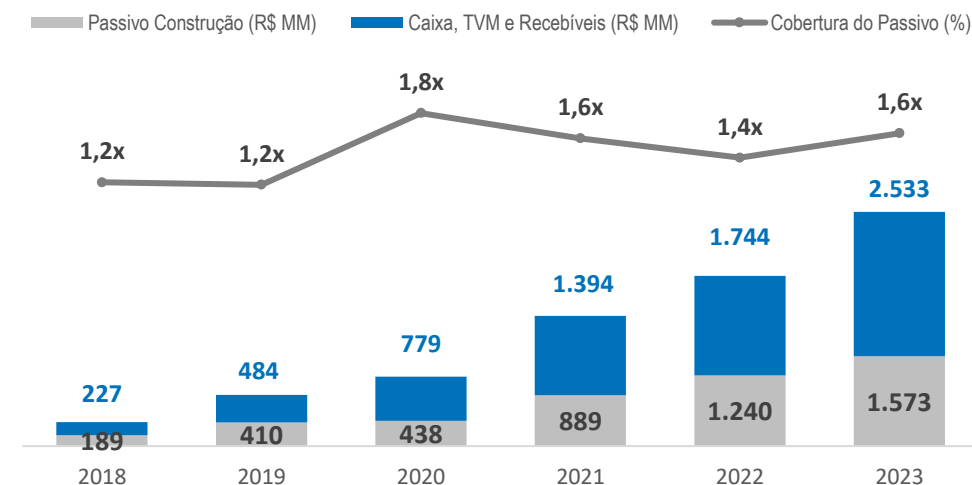
## Lucro Líquido e Margem Líquida



## Bridge do EBITDA Ajustado



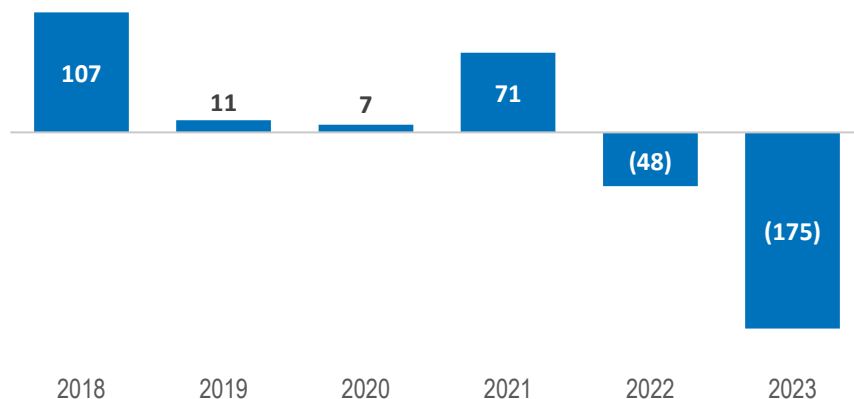
## Cobertura do Passivo de Construção





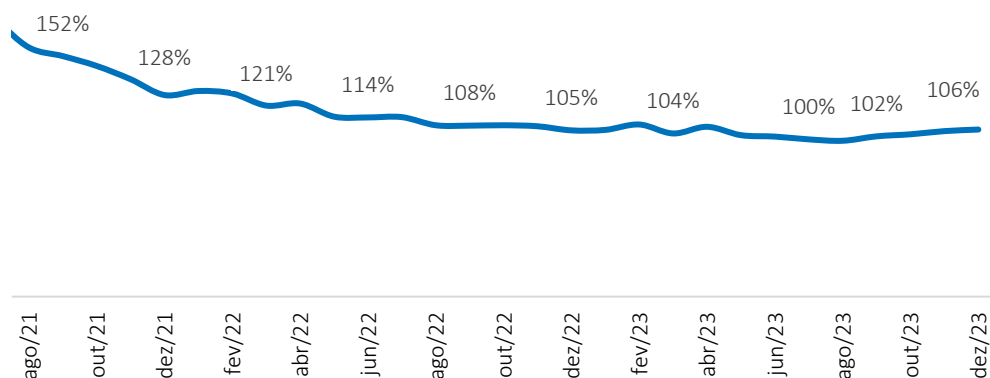
## Geração de Caixa

(R\$ MM)

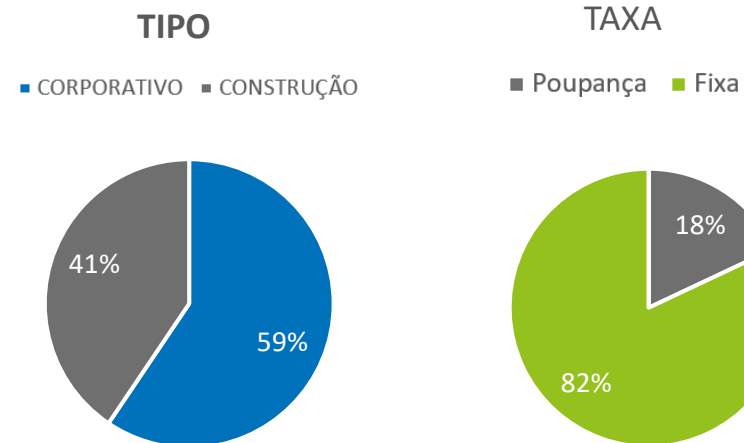


## Custo Médio da Dívida

(%)

