

# Divulgação de Resultados

---

## 4T21 e 2021



# Divulgação de Resultados 4T21 e 2021

**Belo Horizonte, 9 de março de 2022 - A Patrimar S.A.** ("Patrimar" ou "Companhia"), uma das maiores incorporadoras e construtoras do Brasil, com operação nas três faixas de renda - econômico, média renda e alta renda (produtos de luxo e alto luxo), divulga seus resultados operacionais referentes ao 4º trimestre do exercício de 2021 ("4T21") e para os doze meses de 2021 ("2021"). 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%).

## MELHOR ANO DA HISTÓRIA DA COMPANHIA

- **Receita Líquida de R\$ 882,2 milhões no ano de 2021, representando o melhor ano da história para a Companhia;**
- **Maior lucro líquido anual da história, atingindo R\$ 154,8 milhões;**
- **Retorno sobre o capital (ROE) de 24,9% em 2021, sendo 31,0% no 4T21 anualizado;**
- **Recorde histórico de lançamentos de R\$ 623,7 milhões no 4T21, 18,2% superior ao 4T20. No ano encerrado em 2021, alcançamos R\$ 1,26 bilhão em lançamentos, um expressivo aumento de 72,1% sobre o ano de 2020;**
- **No 4T21 atingimos o recorde de Vendas Líquidas Contratadas em um trimestre, com R\$ 472,1 milhões, 193,7% superior ao 4T20. No acumulado de 2021, atingimos o melhor ano em vendas da história com R\$ 988,3 milhões, forte crescimento de 81,0% em relação a 2020;**
- **Landbank de R\$ 9,35 bilhões em 31 de dezembro, um crescimento de 29,4% em relação a 2020.**

### Relações com Investidores

#### Felipe Enck Gonçalves

Diretor Executivo de Finanças e Relações com Investidores

#### João Paulo Lauria

Gerente de Planejamento Financeiro e Relações com Investidores

#### Daniel Vaz de Melo Lavarini

Especialista de Planejamento Financeiro e Relações com Investidores

Tel: +55 (31) 3254-0311

[www.patrimar.com.br/ri](http://www.patrimar.com.br/ri)

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





# Divulgação de Resultados 4T21 e 2021

## 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 58 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 empreendimentos residenciais (atividade principal) e comerciais, com presença em empreendimentos de alta renda (produtos de luxo e alto luxo) por meio da marca Patrimar e, também, nos econômicos e de média renda por meio da marca Novolar.



RJ

Patrimar – Oceana Golf



RJ

Novolar – Flores do Brito



Novolar Recreio

RJ





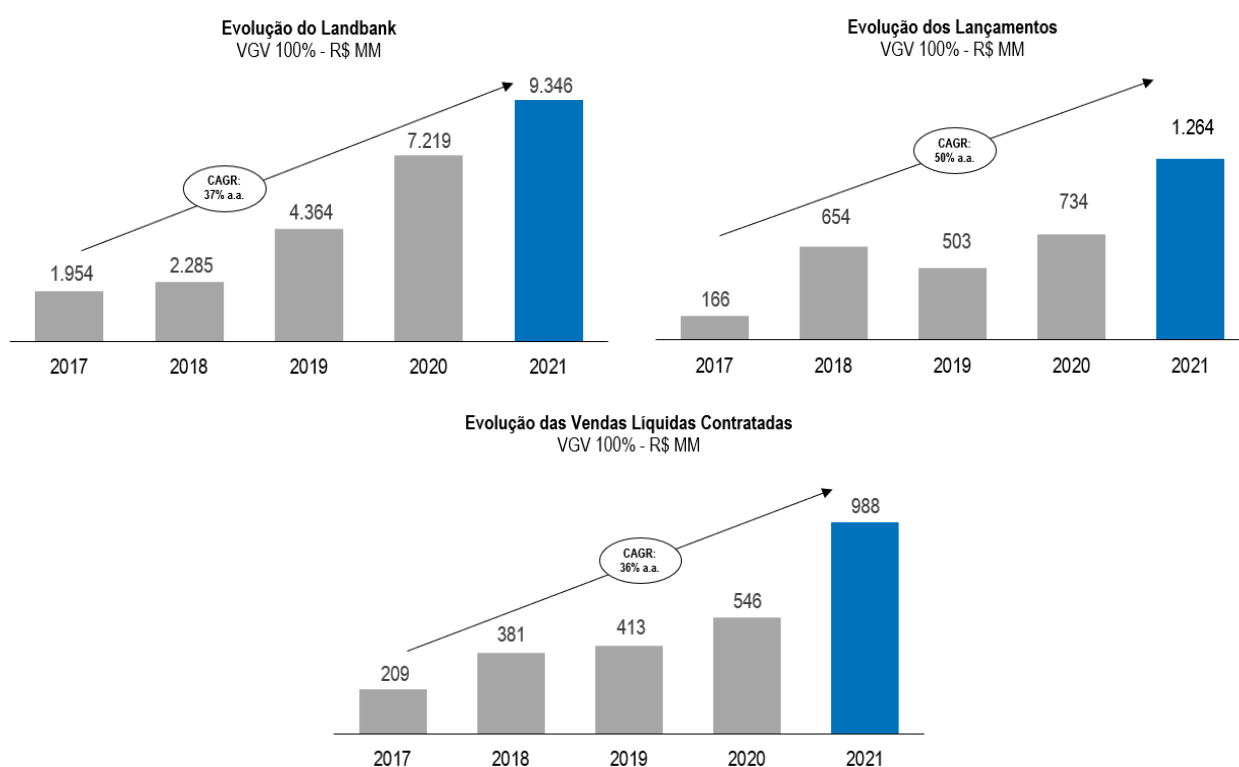
# Divulgação de Resultados 4T21 e 2021

## Mensagem da Administração

É com satisfação que apresentamos os nossos resultados operacionais e financeiro do quarto trimestre de 2021 e do ano de 2021. Nossa operação vem crescendo de maneira consistente, com qualidade de execução, solidez financeira e grandes perspectivas para nossos mercados de atuação.

### Crescimento – PX2

Nossa operação está crescendo de maneira consistente, com evolução em todas as linhas operacionais e financeiras. Nosso landbank hoje é capaz de suportar grande parte do volume de lançamentos a serem realizados nos próximos anos, bem como está atingindo um grau de maturação dos projetos que nos permite visualizar estes lançamentos dentro da melhor estratégia de combinação entre apetite do mercado, faixas de renda e geografia.

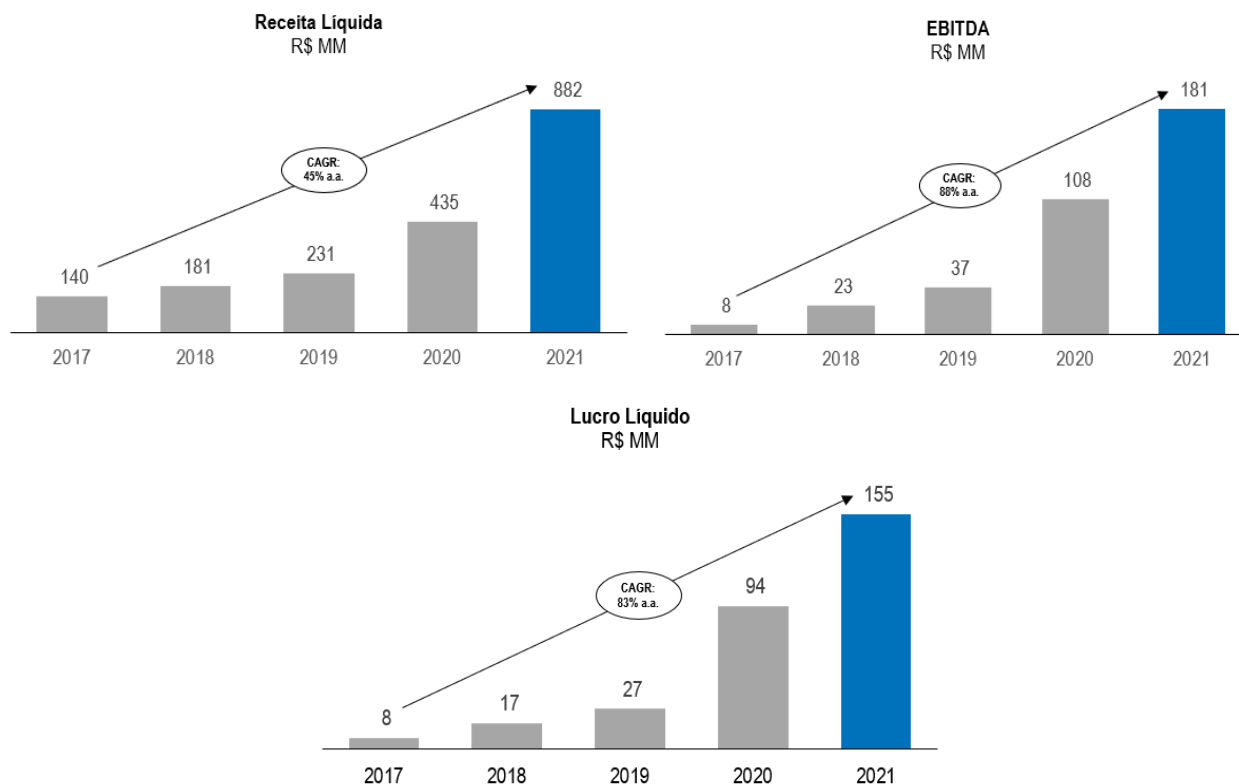


Temos observado um ciclo mais longo de aprovação nas municipalidades mais relevantes para o nosso negócio. Com a pandemia da COVID-19, diversas prefeituras e cartórios tem trabalhado em regime remoto, o que tem tornado mais moroso o processo completo de obtenção de todas as licenças, alvarás e registros. Continuamos trabalhando com o objetivo de acelerar esse processo e termos maior disponibilidade de produtos para lançamento, mas preocupamos que em 2022 –considerando inclusive o período eleitoral e de Copa do Mundo de Futebol – estes prazos sejam ainda mais longos.



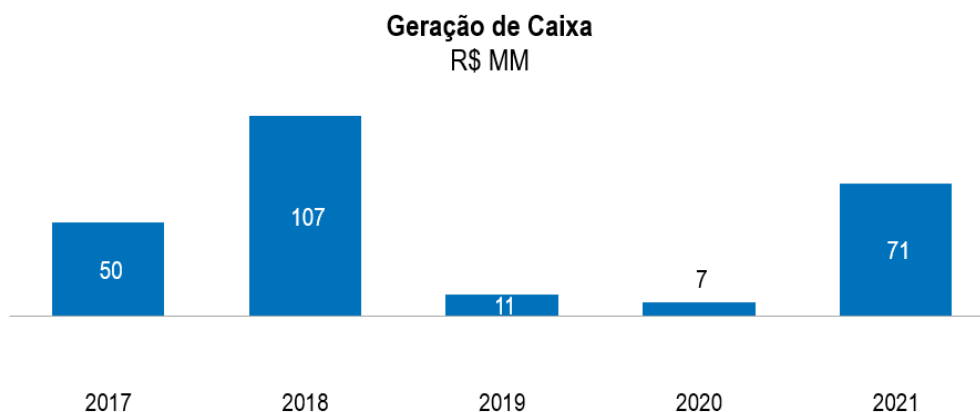
## Divulgação de Resultados 4T21 e 2021

Nossos números financeiros vêm apresentando resultados cada vez melhores, refletindo o operacional mais robusto, alavancagem operacional e foco em resultados.



## Estrutura de Capital e Liquidez

Mesmo apresentando um crescimento substancial ao longo dos últimos anos, a operação tem gerado caixa ano após ano, apresentando geração de caixa pelo quinto ano consecutivo.