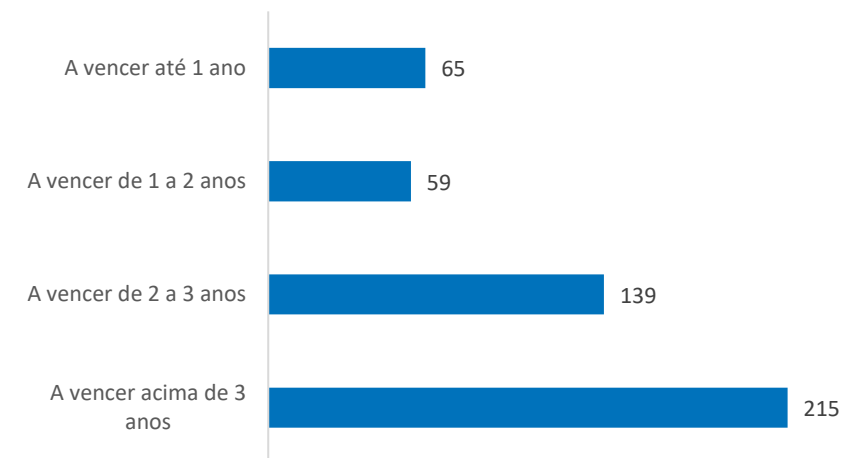


## Composição da Dívida – 4T23

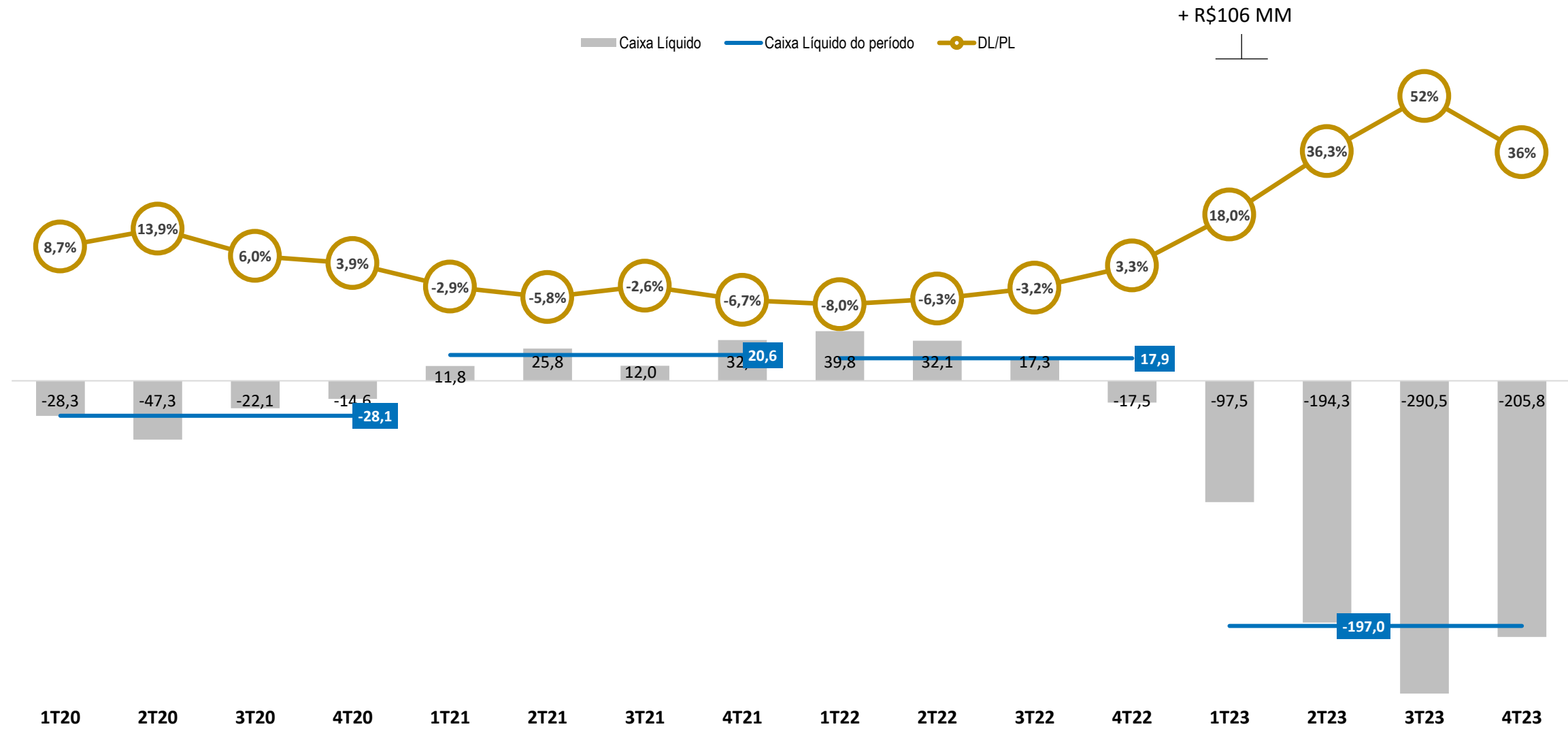


## Cronograma da Dívida Corporativa - Principal

(R\$ MM)



Caixa e Endividamento



Média do Setor  
22,9%  
Referentes aos resultados de 1T23  
+ R\$106 MM

Fonte: Informações da Companhia  
Números Consolidados

# 5 Competências Comprovadas & Iniciativas em Andamento

Investimentos em Pessoas, Gestão e Inovação para potencializar a Geração de Valor

25



## Excelência Operacional

- › Gestão de Custos (Histórico de Obras Dentro do Prazo e Orçamento)
- › Capacidade de Execução comprovada (Expertise em operar até 23 canteiros simultâneos)
- › Técnica construtiva apurada, com Alvenaria flexível e eficiente e Estruturas de Concreto Modularizadas

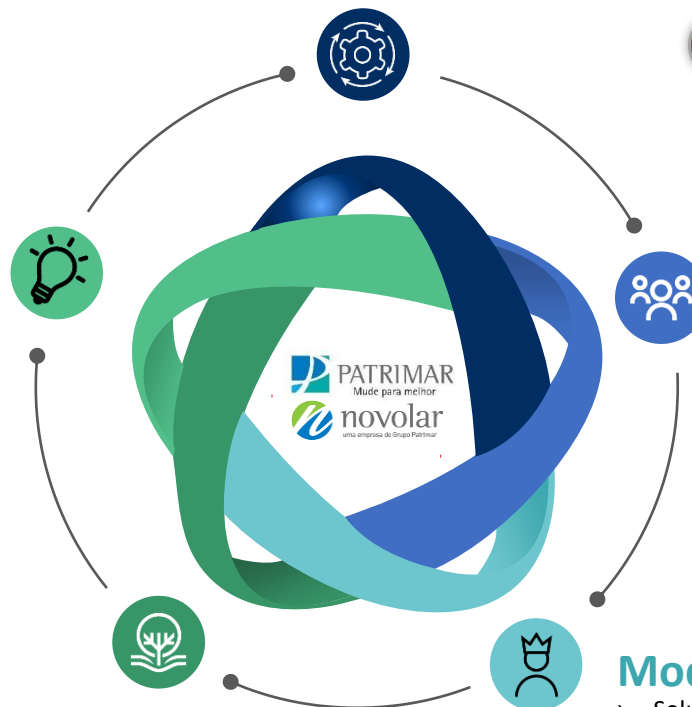
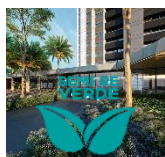
## Inovação em diversas frentes

- › Uma das primeiras companhias a adotar moldes de alumínio para o MCMV e PCVA
- › Ambientes de compartilhamento de ferramentas
- › Mini mercado, Grab and Go – parceria BeHonest e Super Nosso
- › Aplicativo de gestão das edificações – Patrimar Access e Novolar Conecta
- › Acionamento automático do elevador quando os veículos entram na garagem
- › Robôs para automatizar entregas nos apartamentos
- › Ambientes de games em novos prédios



## ESG: Iniciativas Tangíveis

- › Parceria com companhia de sabão para máquinas de lavar compartilhadas
- › Plug para carros elétricos
- › Veículos, bicicletas e patinetes elétricos compartilhados
- › Selo Verde
- › Criação do Comitê Temático capacitando os colaboradores para a implementação de estratégias ESG dentro dos processos da companhia.



Alex Veiga  
CEO



Felipe Enck  
CFO e RI



Alexandre Lara  
Diretor Exec. Técnico e de Engenharia



Dennyson Porto  
Diretor Exec. de Novos Negócios e Incorporação



Renata Veiga  
Diretora Exec. de Produtos



Lucas Couto  
Diretor Exec. Comercial e Marketing



Ronaldo Leitão  
Diretor Exec. de Obras Patrimar



Paulo de Araújo  
Diretor Exec. Regional (RJ)



Farley Ornelas  
Diretor de Obras Novolar

## Equipe de Gestão Diferenciada

- › Acionista de referência com Sólido Histórico
- › Time de gestão altamente competente
- › Capacitação das equipes e foco em resultados



## Modelo de Negócio com foco no Cliente

- › Solução One-Stop-Shop
- › Equipes de Execução Independentes
- › Gestão Centralizada

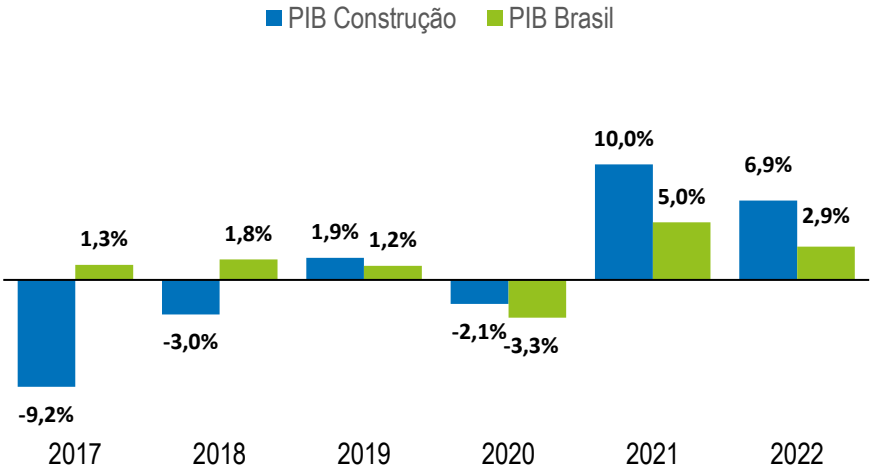


# ANEXOS

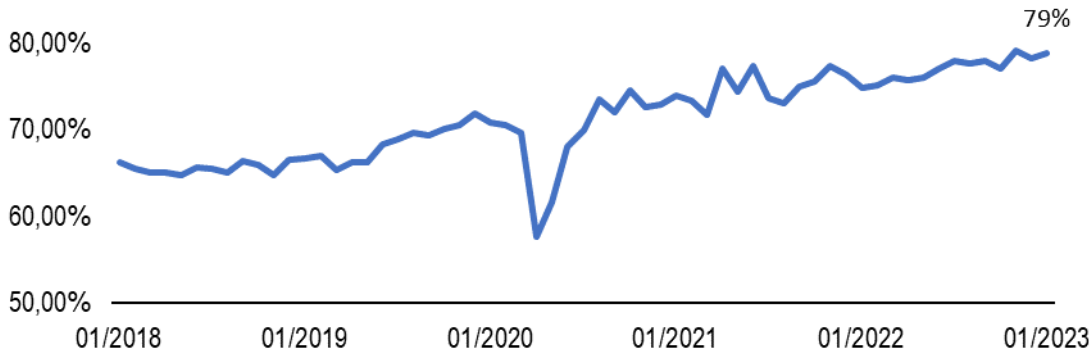


Condições macro e microeconômicas tem se mostrado cada vez mais favoráveis para o mercado da construção civil