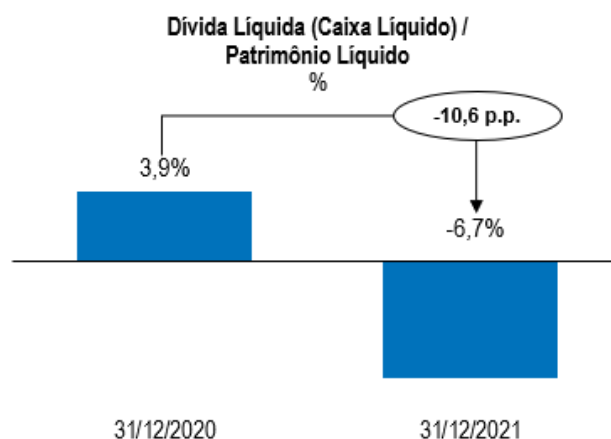


No 4T21 apresentamos uma geração de caixa de R\$ 41 Milhões, resultado da força de vendas e fluxo de recebimentos fortes nesse trimestre.

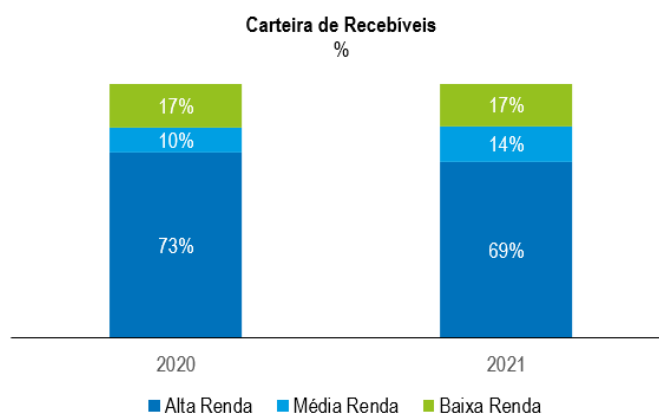


## Divulgação de Resultados 4T21 e 2021

Em função da força de nossa operação e gestão de liquidez, a Companhia apresenta uma posição de caixa líquido e, logo, uma alavancagem baixa em relação ao patrimônio líquido. Esta combinação nos permite manter nossa curva de crescimento com uma operação de baixo risco.



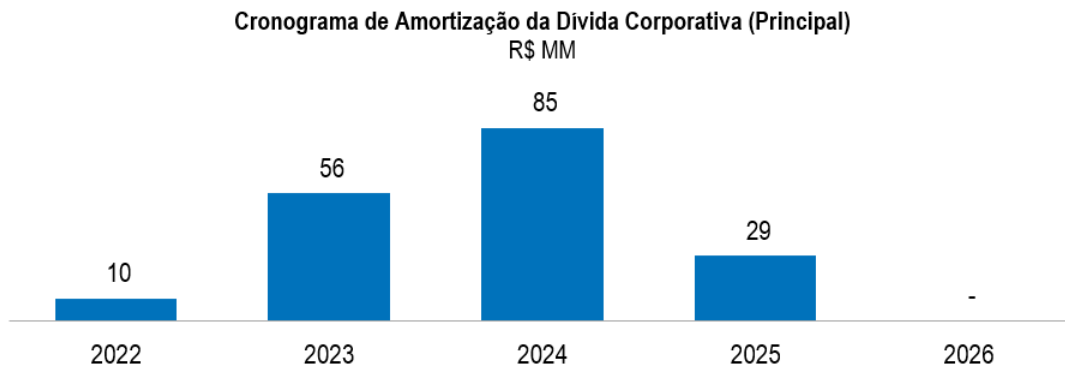
Apresentamos uma carteira de recebíveis saudável, de mais de R\$ 1,0 bilhão, com um grande percentual de recebíveis vinculados à operação de alta-renda, com menor risco e proteção com a inflação.



Com a subida da taxa de juros, entendemos que o fluxo de recebimento deve ser mais alongado do que vimos nos anos de 2020 e 2021, podendo impactar na geração de caixa da Companhia, além de uma curva mais alongada de vendas, com maior prevalência por preço do que por velocidade, preservando margens sem impactar em nossa estrutura de capital.

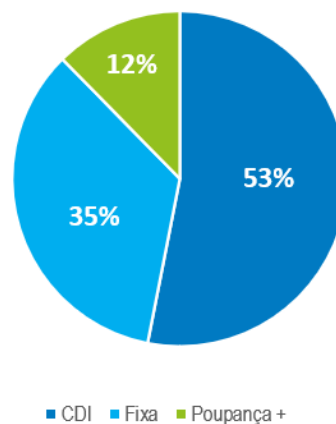
Temos um endividamento equilibrado, com perfil de longo prazo. Estamos sempre atentos a oportunidades de fazer operações que baixem o nosso custo de dívida, bem como alonguem o perfil de pagamento.

# Divulgação de Resultados 4T21 e 2021



Nosso perfil de passivo à construção ainda possui um relevante percentual vinculado ao CDI, embora os empreendimentos vinculados a estas dívidas estejam em fase final de construção e passíveis de repasse. Estimamos que ao longo de 2022, aproximadamente R\$ 41,5 milhões de financiamentos em CDI sejam amortizados com repasses de unidades já vendidas, o que traria o custo médio ponderado de nossa dívida para baixo. Novas contratações estão sendo feitas em um mix de Poupança+ e TR+ custo pré-fixado.

**Composição do Passivo de Financiamento à Construção por Índice (Dez/21)**



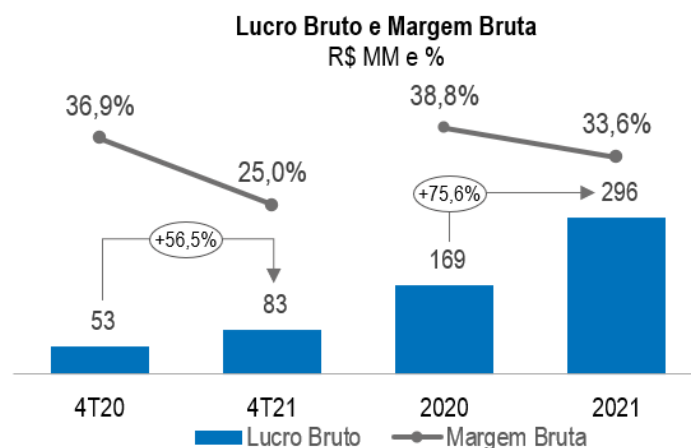
O custo médio ponderado de nossos financiamentos à construção em 31 de dezembro de 2021 foi de 114,0% do CDI, considerando a taxa anualizada do CDI na mesma data (482,0% do CDI em 31 de dezembro de 2020 com o CDI anualizado na mesma data).



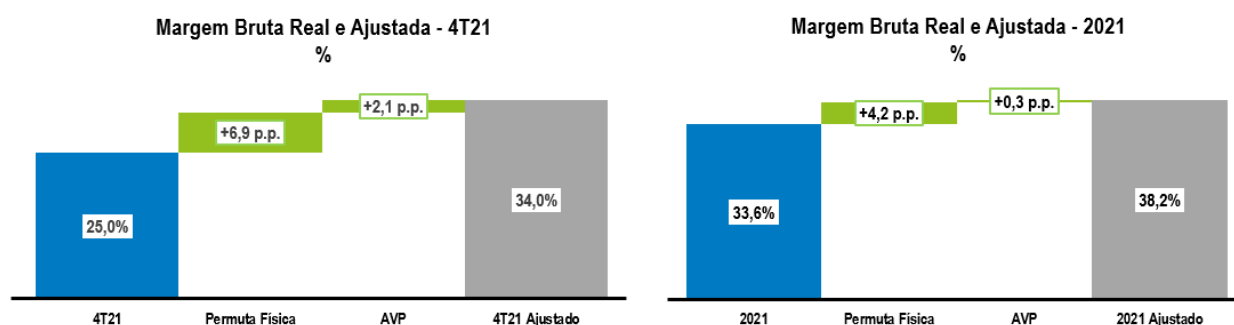
# Divulgação de Resultados 4T21 e 2021

## Rentabilidade

A margem bruta do ano de 2021 foi fortemente impactada pelo volume de permutas no mix de lançamentos feitos neste exercício (28,3% do volume lançado era permuta). Por efeito contábil, as permutas possuem margem zero, o que significa que quanto maior a proporção no mix, maior o impacto na margem bruta.



Além das permutas, o ajuste a valor presente das vendas realizadas no 4T21, em função do perfil de tais vendas e do aumento da taxa NTN-B de prazo similar, impactou negativamente o resultado, que será recuperado à medida que os valores forem sendo realizados.

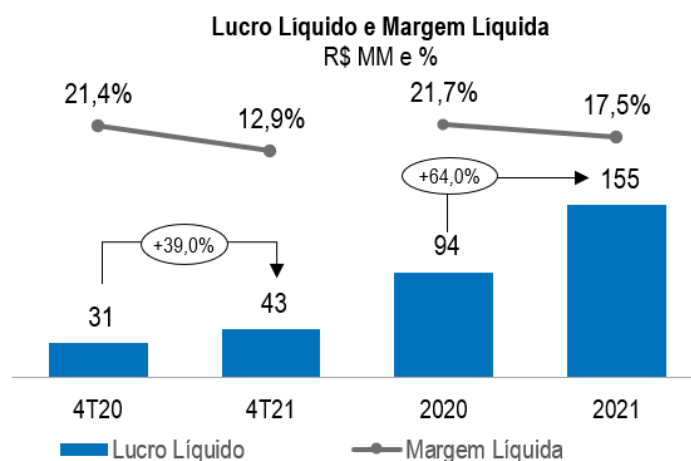




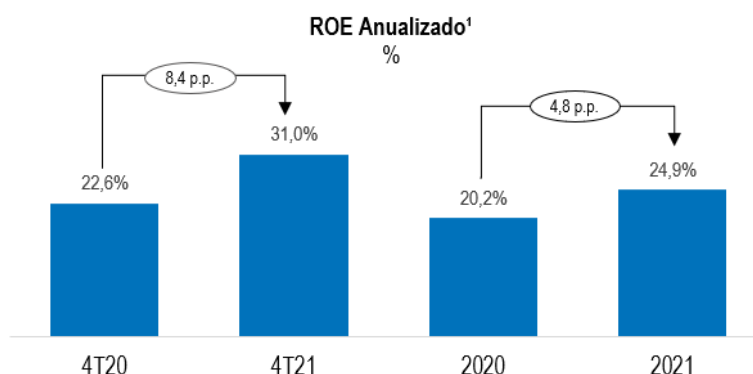


## Divulgação de Resultados 4T21 e 2021

Continuamos uma das empresas mais lucrativas do segmento de incorporação imobiliária, com margem líquida acima da média e consistente ao longo dos trimestres, refletindo em um retorno sobre o capital também acima da média do setor.



Apresentamos um ROE acima da média do setor, um resultado bastante significativo de rentabilidade do nosso negócio.



## Time

Estamos reforçando nosso time com a chegada de novos integrantes e troca de posições na nossa Diretoria Executiva e cargos gerenciais. Esse reforço em nossa equipe visa o crescimento esperado das nossas operações com a certeza de que temos um time único dentro do modelo de negócios de operar as três faixas de renda da incorporação imobiliária com volume, rentabilidade e qualidade. Temos atualmente 625 colaboradores e encerramos o ano de 2021 com aproximadamente 1.870 colaboradores nas obras, entre diretos e indiretos.