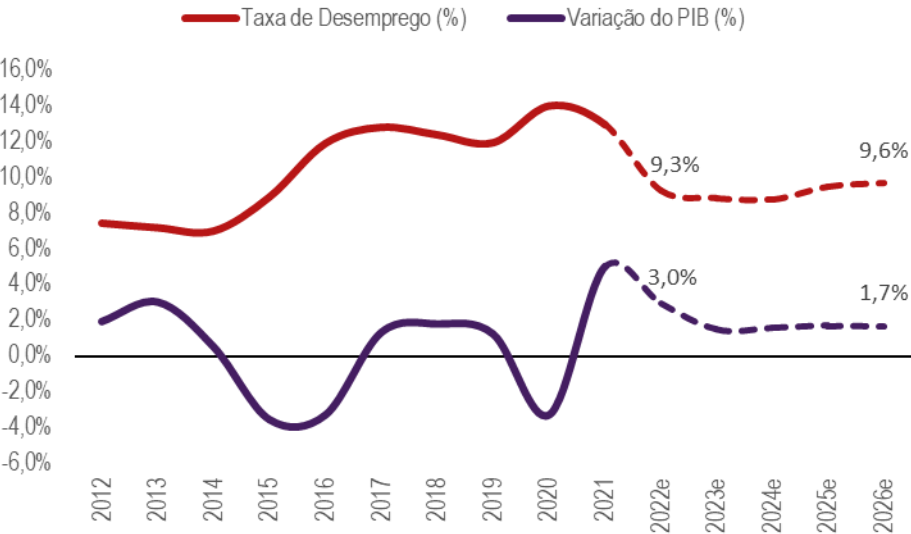
## Variação do PIB (%)



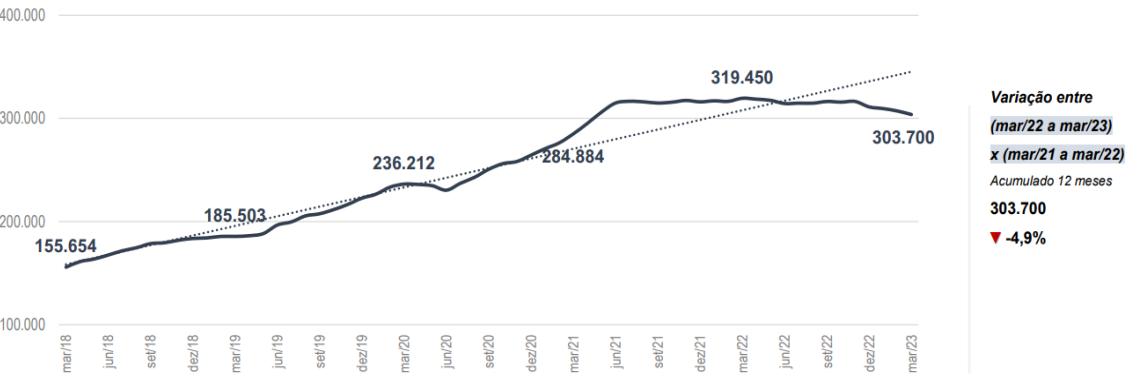
## Nível de utilização da capacidade instalada na Construção