# Divulgação de Resultados 4T21 e 2021



## Principais Indicadores

Indicadores Financeiros (R\$ mil)	4T21 (a)	4T20 (a)	Δ % (a/b)	2021 (c)	2020 (d)	Δ % (c/d)
Receita operacional líquida	333.255	144.330	130,9%	882.168	435.227	102,7%
Lucro Bruto	83.386	53.285	56,5%	296.261	168.702	75,6%
<b>% Margem Bruta</b>	<b>25,0%</b>	<b>36,9%</b>	<b>-11,9 p.p.</b>	<b>33,6%</b>	<b>38,8%</b>	<b>-5,2 p.p.</b>
EBITDA	83.386	33.120	151,8%	180.612	108.244	66,9%
<b>% Margem EBITDA</b>	<b>25,0%</b>	<b>22,9%</b>	<b>2,1 p.p.</b>	<b>20,5%</b>	<b>24,9%</b>	<b>-4,4 p.p.</b>
EBITDA Ajustado	52.257	34.006	53,7%	188.015	113.535	65,6%
<b>% Margem EBITDA Ajustado</b>	<b>15,7%</b>	<b>23,6%</b>	<b>-7,9 p.p.</b>	<b>21,3%</b>	<b>26,1%</b>	<b>-4,8 p.p.</b>
Lucro Líquido	42.848	30.825	39,0%	154.764	94.367	64,0%
<b>% Margem Líquida</b>	<b>12,9%</b>	<b>21,4%</b>	<b>-8,5 p.p.</b>	<b>17,5%</b>	<b>21,7%</b>	<b>-4,1 p.p.</b>

Lançamentos por Segmento (R\$ mil)	4T21 (a)	4T20 (b)	Δ % (a/b)	2021 (c)	2020 (d)	Δ % (c/d)
<b>VGV 100%</b>	<b>623.696</b>	<b>527.481</b>	<b>18,2%</b>	<b>1.263.594</b>	<b>734.138</b>	<b>72,1%</b>
Econômico	140.278	87.992	59,4%	304.089	129.662	134,5%
Média Renda	-	-	n/a	-	-	n/a
Alto Renda	483.419	439.490	10,0%	959.505	604.477	58,7%
<b>VGV % Patrimar</b>	<b>435.147</b>	<b>307.736</b>	<b>41,4%</b>	<b>898.605</b>	<b>476.095</b>	<b>88,7%</b>
Econômico	116.711	87.992	32,6%	259.153	129.662	99,9%
Média Renda	-	-	n/a	-	-	n/a
Alto Renda	318.436	219.745	44,9%	639.452	346.434	84,6%
<b>Unidades Contratadas</b>	<b>603</b>	<b>433</b>	<b>39,3%</b>	<b>1.546</b>	<b>959</b>	<b>61,2%</b>
Econômico	480	368	30,4%	1.300	648	100,6%
Média Renda	-	-	n/a	-	-	n/a
Alto Renda	123	65	89,2%	246	311	-20,9%

Vendas Líquidas Contratadas (R\$ mil)	4T21 (a)	4T20 (b)	Δ % (a/b)	2021 (c)	2020 (d)	Δ % (c/d)
<b>VGV 100%</b>	<b>472.097</b>	<b>160.718</b>	<b>193,7%</b>	<b>988.326</b>	<b>545.966</b>	<b>81,0%</b>
Econômico	124.675	33.115	276,5%	294.695	86.470	240,8%
Média Renda	1.832	13.077	-86,0%	20.729	49.920	-58,5%
Alta Renda	345.591	114.525	201,8%	672.902	409.576	64,3%
<b>VGV % Patrimar</b>	<b>441.775</b>	<b>108.424</b>	<b>307,5%</b>	<b>775.653</b>	<b>405.518</b>	<b>91,3%</b>
Econômico	110.023	33.115	232,2%	262.869	86.470	204,0%
Média Renda	1.283	9.154	-86,0%	14.851	36.815	-59,7%
Alta Renda	330.470	66.154	399,5%	497.933	282.233	76,4%
<b>Unidades Contratadas</b>	<b>605</b>	<b>257</b>	<b>135,4%</b>	<b>1.609</b>	<b>908</b>	<b>77,2%</b>
Econômico	504	176	186,4%	1.364	460	196,5%
Média Renda	4	33	-87,9%	47	120	-60,8%
Alta Renda	97	48	102,1%	198	328	-39,6%
<b>Preço Médio</b>	<b>780</b>	<b>625</b>	<b>24,8%</b>	<b>614</b>	<b>601</b>	<b>2,2%</b>
Econômico	247	188	31,5%	216	188	14,9%
Média Renda	458	396	15,6%	441	416	6,0%
Alta Renda	3.563	2.386	49,3%	3.398	1.249	172,2%



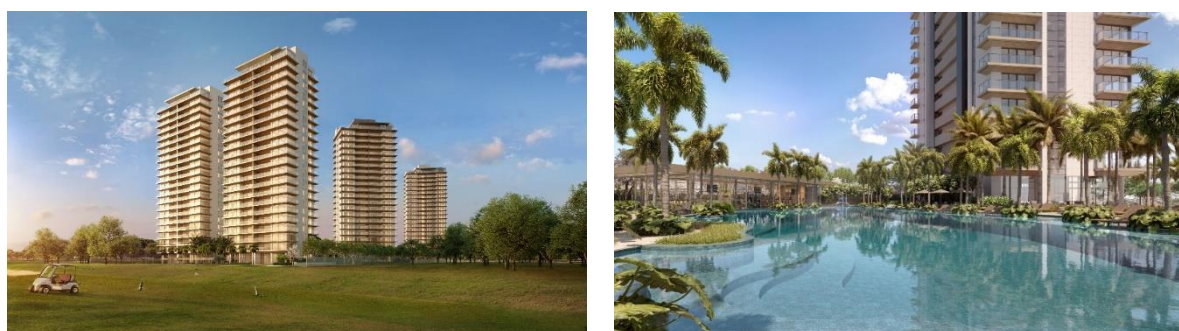
# Divulgação de Resultados 4T21 e 2021

## Desempenho Operacional

### Lançamentos

No 4T21, lançamos um total de R\$ 623,7 milhões em empreendimentos, encerrando o ano com um valor de lançamento de R\$ 1,26 bilhão, crescimento de 72,1% frente a 2020, sendo o melhor trimestre da história da companhia. Destaques para os lançamentos no Rio de Janeiro do Oceana Golf e, mais recentemente, do Novolar Recreio, respectivamente nas operações de alta renda e econômico, que representaram 87% do VGV dos lançamentos no ano de 2021. Lançamos 5 empreendimentos no ano de 2021 e, do total de lançamentos do 4T21, a Companhia possui um percentual médio de participação de 69,8%, sendo esta participação de 71,1% para os lançamentos realizados em 2021.

*Oceana Golf – Barra da Tijuca, RJ*



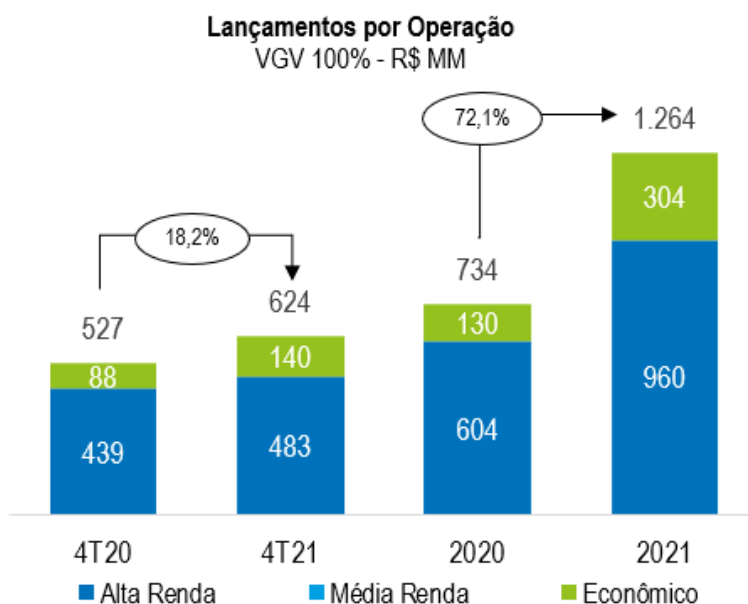
*Novolar Recreio – Recreio dos Bandeirantes, RJ*



Em nossa estratégia de diversificação das operações, no 4T21, 22,5% do VGV dos Lançamentos foram feitas na faixa econômico, uma evolução de 5,8 p.p. em relação ao mesmo período de 2020. Em 2021, este percentual na faixa de renda econômico foi de 24,1%, um aumento de 6,4 p.p. em relação a 2020.

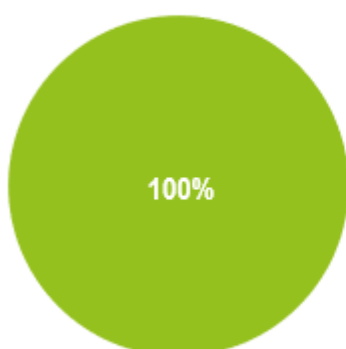


## Divulgação de Resultados 4T21 e 2021



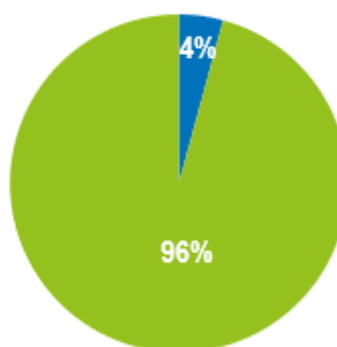
Já na frente da diversificação geográfica, dos nossos lançamentos, 95,8% do VGV ocorreu no Estado do Rio de Janeiro em 2021, enquanto em 2020, 82,3% do VGV ocorreu em Minas Gerais. Esta estratégia possibilita ampliar nossa base de atuação e alcançar maior escala, além, claro, de nos permitir aproveitar os ciclos econômicos em cada região simultaneamente.

**Lançamentos por Região - 4T21**  
VGV 100% - %



■ Rio de Janeiro

**Lançamentos por Região - 2021**  
VGV 100% - %



■ Minas Gerais ■ Rio de Janeiro

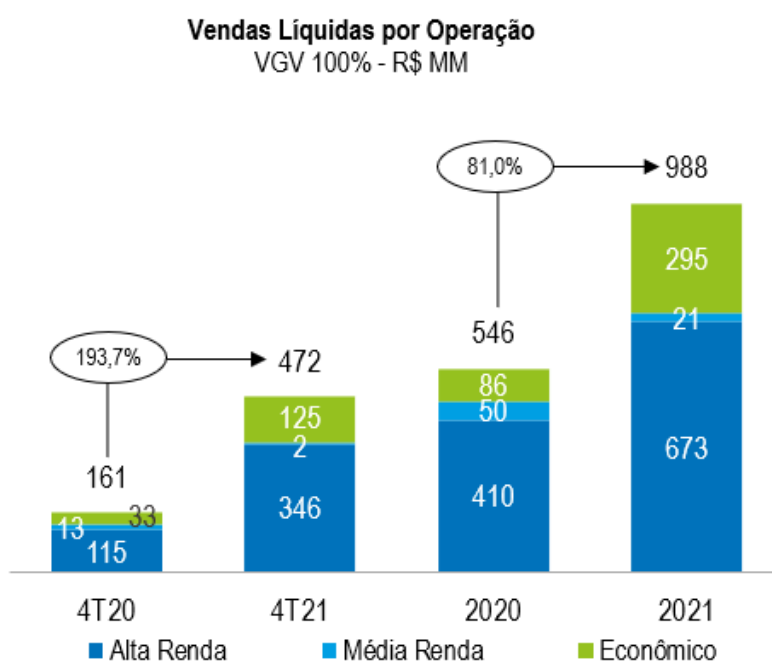


# Divulgação de Resultados 4T21 e 2021

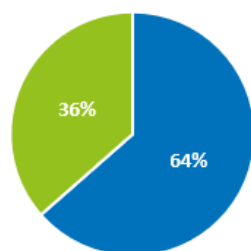
## Vendas Contratadas

Como pode ser observado abaixo, no 4T21, foram comercializadas R\$ 472,1 milhões em venda contratadas líquidas, em um total de 605 unidades habitacionais. Este número de unidades representa uma evolução de 135,4% em relação ao 4T20, um recorde histórico para um trimestre na Companhia. No ano de 2021, as vendas contratadas, também recorde para história da Companhia, alcançaram R\$ 988,3 milhões, um crescimento de 81% em relação à 2020. O volume de vendas no trimestre e no ano refletem o resultado das nossas estratégias de diversificação geográfica e das faixas de renda empregadas, além da qualidade do produto e capacidade do nosso time em desenvolver e comercializar produtos diferenciados.