## Taxa de Desemprego e Variação do PIB (histórico e projeção)



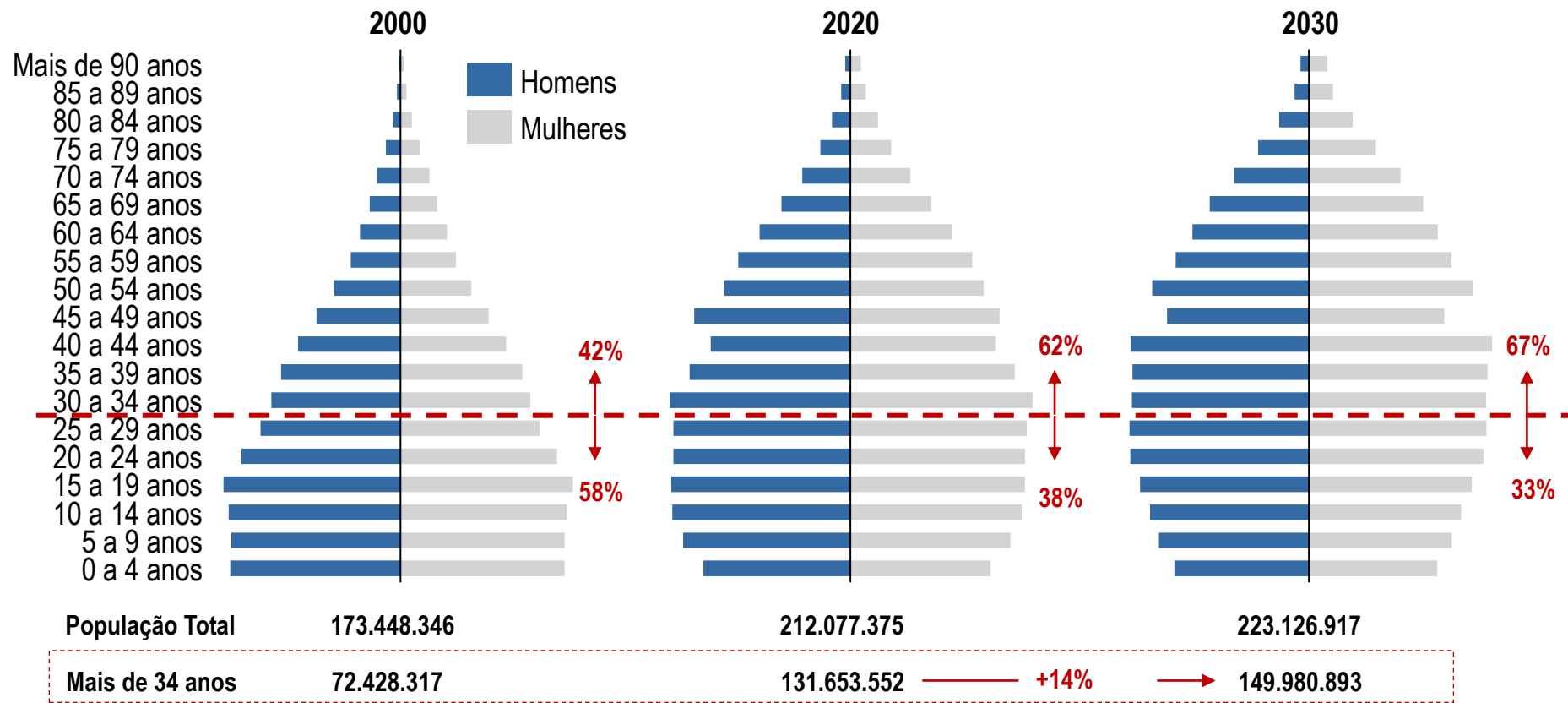
## Unidades Residenciais Vendidas



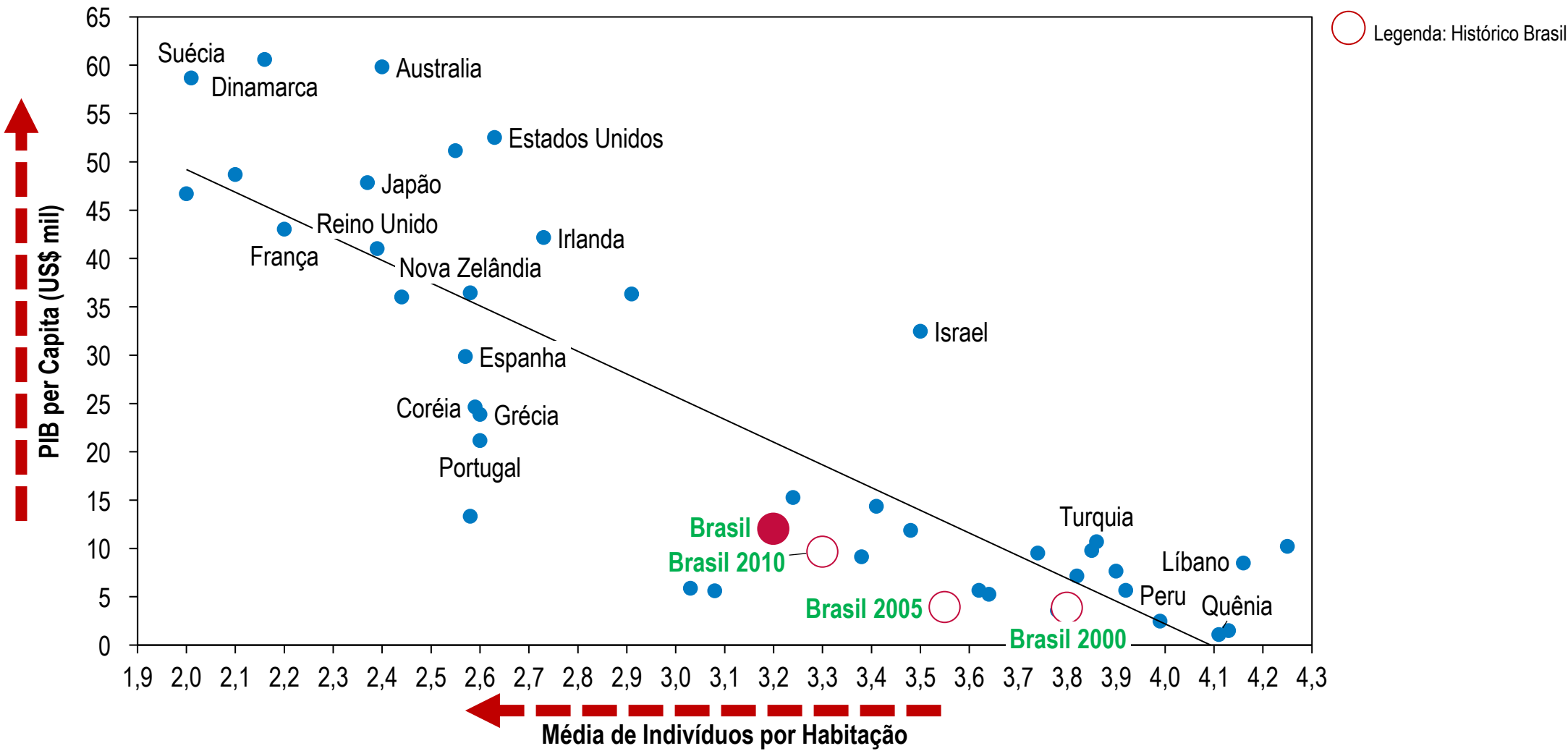
Demografia – Bônus demográfico

O envelhecimento da população aumentará a demanda por imóveis

A população com idade superior a 30 anos aumentará em 18 milhões até 2030



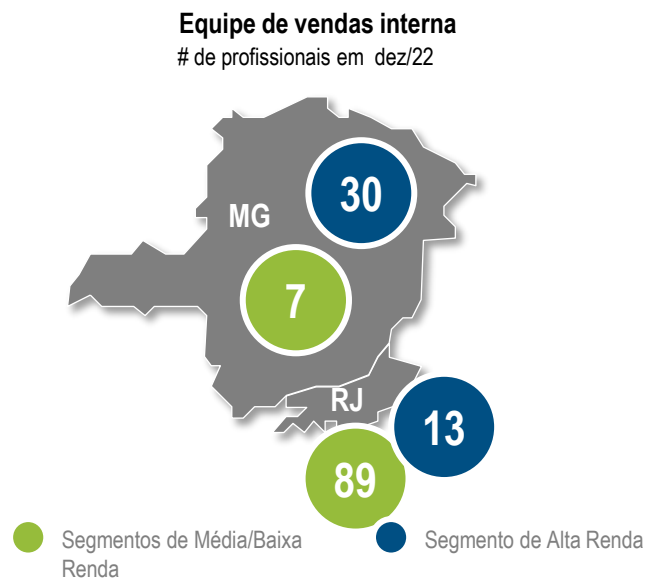
Aumento da Renda



Quanto maior a renda per capita, menor o número de habitantes por habitação

Equipes de vendas interna bem capacitada para cada segmento, com diferentes abordagens para aumentar a eficiência das vendas

## Número de Corretores Próprios por Estado e Representatividade em Vendas Realizadas por Segmento



### Estrutura de Venda



Estandes na construção



Sedes comerciais fixas



**Parcerias Estratégicas com corretores locais e lojas próprias de vendas customizadas.**

## Estratégias Diferentes para Produtos Diferentes



- ✓ Um **gerente de produto** acompanha de perto todas as negociações geradas pela equipe de vendas
- ✓ Todos são **especializados no produto**, com muita atenção a todos os detalhes e **profundo know-how**
- ✓ Cada cliente é tratado com uma abordagem única, como se fosse a última



- ✓ Equipe especializada no mapeamento e filtragem dos clientes
- ✓ Este primeiro passo é importante para economizar tempo dos corretores da Novolar, para que eles tenham tempo útil para vender
- ✓ A estratégia garante um melhor controle dos leads gerados pela equipe comercial

Belo Horizonte representa a 3ª área metropolitana mais populosa e um dos maiores PIB per capita no Brasil

## Mercado de Belo Horizonte - 2019

| População                       |         |                                                          |                                            |
|---------------------------------|---------|----------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| 2,5 milhões<br>CAGR 19-24: 2.3% |         | Total de Domicílios<br>(910 mil)                         | 24.6 mil Alto Luxo<br>(2.7%)               |
|                                 |         |                                                          | 55.5 mil Alta Renda<br>(4.2%)              |
| PIB per Capita (R\$ 000)        |         |                                                          |                                            |
| Belo Horizonte                  | R\$35,2 | Absorção Anual Lançamentos<br>Total 212 mil<br>(2019-24) | 9,619 Alto Luxo <sup>(1)</sup><br>(4.5%)   |
|                                 |         |                                                          | 16,931 Alta Renda <sup>(2)</sup><br>(8.0%) |
| Brazil                          | R\$31,7 | Índice de Verticalização                                 | 33% vivem em apto.                         |