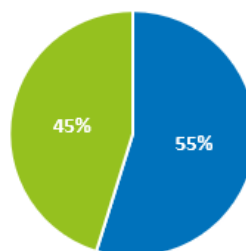
A participação média da Companhia nas vendas contratadas líquidas foi de 96,5% no 4T21 e a participação média nas vendas no ano foi de 79,9%.



**Abertura das Vendas 4T21**  
VGV 100% - %



**Abertura das Vendas 2021**  
VGV 100% - %



■ Vendas estoque ■ Vendas de Lançamentos ■ Vendas estoque ■ Vendas de Lançamentos



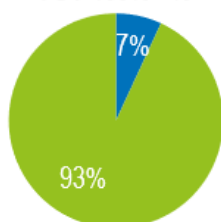
## Divulgação de Resultados 4T21 e 2021

O percentual de vendas de estoques de 36,5% neste trimestre é fruto do lançamento no final do 3T21 do Oceana Golf. No ano vemos um bom desempenho dos nossos empreendimentos em uma gestão de velocidade de vendas e precificação.

Considerando o alto volume de lançamentos realizados no Rio de Janeiro nos períodos as vendas líquidas neste estado responderam por um volume relevante dos nossos negócios. Importante destacar a força de vendas em Minas Gerais, que, com uma relevância menor em lançamentos no ano, contribuíram com um volume importante das vendas líquidas contratadas.

**Vendas Líquidas por Região - 4T21**

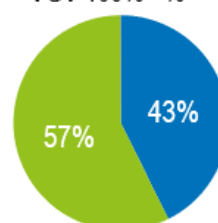
VGV 100% - %



■ Minas Gerais ■ Rio de Janeiro ■ São Paulo

**Vendas Líquidas por Região - 2021**

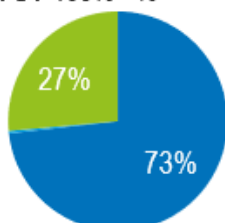
VGV 100% - %



■ Minas Gerais ■ Rio de Janeiro ■ São Paulo

**Vendas Líquidas por Operação - 4T21**

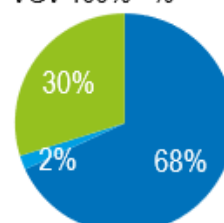
VGV 100% - %



■ Alta Renda ■ Média Renda ■ Econômico

**Vendas Líquidas por Operação - 2021**

VGV 100% - %



■ Alta Renda ■ Média Renda ■ Econômico

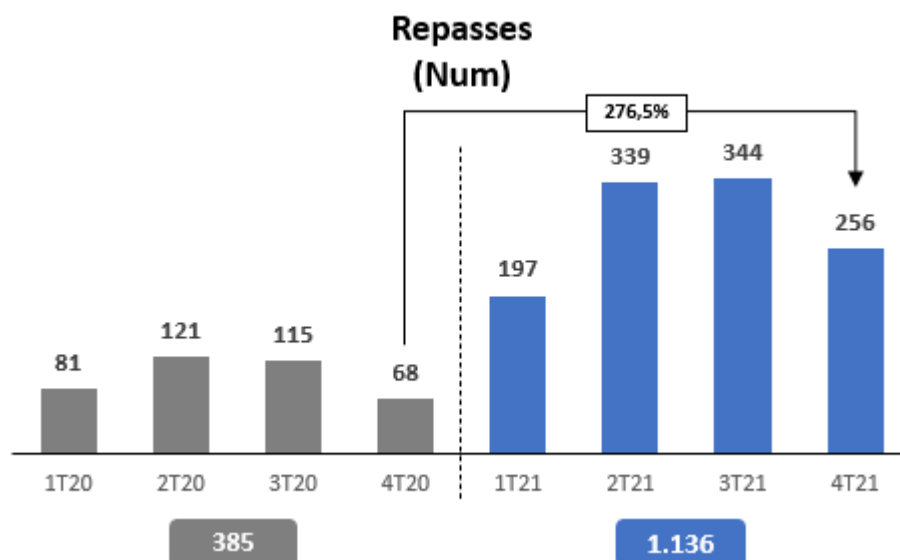
# Divulgação de Resultados 4T21 e 2021



A tabela abaixo fornece maiores informações sobre as vendas.

Vendas Líquidas Contratadas (R\$ mil)	4T21 (a)	4T20 (b)	Δ % (a/b)	2021 (c)	2020 (d)	Δ % (c/d)
<b>VGv 100%</b>	<b>472.097</b>	<b>160.718</b>	<b>193,7%</b>	<b>988.326</b>	<b>545.966</b>	<b>81,0%</b>
Econômico	124.675	33.115	276,5%	294.695	86.470	240,8%
Média Renda	1.832	13.077	-86,0%	20.729	49.920	-58,5%
Alta Renda	345.591	114.525	201,8%	672.902	409.576	64,3%
<b>VGv % Patrimar</b>	<b>441.775</b>	<b>108.424</b>	<b>307,5%</b>	<b>775.653</b>	<b>405.518</b>	<b>91,3%</b>
Econômico	110.023	33.115	232,2%	262.869	86.470	204,0%
Média Renda	1.283	9.154	-86,0%	14.851	36.815	-59,7%
Alta Renda	330.470	66.154	399,5%	497.933	282.233	76,4%
<b>Unidades Contratadas</b>	<b>605</b>	<b>257</b>	<b>135,4%</b>	<b>1.609</b>	<b>908</b>	<b>77,2%</b>
Econômico	504	176	186,4%	1.364	460	196,5%
Média Renda	4	33	-87,9%	47	120	-60,8%
Alta Renda	97	48	102,1%	198	328	-39,6%
<b>Preço Médio</b>	<b>780</b>	<b>625</b>		<b>614</b>	<b>601</b>	
Econômico	247	188	31,5%	216	188	14,9%
Média Renda	458	396	15,6%	441	416	6,0%
Alta Renda	3.563	2.386	49,3%	3.398	1.249	172,2%

Em 2021, mais que duplicamos as unidades repassadas de 2020, alcançando, assim, um novo patamar no Programa Casa Verde Amarela (PCVA) e, logo, na operação da faixa de renda econômico. Os menores valores registrados no 4T21 face ao trimestre imediatamente anterior se deu pelo menor prazo de repasses neste trimestre com feriados e festas de fim de ano, em adição a um volume de vendas mais concentradas no final do trimestre.

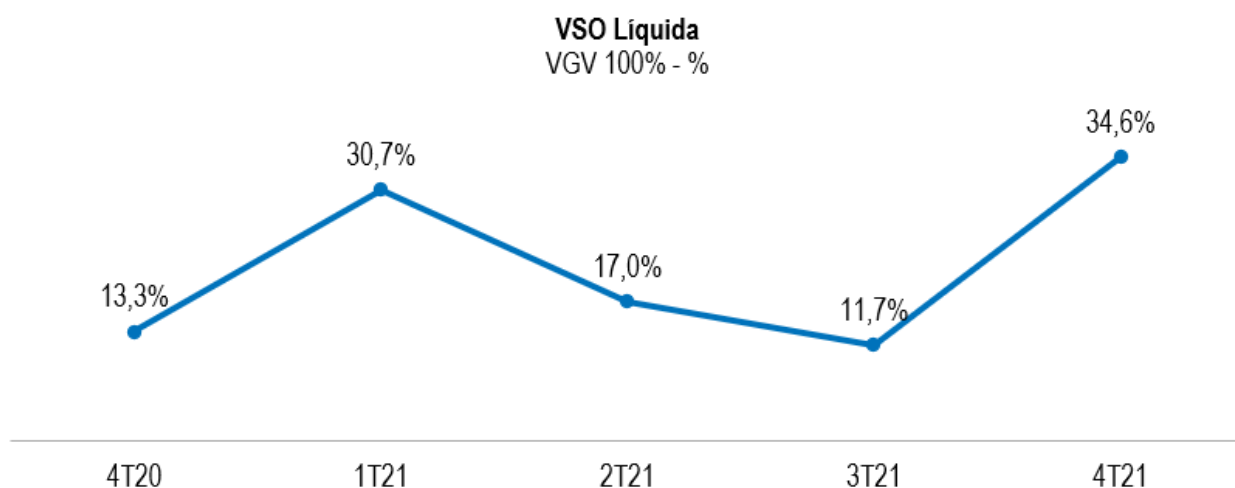




# Divulgação de Resultados 4T21 e 2021

## VSO

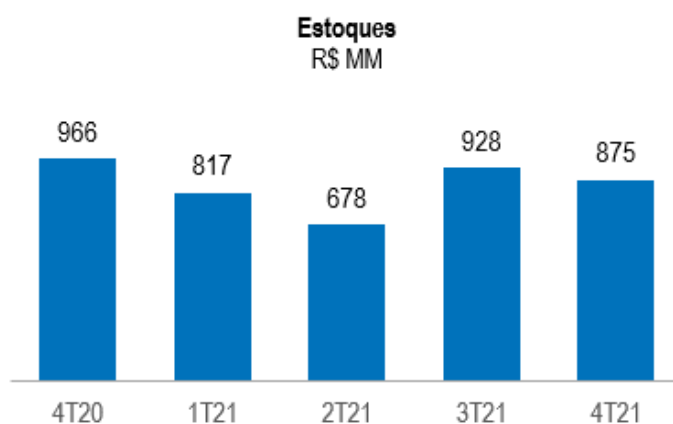
A velocidade de vendas líquidas do 4T21, medida pelo indicador VSO líquido (Vendas Líquidas sobre Oferta), foi 22,9 p.p. acima do trimestre imediatamente anterior e 21,3 p.p. acima do mesmo período de 2020.



No consolidado do ano de 2021, nosso VSO alcançou a expressiva marca de 46,9%, 10,4 p.p. acima do VSO de 2020.

## Estoque

O sucesso das vendas, levaram os estoques em 31 de dezembro de 2021 para 9,4% menor que o fechamento do ano passado. Em valores unitários, a redução dos estoques foi de 865 unidades, saindo de 12.666 unidades em 2020 para 11.801 unidades em 2021.

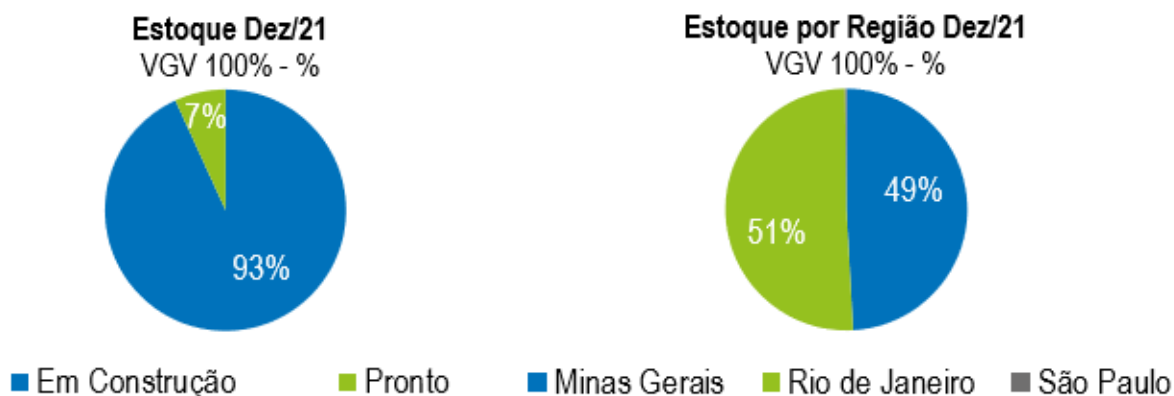




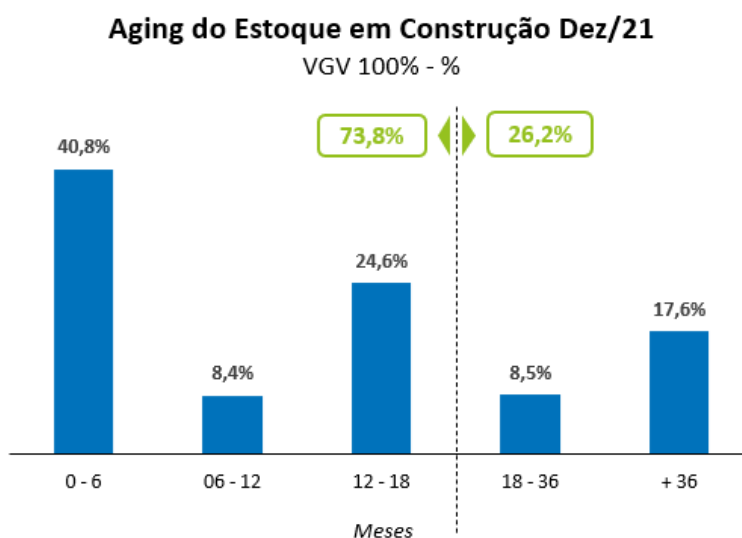


## Divulgação de Resultados 4T21 e 2021

Conforme podemos observar abaixo, iniciaremos o ano de 2022 com um perfil de estoques bastante confortável e equilibrado. Os estoques prontos, em relação a 2020, reduziram em 2,0 p.p., refletindo um bom desempenho nas vendas dos empreendimentos lançados nos últimos 36 meses.



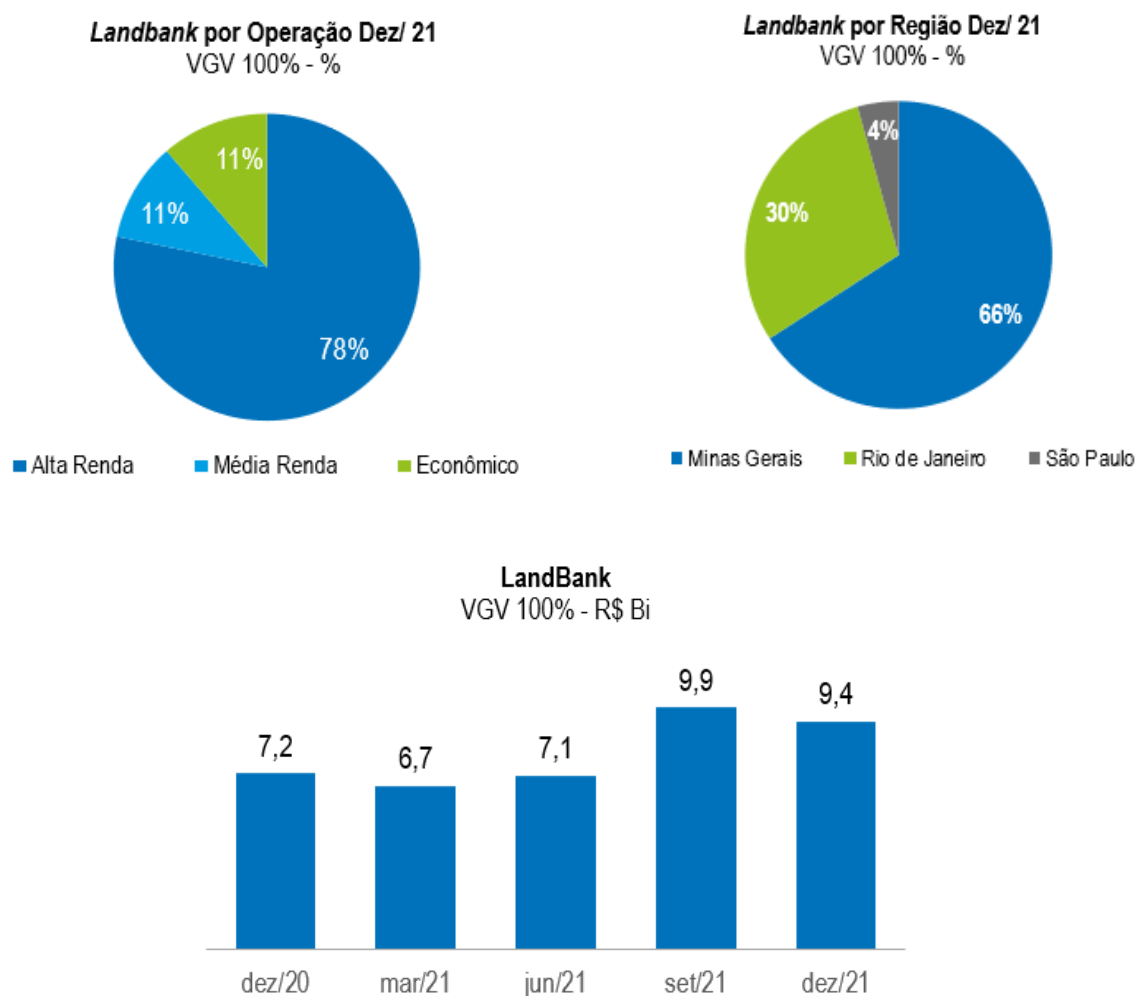
Do total de estoque em construção, temos que a maior parte se deve a lançamentos recentes dentro dos últimos 18 meses, o que demonstra nossa capacidade de vendas nos lançamentos e de não carregar estoques acabados ao longo do tempo.





# Divulgação de Resultados 4T21 e 2021

## Banco de Terrenos - Landbank



Nosso Landbank possui 11.801 unidades e nossa participação média é de 69%. A redução no valor do Landbank em dezembro de 2021 ocorre em virtude dos lançamentos em maior volume do que a reposição de VGV. Houve a compra de 2 terrenos no 4T21, em São Paulo e Minas Gerais, totalizando um VGV potencial de R\$ 222,5 milhões, ou 384 unidades.

Iniciamos 2022 com aproximadamente R\$ 1,8 bilhão em projetos já aprovados para lançamento e muito confiantes em nossa capacidade operacional e de gestão para perpetuar o forte crescimento alcançado neste ano.

# Divulgação de Resultados 4T21 e 2021

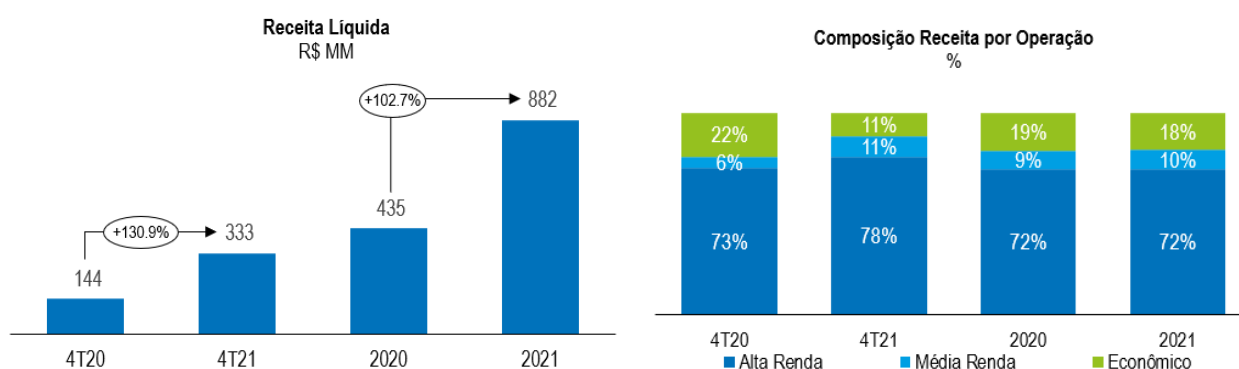


## Desempenho Financeiro

### Receita Líquida

Receita Líquida (R\$ mil)	4T21	4T20	Δ %	2021	2020	Δ %
Receita bruta de venda de imóveis	339.046	142.248	138,3%	905.968	457.698	97,9%
Receita de serviços	6.147	6.274	-2,0%	13.502	7.544	79,0%
<b>Receita Bruta</b>	<b>345.194</b>	<b>148.522</b>	<b>132,4%</b>	<b>919.471</b>	<b>465.242</b>	<b>97,6%</b>
AVP - Ajuste a valor presente	1.623	2.769	-41,4%	7.929	6.540	21,2%
Vendas canceladas (distratos)	(7.459)	(4.775)	56,2%	(26.839)	(27.334)	-1,8%
Tributos sobre o faturamento	(6.102)	(2.186)	179,2%	(18.392)	(9.221)	99,5%
<b>Receita Líquida</b>	<b>333.255</b>	<b>144.330</b>	<b>130,9%</b>	<b>882.168</b>	<b>435.227</b>	<b>102,7%</b>

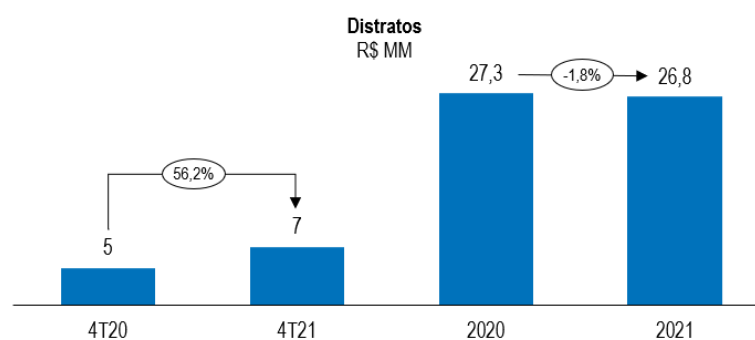
Neste ano de 2021, mais que dobramos a Receita Líquida sobre 2020. Comparando o último trimestre deste ano face ao mesmo período do ano anterior, o aumento foi ainda mais expressivo. Seja no comparativo do ano quanto do trimestre, além do ótimo desempenho das vendas no acumulado já comentado na análise operacional do negócio, temos um relevante avanço das obras em andamento, que levam a um maior reconhecimento de receita pelo método de contabilização do POC. Em adição a este efeito, a correção dos saldos a receber pelo INCC contribuíram para o nível de receita líquida devido ao seu alto valor em 2021, atingindo R\$ 57,1 milhões no ano de 2021 (+333,7% em relação a 2020) e R\$ 15,1 milhões no 4T21 (+161,6% em relação a 4T20).



Contribuindo positivamente para este resultado, vale observar também a importante redução dos distratos como uma relação da receita bruta, que reduziu 3,0 p.p. no ano de 2021 contra 2020 e 1,1 p.p. quando comparado o 4T21 com 4T20.



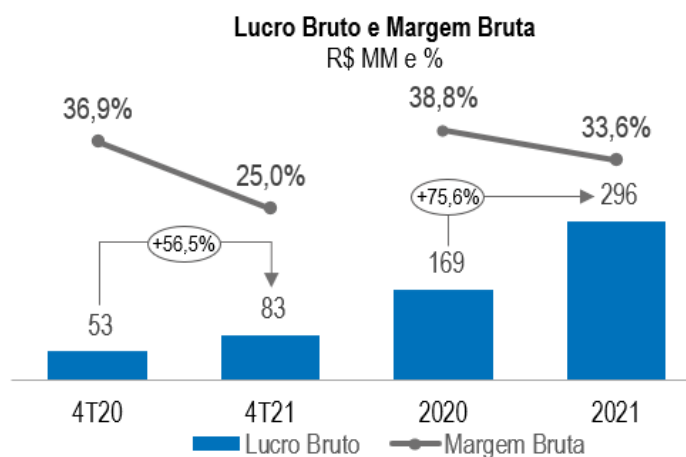
## Divulgação de Resultados 4T21 e 2021



### Lucro Bruto e Margem Bruta

No comparativo do ano de 2021 contra 2020, assim como no do 4T21 contra o 4T20, o aumento no Lucro Bruto do negócio é resultante do maior nível de obras em andamento nos períodos, assim como o próprio ritmo acelerado de construção.

Devido principalmente ao maior número de permutas físicas que tivemos neste trimestre e ano, nossa margem bruta foi fortemente impactada, conforme descrevemos na Mensagem da Administração. Este é um efeito específico contábil e pontual para cada empreendimento, sendo os resultados para os próximos trimestres impactados pelo volume de lançamentos de empreendimentos com ou sem permuta física.