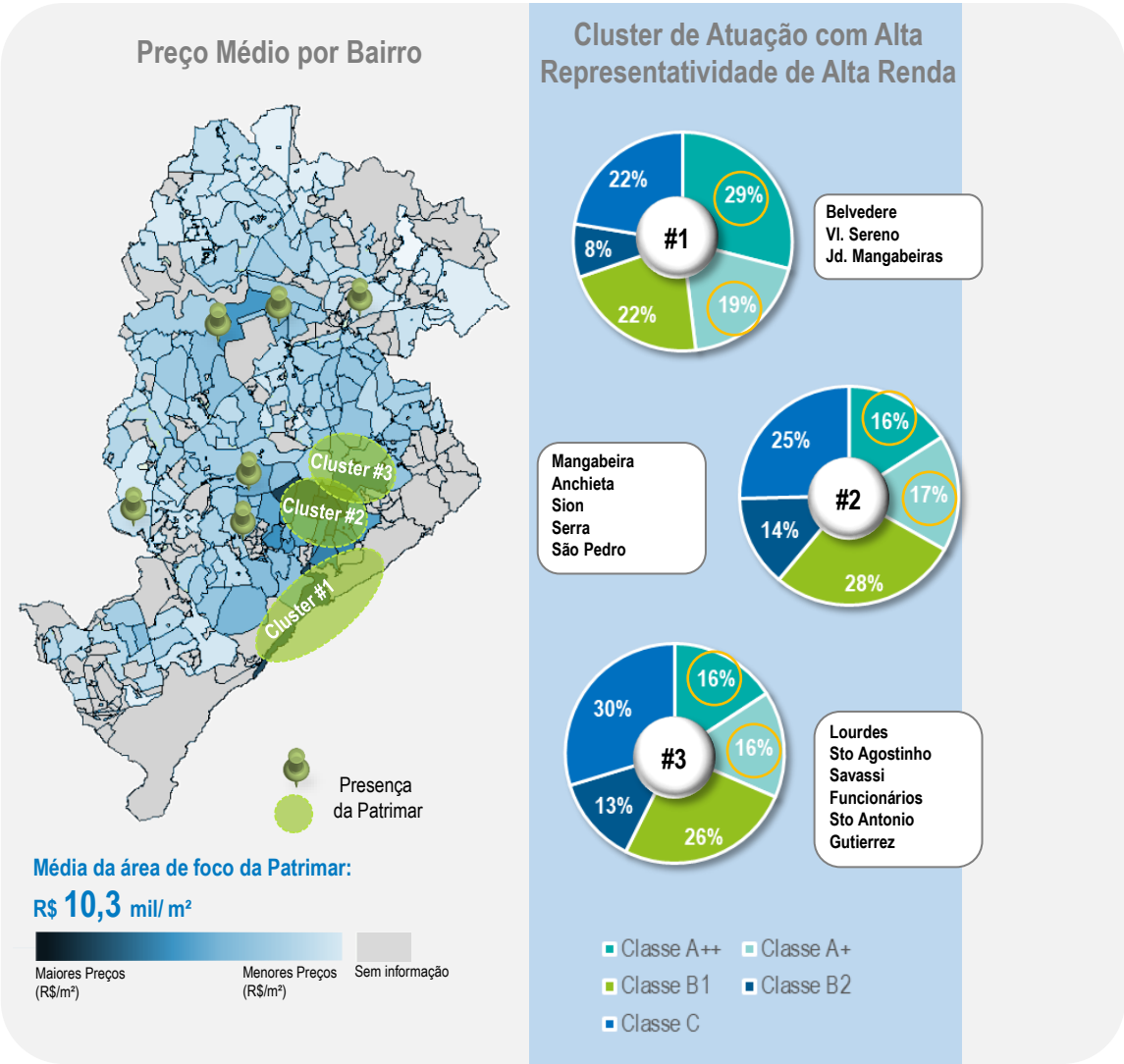
1º

19%

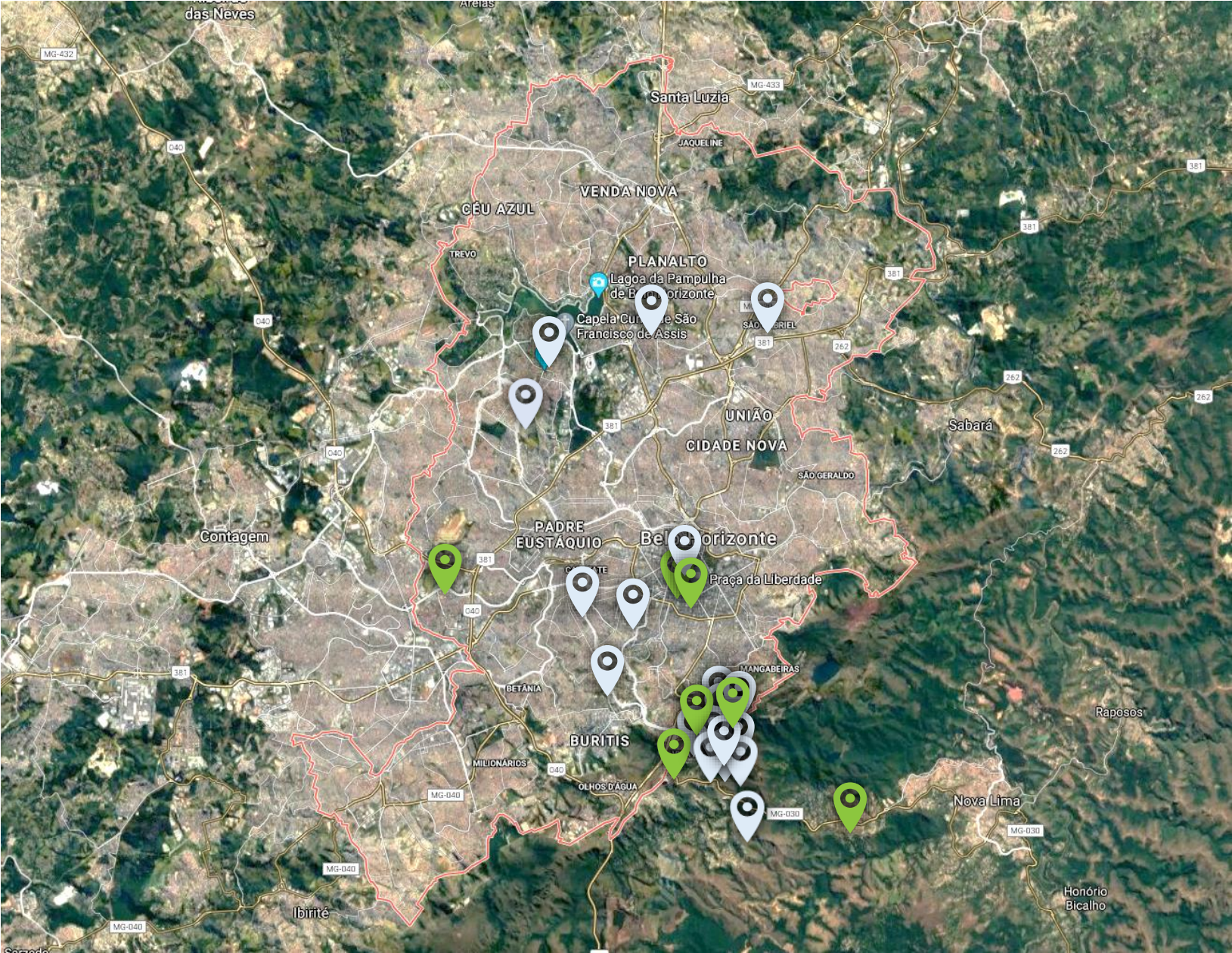
PATRIMAR

Real Estate

Market Share Lançamentos em Belo Horizonte e Nova Lima



Fontes: FIPEZAP BRAIN E IBGE  
Notas: (1) Imóveis com preços maiores que R\$2.0 milhões; (2) Imóveis com preços até R\$2.0 milhões