# Divulgação de Resultados 4T21 e 2021



## Despesas Operacionais

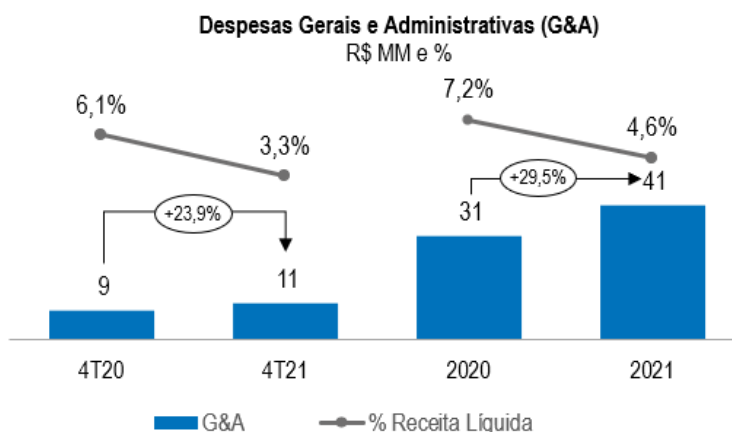
Despesas Operacionais (R\$ mil)	4T21	4T20	Δ %	2021	2020	Δ %
Gerais e Administrativas	11.001	8.876	23,9%	40.551	31.305	29,5%
Vendas	17.099	10.748	59,1%	55.392	29.331	88,9%
Outras receitas (despesas operacionais)	6.552	3.535	85,3%	19.851	12.174	63,1%
<b>Total</b>	<b>34.652</b>	<b>23.159</b>	<b>49,6%</b>	<b>115.794</b>	<b>72.810</b>	<b>59,0%</b>

## Despesas Gerais e Administrativas (G&A)

Despesas Gerais e Adm. (R\$ mil)	4T21	4T20	Δ %	2021	2020	Δ %
Gastos com pessoal	5.801	4.743	22,3%	22.166	15.513	42,9%
Depreciação e amortização	1.800	1.311	37,3%	7.147	6.125	16,7%
Serviços de terceiros	1.055	2.233	-52,8%	6.790	5.710	18,9%
Despesas administrativas gerais	2.345	589	298,1%	4.448	3.957	12,4%
<b>Total</b>	<b>11.001</b>	<b>8.876</b>	<b>23,9%</b>	<b>40.551</b>	<b>31.305</b>	<b>29,5%</b>

O crescimento do G&A é explicado pelo maior investimento em pessoal em áreas estratégicas, visando suportar o ciclo de crescimento da Companhia.

Com o avanço das obras lançadas, que estão com percentual de vendas elevado e o novo ciclo de crescimento por novos lançamentos a serem realizados, a alavancagem operacional somada a diligência da companhia na gestão das despesas possibilita ganhos de produtividade dos nossos times, reduzindo a proporção do G&A na Receita Líquida.



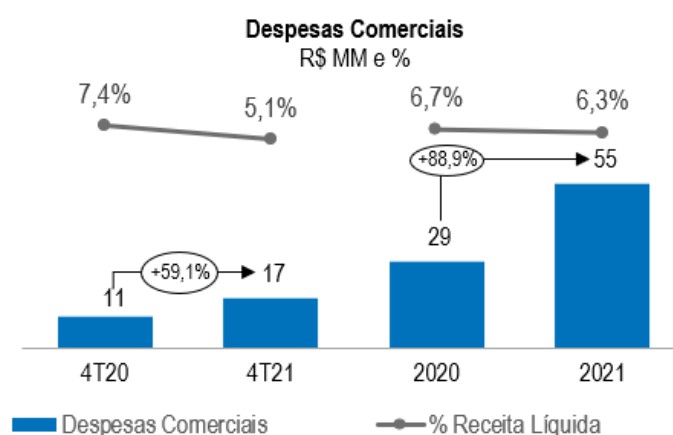
# Divulgação de Resultados 4T21 e 2021



## Despesas Comerciais

Despesas Comerciais (R\$ mil)	4T21	4T20	Δ %	2021	2020	Δ %
Comissões e corretagens	5.666	3.238	75,0%	19.085	7.618	150,5%
Propaganda e publicidade	5.989	3.234	85,2%	16.980	8.675	95,7%
Outras despesas comerciais	3.984	2.435	63,6%	13.916	5.906	135,6%
Gastos com pessoal	1.311	1.117	17,4%	4.907	4.315	13,7%
Stand de vendas/Apartamento decorado	149	724	-79,4%	504	2.817	-82,1%
<b>Total</b>	<b>17.099</b>	<b>10.748</b>	<b>59,1%</b>	<b>55.392</b>	<b>29.331</b>	<b>88,9%</b>

O crescimento das despesas comerciais é explicado, principalmente, pelas despesas com comissão e corretagem, geradas em função do sucesso das vendas realizadas, bem como pelo avanço das obras de empreendimentos já muito bem vendidos, que geram a despesa de comissão conforme o avanço da obra. Importante também mencionar os investimentos estratégicos realizados em Marketing e Publicidade nos mercados nos quais temos buscado desenvolver uma atuação ainda mais significativa, como o mercado do Rio de Janeiro.



## Outras despesas (receitas) operacionais

Outras Despesas/ Receitas Operacionais (R\$ mil)	4T21	4T20	Δ %	2021	2020	Δ %
Despesas com crédito imobiliário	222	141	57,1%	833	508	63,9%
Despesas tributárias	607	2	30250,0%	639	361	77,0%
Provisão contingências	124	-2.535	-104,9%	1.110	2.812	-60,5%
Perdas eventuais	424		0,0%	6.104		0,0%
Outras despesas e receitas operacionais	5.175	5.927	-12,7%	11.165	8.493	31,5%
<b>Total</b>	<b>6.552</b>	<b>3.535</b>	<b>85,3%</b>	<b>19.851</b>	<b>12.174</b>	<b>63,1%</b>

O crescimento de outras despesas operacionais líquidas em 2021 comparadas ao mesmo período do ano anterior, referem-se basicamente a perdas judiciais (perdas realizadas – condenações pagas são classificadas em outras despesas e receitas operacionais), além de baixas contábeis de valores a receber por recuperação de imóveis em função de inadimplência.

# Divulgação de Resultados 4T21 e 2021



## Resultado Financeiro

Apesar do aumento do saldo de dívidas corporativas da Companhia, nossas despesas financeiras ficaram estáveis no comparativo 2021 e 2020, já que um maior saldo de caixa compensou, mantendo nosso resultado financeiro positivo.

Ao analisarmos o 4T21 x 4T20, a variação no resultado financeiro se dá, basicamente, por volume menor de correção monetária, em função de menor carregamento de saldo a receber pós-chaves e por aumento de outras despesas financeiras relativas a evento extraordinário de unidades antigas distratadas cuja atualização dos saldos foram baixadas.

A queda do resultado financeiro de 2021 no comparativo com 2020 se dá, basicamente, pela ausência do efeito do swap, uma vez que o empréstimo em dólar foi “*swapado*” ou quitado no final de 2020.

Receitas Financeiras	4T21	4T20	Δ %	2021	2020	Δ %
Atualização monetária e juros contratuais	(364)	2.957	-112,3%	3.790	8.057	-53,0%
Juros sobre aplicações financeiras	5.270	325	1521,5%	10.495	1.126	832,1%
Resultado credor Swap	-	7.589	-100,0%	-	9.984	-100,0%
Outras receitas financeiras	167	(2.507)	-106,6%	220	(1.885)	-111,7%
<b>Total</b>	<b>5.073</b>	<b>8.364</b>	<b>-39,4%</b>	<b>14.505</b>	<b>17.282</b>	<b>-16,1%</b>
Despesas Financeiras	4T21	4T20	Δ %	2021	2020	Δ %
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(4.871)	(1.247)	290,7%	(12.318)	(4.093)	201,0%
Débitos de encargos e tarifas bancárias	(266)	(652)	-59,2%	(1.110)	(1.552)	-28,5%
Despesas com financiamentos	(12)	(367)	-96,7%	(13)	(515)	-97,5%
Resultado devedor de Swap	-	(7.756)	-100,0%	-	(7.878)	-100,0%
Outras despesas financeiras	(3)	4.135	-100,1%	(36)	254	-114,2%
<b>Total</b>	<b>(5.153)</b>	<b>(5.887)</b>	<b>-12,5%</b>	<b>(13.478)</b>	<b>(13.784)</b>	<b>-2,2%</b>
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>(80)</b>	<b>2.477</b>	<b>-103,2%</b>	<b>1.027</b>	<b>3.498</b>	<b>-70,6%</b>

## Resultado de Equivalência Patrimonial

Resultado Equivalência Patrimonial	4T21	4T20	Δ %	2021	2020	Δ %
<b>Equivalência Patrimonial</b>	<b>97</b>	<b>1.114</b>	<b>-91%</b>	<b>(9.137)</b>	<b>3.401</b>	<b>-369%</b>

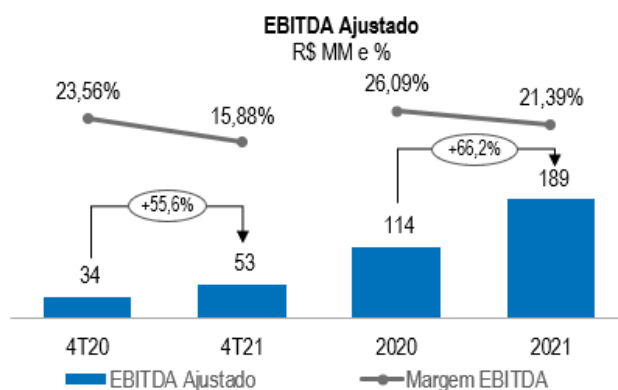
O resultado de equivalência patrimonial tem sido impactado por um legado de empreendimentos antigos feitos em parceria, principalmente, na faixa de renda econômico, para os quais determinadas contingências vêm sendo reconhecidas em função de discussões de vício construtivo, atraso de obras e outros assuntos. Estes empreendimentos, em sua grande maioria, foram concluídos há mais de 5 anos e seus efeitos jurídicos ainda impactarão nossos resultados por alguns trimestres.

# Divulgação de Resultados 4T21 e 2021



## EBITDA e EBITDA Ajustado

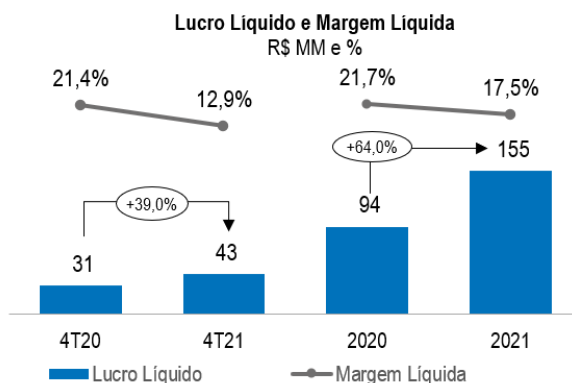
Os crescimentos expressivos do EBITDA e do EBITDA Ajustado são explicados pelo crescimento do lucro bruto, pelo maior volume de obras em andamento, bem como pelas diluições de despesas explicadas acima. A queda na margem EBITDA Ajustada reflete basicamente os impactos da menor margem bruta e do aumento de outras despesas operacionais, conforme mencionados acima. Com o avanço das operações, maior volume de receita e menor volume de eventos extraordinários do trimestre, voltaremos com nossas margens aos patamares normalizados.



EBITDA (R\$ mil)	4T21	4T20	Δ %	2021	2020	Δ %
<b>Lucro Líquido do exercício</b>	<b>42.848</b>	<b>30.825</b>	<b>39,0%</b>	<b>154.764</b>	<b>94.367</b>	<b>64,0%</b>
(+) Imposto de renda e contribuição social	5.903	2.892	104,1%	17.593	8.424	108,8%
(+) Receitas (despesas) financeiras, líquidas	80	(2.477)	-103,2%	(1.027)	(3.498)	-70,6%
(+) Depreciação e amortização	2.471	1.880	31,4%	9.950	8.951	11,2%
<b>EBITDA</b>	<b>51.302</b>	<b>33.120</b>	<b>54,9%</b>	<b>181.280</b>	<b>108.244</b>	<b>67,5%</b>
<b>Margem EBITDA (%)</b>	<b>15,39%</b>	<b>22,95%</b>	<b>-0,3p.p.</b>	<b>20,55%</b>	<b>24,87%</b>	<b>-0,2p.p.</b>
Encargos financeiros capitalizados	1.623	886	83,2%	7.403	5.291	39,9%
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>52.925</b>	<b>34.006</b>	<b>55,6%</b>	<b>188.683</b>	<b>113.535</b>	<b>66,2%</b>
<b>Margem EBITDA Ajustado (%)</b>	<b>15,88%</b>	<b>23,56%</b>	<b>-32,6%</b>	<b>21,39%</b>	<b>26,09%</b>	<b>-18,0%</b>

## Lucro Líquido e Margem Líquida

As expansões de lucratividade são reflexo da expansão da operação e da nossa gestão focada em resultados. Com o crescimento ainda maior da operação face os lançamentos e vendas registradas e a menor incidência de eventos extraordinários, esperamos aumentar nossas margens.





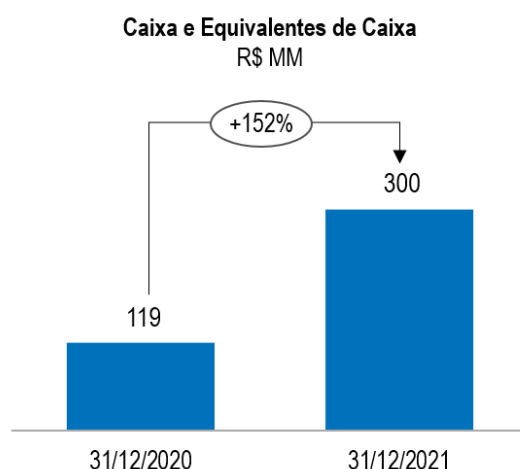
# Divulgação de Resultados 4T21 e 2021



## Destaques do Balanço Patrimonial

### Caixa, Equivalentes de Caixa, Aplicações Financeiras e TVM

O crescimento significativo do Caixa da Patrimar é explicado pelo bom desempenho de recebimentos dos empreendimentos, principalmente de unidades de alta renda, resultando em geração de caixa de R\$ 71 milhões. Importante destacar que, no primeiro semestre de 2021, com a 1ª e 2ª emissões de debêntures, captamos R\$ 130 milhões, tanto para fortalecer nosso caixa quanto para quitar dívidas de curto prazo visando alongar o perfil do nosso passivo.



### Contas a Receber

O crescimento do saldo do Contas a Receber é explicado, em parte pelo avanço das obras e o reconhecimento dos saldos do balanço.

Contas a Receber (R\$ mil)	31/12/2021	31/12/2020	Δ %
Unidades concluídas	43.270	64.959	-33,4%
Unidades não concluídas	405.895	187.882	116,0%
Serviço de administração	15.138	7.197	110,3%
Provisão para distrato/ perdas/ AVP	(17.376)	(20.015)	-13,2%
<b>Total</b>	<b>446.927</b>	<b>240.023</b>	<b>86,2%</b>

Segundo as regras contábeis atuais, o reconhecimento de Contas a Receber é proporcional ao índice de execução das respectivas obras (*Percentage of Completion* - PoC). Deste modo, o saldo de carteira das unidades vendidas de incorporação e das ainda não construídas não está integralmente refletido nas Demonstrações Contábeis. O saldo total de contas a receber pelas vendas realizadas superou, pela primeira vez, a marca de R\$ 1,0 bilhão, reflexo do forte volume de vendas e das nossas estratégias de gestão de carteira.

## Divulgação de Resultados 4T21 e 2021



Abertura Contas a Receber	31/12/2021	31/12/2020
A vencer até 1 ano	408.462	265.526
A vencer de 1 a 2 anos	326.937	133.575
A vencer de 2 a 3 anos	172.679	150.233
A vencer de 3 a 4 anos	127.183	75.858
A vencer acima de 4 anos	41.662	937
	<b>1.076.923</b>	<b>626.129</b>
Vencido até 1 ano	14.182	23.913
Vencido entre 1 e 2 anos	1.164	4.217
Vencido entre 2 e 3 anos	765	3.277
Vencido entre 3 e 4 anos	371	885
Vencido acima de 4 anos	34	1.040
	<b>16.516</b>	<b>33.332</b>
<b>Total</b>	<b>1.093.439</b>	<b>659.461</b>

O perfil da nossa carteira vem se tornando cada vez mais saudável e alinhado ao ciclo das obras, tendo uma concentração maior nos próximos dois anos – cerca de 67,3% do total (60,5% em 31 de dezembro de 2020). Estamos alinhados a estratégia financeira de combinação de financiamento à produção e ciclo financeiro das vendas e construção, visando aumentar o retorno dos nossos empreendimentos.

Nossa estratégia de carregar um volume maior de contas a receber visando obter hedge contra inflação de custo está sendo revista considerando as perspectivas de índices inflacionários e o retorno de aplicações financeiras com CDI mais alto.

### Imóveis a Comercializar

O aumento significativo em Imóveis em Construção, que basicamente explica a variação total da conta, é devido ao reconhecimento do início da construção do Oceana Golf, lançado no final do 3T21.

Imóveis a Comercializar (R\$ mil)	31/12/2021	31/12/2020	Δ %
Estoque de terrenos	144.598	153.021	-5,5%
Imóveis em construção	273.874	167.955	63,1%
Imóveis concluídos	7.792	18.772	-58,5%
Provisão para Distrato	747	3.205	-76,7%
<b>Total</b>	<b>427.011</b>	<b>342.953</b>	<b>24,5%</b>



# Divulgação de Resultados 4T21 e 2021

## Adiantamento de Clientes

A variação no saldo de adiantamento de clientes refere-se, basicamente, às permutas dos empreendimentos lançados em 2021, as quais vem sendo consumidas pela atividade de construção, além do reconhecimento das permutas das duas fases do Oceana Golf.

Adiantamento de Clientes (R\$ mil)	31/12/2021	31/12/2020	Δ %
Adiantamento de clientes e permuta de obras em andamento	280.142	73.592	280,7%
Adiantamento de unidades customizadas	47.435	33.925	39,8%
Permuta de terrenos - empreendimentos não lançados	45.590	43.602	4,6%
<b>Total</b>	<b>373.167</b>	<b>151.119</b>	<b>146,9%</b>

## Fornecedores

A variação na conta de Fornecedores neste primeiro semestre é explicada pelo trabalho que estamos fazendo em alongar os prazos de pagamento visando melhorar o ciclo financeiro das obras, além de um maior volume de obras em andamento:

Fornecedores	31/12/2021	31/12/2020	Δ %
Fornecedores	37.775	23.153	63,2%
Retenções Técnicas	6.627	4.220	57,0%
<b>Total</b>	<b>44.402</b>	<b>27.373</b>	<b>62,2%</b>

## Obrigações por compra de imóveis

A redução do saldo de terrenos não incorporados é explicada, principalmente pela transferência de saldo de imóveis para terrenos incorporados em função dos lançamentos realizados.

Obrigações por Compra de Imóveis (R\$ mil)	31/12/2021	31/12/2020	Δ %
Terrenos incorporados	44.609	43.115	3,5%
Terrenos não incorporados	23.334	42.088	-44,6%
<b>Total</b>	<b>67.943</b>	<b>85.203</b>	<b>-20,3%</b>



# Divulgação de Resultados 4T21 e 2021

## Endividamento

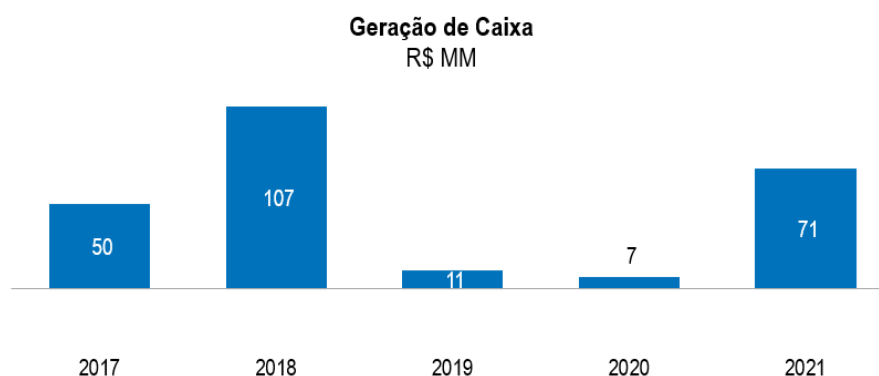
Cerca de 32,7% do nosso passivo de endividamento é vinculado às nossas obras de financiamento à produção e ainda temos um volume de financiamento a ser desembolsado de R\$ 427 milhões, que em conjunto com o volume do Contas a Receber das unidades já vendidas, nos oferecem grande conforto para suportar o crescimento da operação nos próximos anos.

Divida Líquida (Caixa Líquido)/ Patrimônio Líquido (R\$ mil)	31/12/2021	31/12/2020	Δ %
(+) Empréstimos e Financiamentos	267.650	133.886	99,9%
(-) Caixa e Disponibilidades	300.341	119.256	151,8%
(=) Divida Líquida (Caixa Líquido)	(32.691)	14.630	-323,5%
(=) Patrimônio Líquido	487.282	372.315	30,9%
<b>Divida Líquida (Caixa Líquido)/ Patrimônio Líquido</b>	<b>-6,7%</b>	<b>3,9%</b>	<b>-10,6p.p.</b>

A Companhia ainda apresenta uma estrutura de capital desalavancada, o que permite um crescimento acelerado da operação utilizando dessa folga. Considerando a evolução das nossas obras e o ciclo médio do nosso saldo a receber, ainda não temos previsão de um balanço mais alavancado, mas com o plano de crescimento do PX2 temos espaço para concluir o plano sem desestabilizar muito nosso balanço.

## Geração de Caixa (*Cash Burn*)

Pelo quinto ano consecutivo a Companhia vem apresentando geração de caixa, majoritariamente em função do aumento do fluxo de recebimentos das vendas, principalmente na faixa de alta renda, com um prazo cada vez mais curto e alinhado ao fluxo das obras.



Ainda que tenhamos este cenário mais saudável de caixa, a companhia continua atenta aos desafios e às oportunidades de mercado em todas as operações nas regiões em que atua, visando recompor seu landbank para manter um nível de crescimento ainda mais sustentável nos próximos anos, e nossa disciplina financeira, alocação eficiente de capital e foco em rentabilidade continuarão sendo os principais pilares na condução dos nossos negócios.