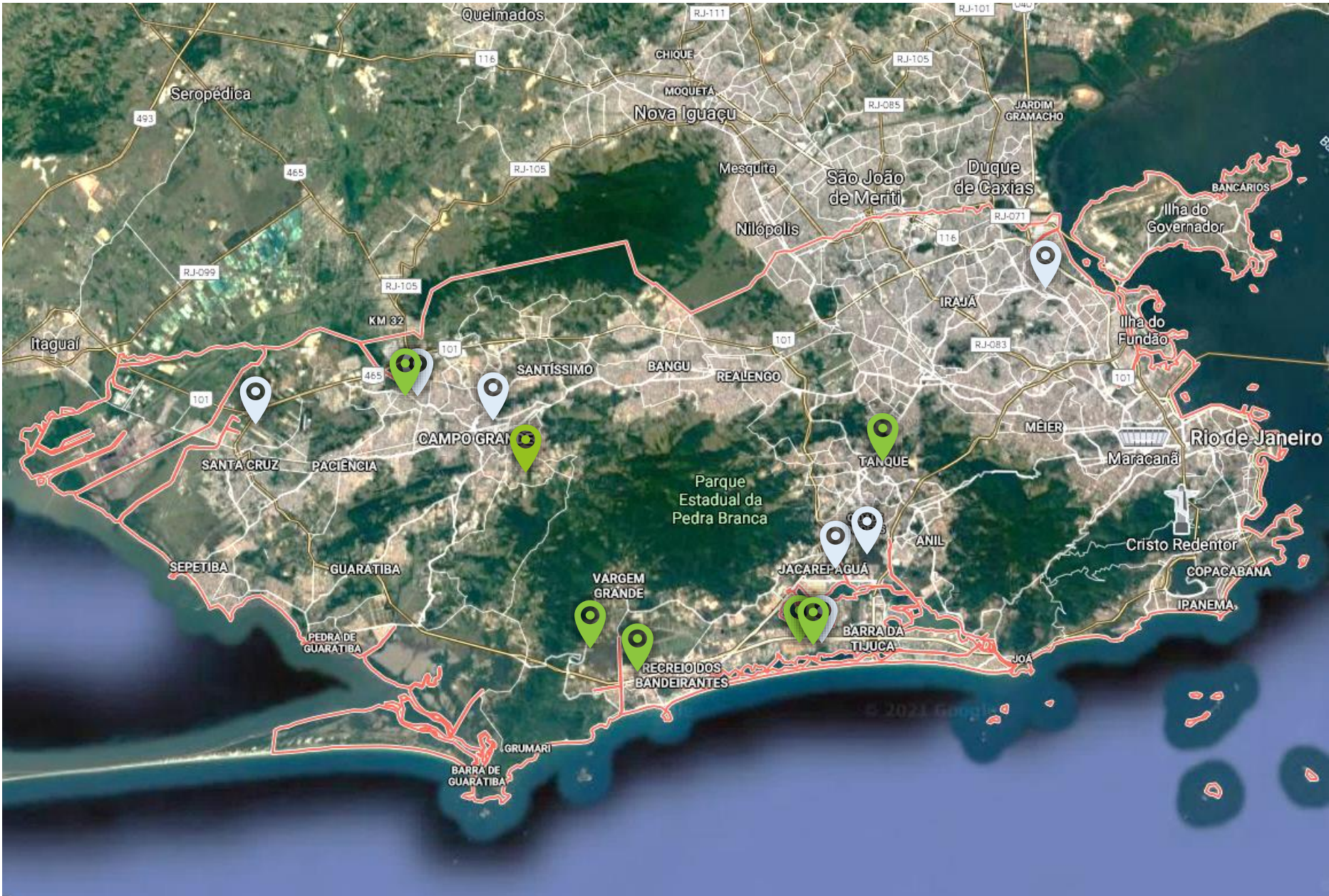
“ La Réserve é uma ilha de luxo e sofisticação na área mais nobre da cidade com um conjunto de 5 torres a ser finalizado em junho de 2024 que irá prover os clientes com serviços personalizados

Desde a concepção, o empreendimento tem demonstrado enorme sucesso em vendas, provendo uma geração de caixa consistente, sem necessidade de financiamento

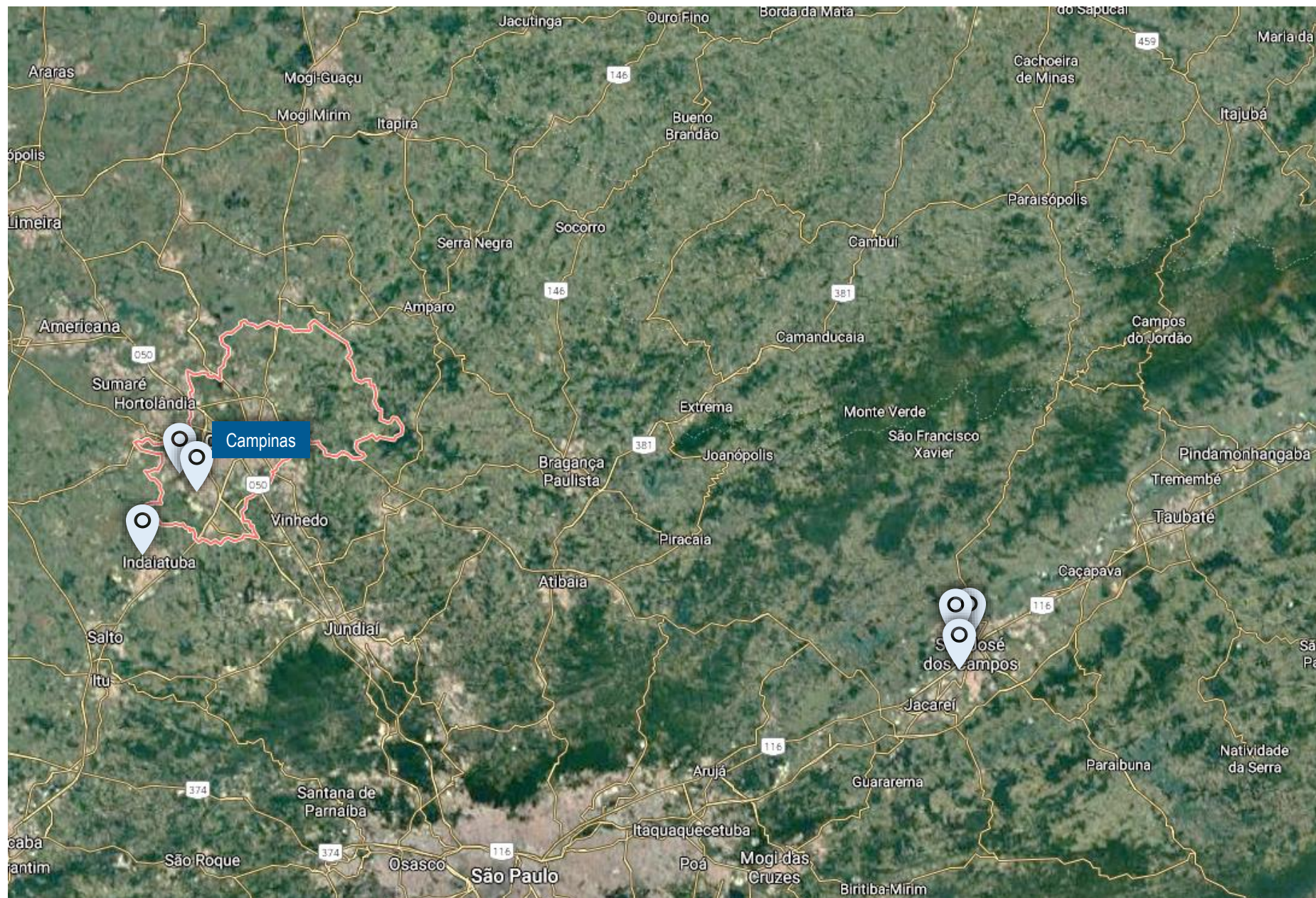
”

**Unique | Complexo La Réserve**

Lançamento: 2020



● EM CONSTRUÇÃO  
● LANDBANK



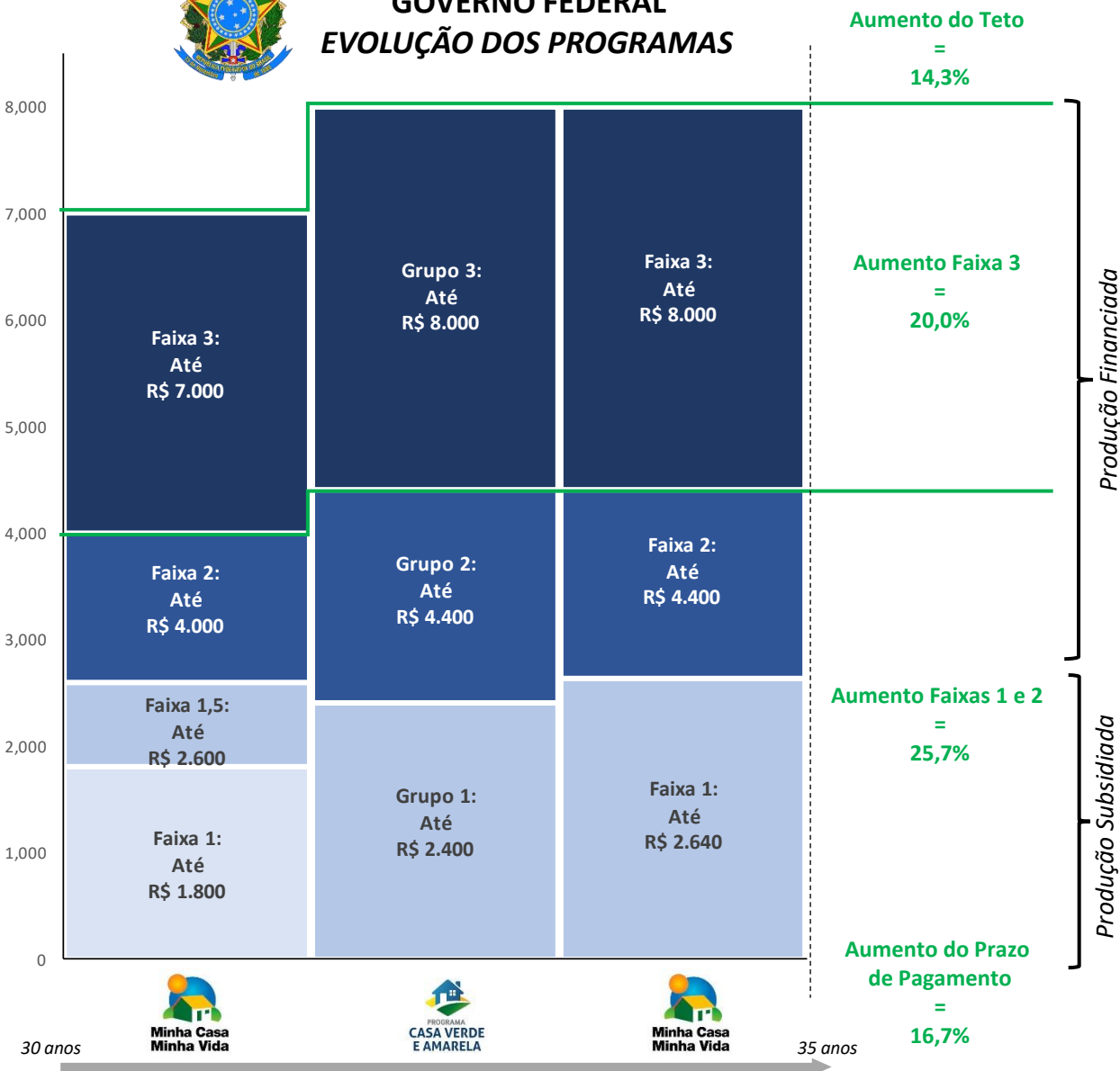
MINHA CASA  
MINHA VIDA

# Programas Habitacionais do Governo Federal

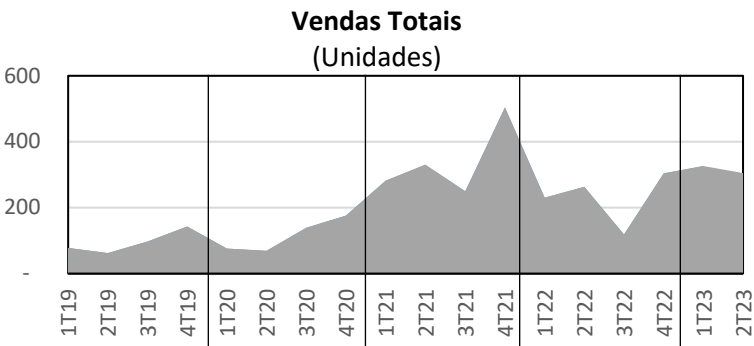
Evolução e Participação real e potencial da Novolar



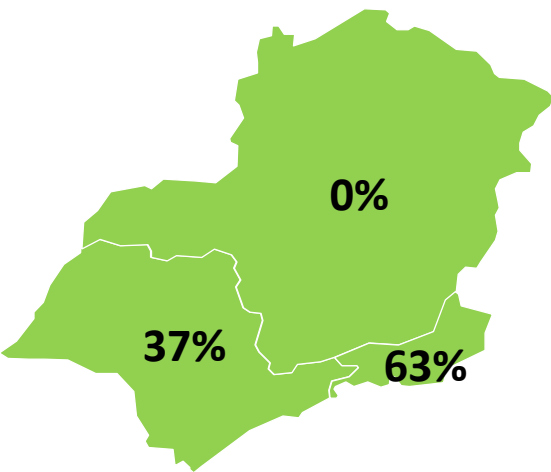
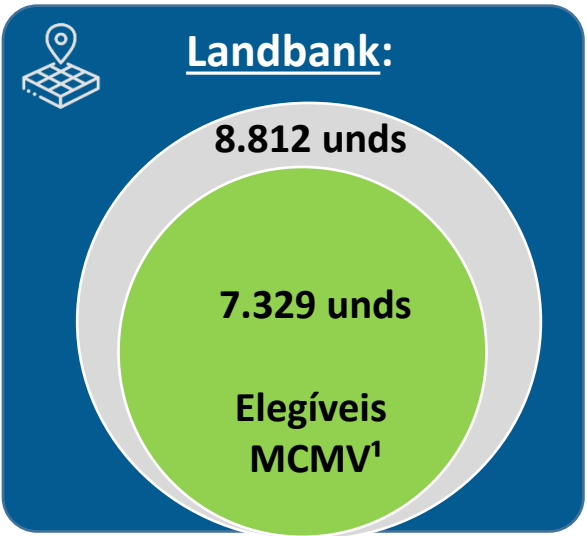
## GOVERNO FEDERAL EVOLUÇÃO DOS PROGRAMAS