# Divulgação de Resultados 4T21 e 2021



## Anexos

### Demonstração de Resultados Consolidada

DRE (R\$ mil)	4T21	4T20	Δ %	2021	2020	Δ %
Receita operacional líquida	333.255	144.330	130,9%	882.168	435.227	102,7%
Custo dos imóveis vendidos	(249.869)	(91.045)	174,4%	(585.907)	(266.525)	119,8%
<b>Lucro bruto</b>	<b>83.386</b>	<b>53.285</b>	<b>56,5%</b>	<b>296.261</b>	<b>168.702</b>	<b>75,6%</b>
<b>Margem bruta operacional</b>	<b>25,0%</b>	<b>36,9%</b>	<b>-11,9 p.p.</b>	<b>33,6%</b>	<b>38,8%</b>	<b>-0,1 p.p.</b>
<b>Receitas (despesas) operacionais</b>	<b>(34.652)</b>	<b>(23.159)</b>	<b>49,6%</b>	<b>(115.794)</b>	<b>(72.810)</b>	<b>59,0%</b>
Gerais e administrativas	(11.001)	(8.876)	23,9%	(40.551)	(31.305)	29,5%
Vendas	(17.099)	(10.748)	59,1%	(55.392)	(29.331)	88,9%
Outras receitas (despesas) operacionais	(6.552)	(3.535)	85,3%	(19.851)	(12.174)	63,1%
<b>Lucro (prejuízo) operacional</b>	<b>48.734</b>	<b>30.126</b>	<b>61,8%</b>	<b>180.467</b>	<b>95.892</b>	<b>88,2%</b>
Receitas financeiras	5.073	8.364	-39,3%	14.505	17.282	-16,1%
Despesas financeiras	(5.153)	(5.887)	-12,5%	(13.478)	(13.784)	-2,2%
<b>Resultado financeiro</b>	<b>(80)</b>	<b>2.477</b>	<b>-103,2%</b>	<b>1.027</b>	<b>3.498</b>	<b>-70,6%</b>
<b>Equivalência patrimonial</b>	<b>97</b>	<b>1.114</b>	<b>-91,3%</b>	<b>(9.137)</b>	<b>3.401</b>	<b>-368,7%</b>
<b>Lucro (prejuízo) antes do IR e CS</b>	<b>48.751</b>	<b>33.717</b>	<b>44,6%</b>	<b>172.357</b>	<b>102.791</b>	<b>67,7%</b>
Imposto de renda e contribuição social	(5.903)	(2.892)	104,1%	(17.593)	(8.424)	108,8%
<b>Lucro (prejuízo) líquido</b>	<b>42.848</b>	<b>30.825</b>	<b>39,0%</b>	<b>154.764</b>	<b>94.367</b>	<b>64,0%</b>
<b>Margem líquida</b>	<b>12,9%</b>	<b>21,4%</b>	<b>-8,5 p.p.</b>	<b>17,5%</b>	<b>21,7%</b>	<b>-4,1 p.p.</b>
<b>Atribuível a:</b>						
Participação do controlador	29.726	18.419	61,4%	79.658	56.389	41,3%
Participação dos sócios não controladores	13.122	12.406	5,8%	75.106	37.978	97,8%

# Divulgação de Resultados 4T21 e 2021

## Balço Patrimonial



Ativo	31/12/2021	31/12/2020	Δ %
<b>Circulante</b>			
Caixa e equivalentes de caixa	243.926	119.256	104,5%
Título e valores mobiliários	56.415	-	n/a
Conta a receber de clientes	201.174	142.038	41,6%
Imóveis a comercializar	402.608	328.108	22,7%
Tributos a recuperar	9.270	5.487	68,9%
Despesas antecipadas	22.011	16.186	36,0%
Outras contas a receber	14.138	13.642	3,6%
<b>Total do ativo circulante</b>	<b>949.542</b>	<b>624.717</b>	<b>52,0%</b>
<b>Não circulante</b>			
Aplicações Financeiras	2.339	2.250	4,0%
Contas a receber de clientes	245.753	97.985	150,8%
Imóveis a comercializar	24.403	14.845	64,4%
Depósitos judiciais	1.189	1.529	-22,2%
Créditos com partes relacionadas	12.013	6.686	79,7%
<b>Total do ativo realizável a longo prazo</b>	<b>285.697</b>	<b>123.295</b>	<b>131,7%</b>
Investimentos	27.697	47.117	-41,2%
Imobilizado	36.087	16.341	120,8%
Direito de uso de arrendamento	5.102	3.430	48,7%
Intangível	7.796	10.417	-25,2%
<b>Total do ativo não circulante</b>	<b>362.379</b>	<b>200.600</b>	<b>80,6%</b>
<b>Total do ativo</b>	<b>1.311.921</b>	<b>825.317</b>	<b>59,0%</b>

Passivo	31/12/2021	31/12/2020	Δ %
<b>Circulante</b>			
Empréstimos e financiamentos	60.797	49.686	22,4%
Arrendamento	2.362	1.486	59,0%
Fornecedores	44.402	27.373	62,2%
Salários e encargos sociais	9.531	4.283	122,5%
Tributos a pagar	26.197	15.742	66,4%
Obrigações por compra de imóveis	35.942	54.965	-34,6%
Dividendos a pagar	80	8.235	-99,0%
Adiantamentos de clientes	373.167	151.075	147,0%
Provisão distrato	-	-	n/a
Tributos diferidos	-	-	n/a
Outras contas a pagar	1.963	4.088	-52,0%
Provisão para manutenção de imóveis	6.425	2.759	132,9%
<b>Total do passivo circulante</b>	<b>560.866</b>	<b>319.692</b>	<b>75,4%</b>
<b>Não circulante</b>			
Empréstimos e financiamentos	206.853	84.200	145,7%
Arrendamento	2.874	2.383	20,6%
Obrigações por compra de imóveis	32.001	30.238	5,8%
Adiantamentos recebidos de clientes	-	44	-100,0%
Provisão para riscos	6.626	5.588	18,6%
Provisão para manutenção de imóveis	6.358	6.003	5,9%
Débitos com partes relacionadas	4.268	2.489	71,5%
Provisão para passivo a descoberto	4.793	2.365	102,7%
<b>Total do passivo não circulante</b>	<b>263.773</b>	<b>133.310</b>	<b>97,9%</b>
<b>Patrimônio líquido</b>			
Capital social	269.172	269.172	0,0%
Reservas de capital	259	259	0,0%
Reservas de lucro	74.978	25.697	191,8%
Lucro acumulado	-	-	n/a
<b>Total do patrimônio líquido</b>	<b>344.409</b>	<b>295.128</b>	<b>16,7%</b>
Participação dos não controladores	142.873	77.187	85,1%
<b>Total do patrimônio líquido</b>	<b>487.282</b>	<b>372.315</b>	<b>30,9%</b>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>	<b>1.311.921</b>	<b>825.317</b>	<b>59,0%</b>

# Divulgação de Resultados 4T21 e 2021



## Fluxo de Caixa

Fluxo de Caixa - R\$	31/12/2021	31/12/2020	Δ %
<b>Fluxo das atividades operacionais</b>			
Lucro líquido do exercício	154.764	94.367	64,0%
<b>Ajustes para conciliar o lucro ao caixa gerado pelas atividades operacionais</b>			
Depreciações e amortizações	9.950	8.951	11,2%
Ajuste a valor presente sobre contas a receber	4.182	(2.124)	-296,9%
Resultado de equivalência patrimonial	9.137	(3.401)	-368,7%
Provisão para manutenção de imóveis	4.021	2.743	46,6%
Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários	2.227	2.628	-15,3%
Provisão de juros sobre empréstimos e financiamentos	18.343	6.425	185,5%
Imposto de renda e contribuição social	17.593	8.424	108,8%
Baixa de Ativos Imobilizados	698	1.318	-47,0%
	<b>220.915</b>	<b>119.331</b>	<b>85,1%</b>
<b>Variações no capital circulante</b>			
<b>Aumento / (redução) dos ativos e passivos</b>			
Contas a receber de clientes	(211.086)	(104.223)	102,5%
Imóveis a comercializar	(84.058)	(65.791)	27,8%
Tributos a recuperar	(3.783)	(57)	6536,8%
Outros ativos	(5.981)	(16.097)	-62,8%
Fornecedores	17.029	(2.250)	-856,8%
Salários e encargos sociais	5.248	2.655	97,7%
Obrigações tributárias	3.966	5.477	-27,6%
Obrigações por compra de imóveis	(17.260)	31.824	-154,2%
Adiantamentos de clientes	222.048	65.722	237,9%
Outros passivos	(6.118)	(1.376)	344,6%
Valores pagos por riscos cíveis, trabalhistas e tributários	2.227	(3.960)	-156,2%
	<b>(77.768)</b>	<b>(88.076)</b>	<b>-11,7%</b>
Juros pagos	(6.008)	(5.633)	6,7%
Imposto de renda e contribuição social pagos	(11.104)	(6.325)	75,6%
<b>Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades</b>	<b>126.035</b>	<b>19.297</b>	<b>553,1%</b>
<b>Fluxos das atividades de investimentos</b>			
Aumento de títulos e valor mobiliários	(56.415)	-	n/a
Movimentação de aplicações financeiras restritas	(89)	(59)	50,8%
Adiantamentos a empresas ligadas	(3.548)	13.801	-125,7%
Aportes (retorno) de investimentos	12.711	3.209	296,1%
Aquisições de ativos imobilizados e intangíveis	(28.656)	(7.174)	299,4%
Adições ao ativo intangível	(208)	-	n/a
<b>Caixa líquido (aplicados nas) gerados pelas atividades de investimentos</b>	<b>(76.205)</b>	<b>9.777</b>	<b>-879,4%</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>			
Valores recebidos de empréstimos e financiamentos	260.709	164.819	58,2%
Amortização de principal de empréstimos e financiamentos	(137.917)	(98.580)	39,9%
Dividendos pagos	(38.532)	(5.268)	631,4%
Redução de capital		(12.430)	-100,0%
Distribuições a sócios não controladores, líquido	(9.420)	(8.593)	
<b>Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamentos</b>	<b>74.840</b>	<b>39.948</b>	<b>87,3%</b>
<b>Aumento de caixa e equivalentes de caixa, líquidos</b>	<b>124.670</b>	<b>69.022</b>	<b>80,6%</b>
<b>Varição de caixa</b>			
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	119.256	50.234	137,4%
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	243.926	119.256	104,5%
<b>Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>124.670</b>	<b>69.022</b>	<b>80,6%</b>



## Glossário

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

**Landbank %Patrimar** – o valor total do VGV potencial dos terrenos detidos pela Companhia ou que a Companhia tenha participação, excluindo as unidades permutadas e participação de parceiros, ou seja, o valor líquido pertencente à Companhia do VGV potencial dos terrenos;

**Lançamentos 100%** - valor total do VGV dos empreendimentos lançados, por preços de tabela de lançamento, considerando eventuais unidades permutadas e participação de parceiros nos empreendimentos;

**Lançamentos %Patrimar** – refere-se ao valor total do VGV dos empreendimentos lançados, por preços de tabela de lançamento, desconsiderando unidades permutadas e participação de parceiros, ou seja, apenas o percentual do VGV líquido pertencente à Companhia;

**Vendas Contratadas** - Valor dos contratos firmados com os clientes, referentes à venda de Unidades prontas ou para entrega futura. Desconsidera-se do valor de vendas contratadas as unidades permutadas. Vendas contratadas 100% referem-se a todas as unidades comercializadas no período (exceto unidades permutadas) e vendas contratadas %Patrimar refere-se ao percentual de participação da Companhia nestas vendas, desconsiderando participação de parceiros;

**Vendas Líquidas Contratadas** - Vendas Contratadas menos o valor dos contratos distratados no período;

**VSO** - Vendas sobre oferta;

**VSO Bruta** - Vendas Brutas / (Estoque Inicial do período + Lançamentos do Período);

**VSO Líquida** - Vendas Líquidas / (Estoque Inicial do período + Lançamentos do Período);

**VGV** - Valor Geral de Vendas;

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

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

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

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

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

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

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

**Passivo de Construção** – Custo da construção a incorrer.





## Aviso Legal

---

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

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

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

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



# Divulgação de Resultados 4T21 e 2021

## Relacionamento com Auditores Independentes

---

A política da Companhia na contratação de serviços de auditores independentes assegura que não haja conflito de interesses, perda de independência ou objetividade. Em conformidade com a Instrução CVM nº 381/03, informamos que os nossos auditores independentes - PricewaterhouseCoopers (“PWC”) - prestaram em 2020 serviços que não os relacionados à auditoria externa relativos a outros serviços pré-acordados referentes à operação de oferta de ações (IPO). No caso da PWC, considerando que os serviços e procedimentos pré-acordados, conforme carta de contratação, foram diferentes e não se confundiram com o objeto e procedimentos de uma auditoria ou revisão das demonstrações financeiras da Companhia de acordo com as normas de auditoria/revisão aplicáveis no Brasil, a PWC entende que a prestação de outros serviços pré-acordados não afeta a independência e a objetividade necessárias ao desempenho dos serviços de auditoria externa.