## PARTICIPAÇÃO REAL

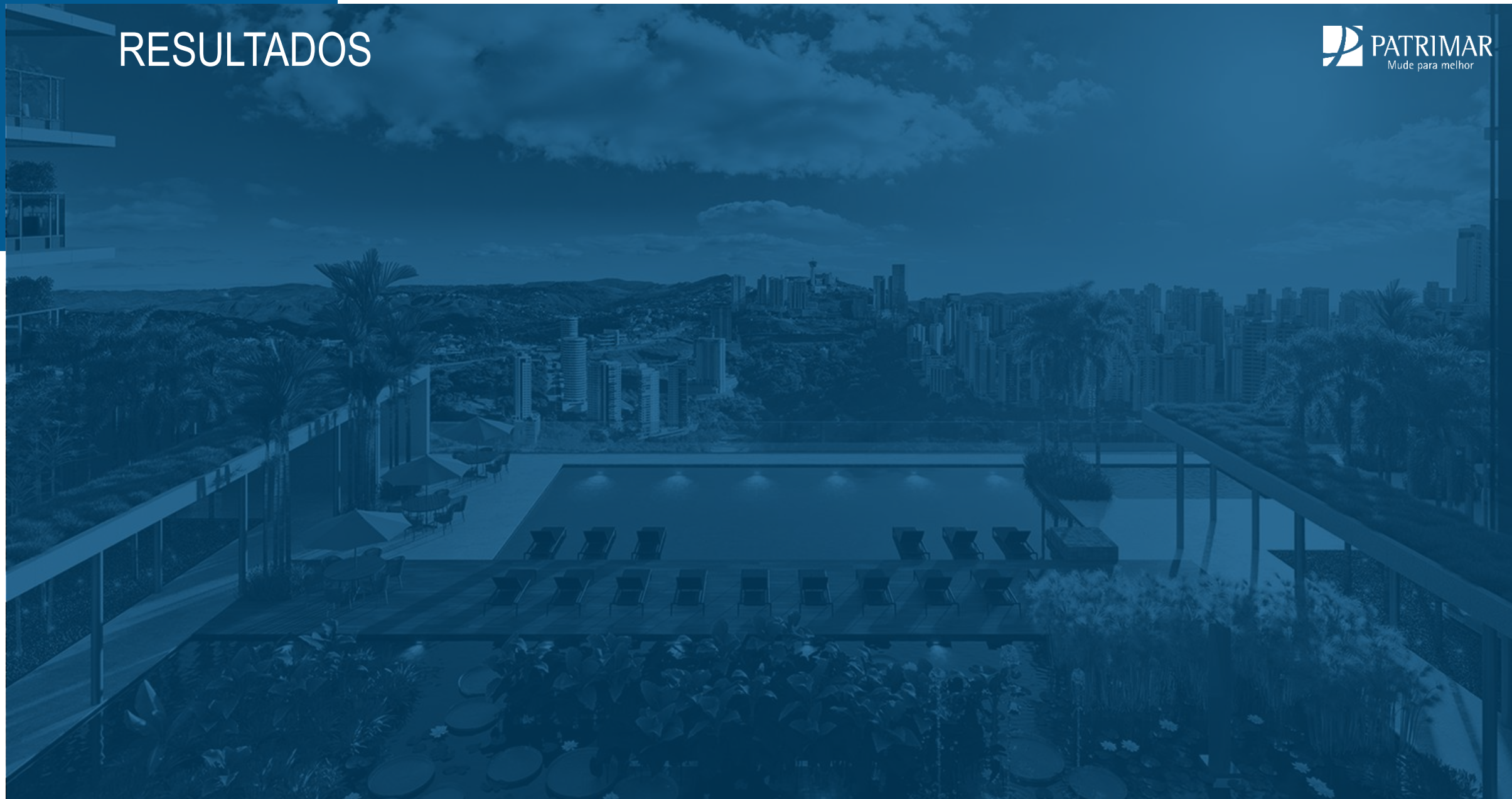


## PARTICIPAÇÃO POTENCIAL



(1) Ticket Médio abaixo de R\$ 264 mil/ und

# RESULTADOS



# Resultados

## Grupo, 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%            |
| <b>Lucro bruto</b>                        | <b>78.849</b>   | <b>38.553</b>   | <b>104,5%</b>   | <b>292.400</b>   | <b>209.574</b>   | <b>39,5%</b>     |
| <b>Margem bruta operacional</b>           | <b>22,1%</b>    | <b>21,3%</b>    | <b>0,0 p.p.</b> | <b>21,6%</b>     | <b>25,3%</b>     | <b>-0,1 p.p.</b> |
| <b>Receitas (despesas) operacionais</b>   | <b>(45.570)</b> | <b>(26.857)</b> | <b>69,7%</b>    | <b>(175.984)</b> | <b>(126.131)</b> | <b>39,5%</b>     |
| 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%           |
| <b>Lucro (prejuízo) operacional</b>       | <b>33.279</b>   | <b>11.696</b>   | <b>184,5%</b>   | <b>116.415</b>   | <b>83.443</b>    | <b>39,5%</b>     |
| 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%            |
| <b>Resultado financeiro</b>               | <b>(4.569)</b>  | <b>1.589</b>    | <b>-387,5%</b>  | <b>(5.494)</b>   | <b>8.539</b>     | <b>-164,3%</b>   |
| <b>Lucro (prejuízo) antes do IR e CS</b>  | <b>28.710</b>   | <b>13.285</b>   | <b>116,1%</b>   | <b>110.923</b>   | <b>91.983</b>    | <b>20,6%</b>     |
| Imposto de renda e contribuição social    | (11.633)        | (4.661)         | 149,6%          | (31.411)         | (19.437)         | 61,6%            |
| <b>Lucro (prejuízo) líquido</b>           | <b>17.077</b>   | <b>8.624</b>    | <b>98,0%</b>    | <b>79.512</b>    | <b>72.546</b>    | <b>9,6%</b>      |
| <b>Margem líquida</b>                     | <b>4,8%</b>     | <b>4,8%</b>     | <b>0,0 p.p.</b> | <b>5,9%</b>      | <b>8,7%</b>      | <b>-0,3 p.p.</b> |
| <b>Atribuível a:</b>                      |                 |                 |                 |                  |                  |                  |
| Participação do controlador               | 11.762          | (525)           | -2340,4%        | 51.643           | 32.249           | -37,6%           |
| Participação dos sócios não controladores | 5.315           | 9.149           | -41,9%          | 27.869           | 40.297           | 44,6%            |

# Balanço

## Grupo, Consolidado



| Ativo                                          | 31/12/2023       | 31/12/2022       | Δ %          |
|------------------------------------------------|------------------|------------------|--------------|
| <b>Circulante</b>                              |                  |                  |              |
| 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%        |
| <b>Total do ativo circulante</b>               | <b>1.424.017</b> | <b>1.227.344</b> | <b>16,0%</b> |
| <b>Não circulante</b>                          |                  |                  |              |
| 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            | -                |              |
| <b>Total do ativo realizável a longo prazo</b> | <b>597.330</b>   | <b>379.183</b>   | <b>57,5%</b> |
| <b>Total do ativo não circulante</b>           | <b>687.277</b>   | <b>459.201</b>   | <b>49,7%</b> |
| <b>Total do ativo</b>                          | <b>2.111.294</b> | <b>1.686.545</b> | <b>25,2%</b> |

| Passivo                                      | 31/12/2023       | 31/12/2022       | Δ %          |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|--------------|
| <b>Circulante</b>                            |                  |                  |              |
| 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%       |
| <b>Total do passivo circulante</b>           | <b>617.620</b>   | <b>446.966</b>   | <b>38,2%</b> |
| <b>Não circulante</b>                        |                  |                  |              |
| 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%        |
| <b>Total do passivo não circulante</b>       | <b>922.184</b>   | <b>701.883</b>   | <b>31,4%</b> |
| <b>Patrimônio líquido</b>                    |                  |                  |              |
| Capital social                               | 269.172          | 269.172          | 0,0%         |
| Reservas de capital                          | 259              | 259              | 0,0%         |
| Reservas de lucro                            | 143.058          | 98.354           | 45,5%        |
| <b>Total do patrimônio líquido</b>           | <b>412.489</b>   | <b>367.785</b>   | <b>12,2%</b> |
| <b>Total do passivo e patrimônio líquido</b> | <b>2.111.294</b> | <b>1.686.545</b> | <b>25,2%</b> |



# Fluxo de Caixa Grupo, Consolidado

| Fluxo de Caixa - R\$                                                                | 31/12/2023       | 31/12/2022       | Δ %           |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|---------------|
| <b>Fluxo das atividades operacionais</b>                                            |                  |                  |               |
| Lucro líquido do exercício                                                          | 79.512           | 72.546           | 9,6%          |
| <b>Ajustes para conciliar o lucro ao caixa gerado pelas atividades operacionais</b> |                  |                  |               |
| 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%         |
|                                                                                     | <b>222.746</b>   | <b>161.486</b>   | <b>37,9%</b>  |
| <b>Variações no capital circulante</b>                                              |                  |                  |               |
| <b>Aumento / (redução) dos ativos e passivos</b>                                    |                  |                  |               |
| 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%        |
|                                                                                     | <b>(191.717)</b> | <b>(141.517)</b> | <b>35,5%</b>  |
| Juros pagos                                                                         | (67.702)         | (20.761)         | 226,1%        |
| Imposto de renda e contribuição social pagos                                        | (37.273)         | (11.445)         | 225,7%        |
| <b>Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais</b>            | <b>(73.946)</b>  | <b>(12.237)</b>  | <b>504,3%</b> |
| <b>Fluxos das atividades de investimentos</b>                                       |                  |                  |               |
| 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           |
| <b>Caixa líquido (aplicados nas) gerados pelas atividades de investimentos</b>      | <b>(114.746)</b> | <b>(47.567)</b>  | <b>141%</b>   |
| <b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>                               |                  |                  |               |
| 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%        |
| <b>Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamentos</b>       | <b>283.705</b>   | <b>146.015</b>   | <b>94,3%</b>  |
| <b>Aumento de caixa e equivalentes de caixa, líquidos</b>                           | <b>95.013</b>    | <b>86.211</b>    | <b>10,2%</b>  |
| <b>Variação de caixa</b>                                                            |                  |                  |               |
| 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%         |
| <b>Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa</b>                             | <b>95.013</b>    | <b>86.211</b>    | <b>10,2%</b>  |



# OBRIGADO!

---



**Felipe Enck Gonçalves**

Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

Telefone: (31) 3254-0311

[ri@patrimar.com.br](mailto:ri@patrimar.com.br)



**PATRIMAR**  
Mude para melhor