

# Divulgação de Resultados

---

## 4T20 e 2020



## Divulgação de Resultados 4T20

**Belo Horizonte, 23 de fevereiro de 2021 - A Patrimar S.A.** (“Patrimar” ou “Companhia”), uma das maiores incorporadoras e construtoras do Brasil, atuando nos segmentos econômico, média renda e alta renda com produtos de luxo e alto luxo, divulga seus resultados referentes ao 4º trimestre do exercício de 2020 (“4T20”) e do ano de 2020 (“2020”). Exceto quando indicado de outra forma, as informações deste documento estão expressas em moeda corrente nacional (R\$ Milhões) e o Valor Geral de Vendas (“VGV”) demonstra o valor consolidado (100%).

### Destaques

- **Receita líquida de R\$ 435 milhões no ano, um crescimento de 88,4% em relação a 2019;**
- **Lucro bruto de R\$ 169 milhões em 2020, 107,6% superior ao registrado em 2019, no total de R\$ 81 milhões. Margem bruta de 38,8%, representando uma expansão de 3,6 p.p. no comparativo anual;**
- **Crescimento 255,6% no lucro líquido do ano comparado a 2019, atingindo R\$ 94 milhões. Expressiva margem líquida de 21,7%, crescimento de 10,2 p.p. se comparado a 2019;**
- **Retorno sobre o patrimônio líquido (ROE) em 2020 de 29,7% contra 10,1% em 2019;**
- **Geração de Caixa no 4T20 de R\$ 12,7 milhões, apresentado geração líquida de caixa pelo quarto ano consecutivo, totalizando R\$ 6,8 milhões em 2020.**

### Relações com Investidores

#### Felipe Enck Gonçalves

Diretor Relações com Investidores

#### Ana Paula Almeida

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 4T20

## Sobre do Grupo Patrimar

A Companhia é uma incorporadora e construtora com sede em Belo Horizonte, com foco de atuação na região sudeste do Brasil, com mais de 56 anos de atuação na construção civil e está posicionada entre as maiores do país. O seu modelo de negócios é verticalizado, atuando na incorporação e construção de empreendimentos imobiliários, além de comercialização e venda de unidades imobiliárias autônomas.

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



Conforme descrito nas demonstrações financeiras da Companhia, a partir de 1 de outubro de 2019, a Construtora Novolar Ltda passou a ser uma controlada integral da Companhia, com base em uma reestruturação societária do grupo. Portanto, os resultados consolidados da Patrimar Engenharia S.A. nos nove primeiros meses de 2019 não incorporam os resultados da Construtora Novolar, incorporados apenas a partir da referida data.

MG

Grand Resort Jaraquá - Novolar

MG

L'Essence - Patrimar

RJ

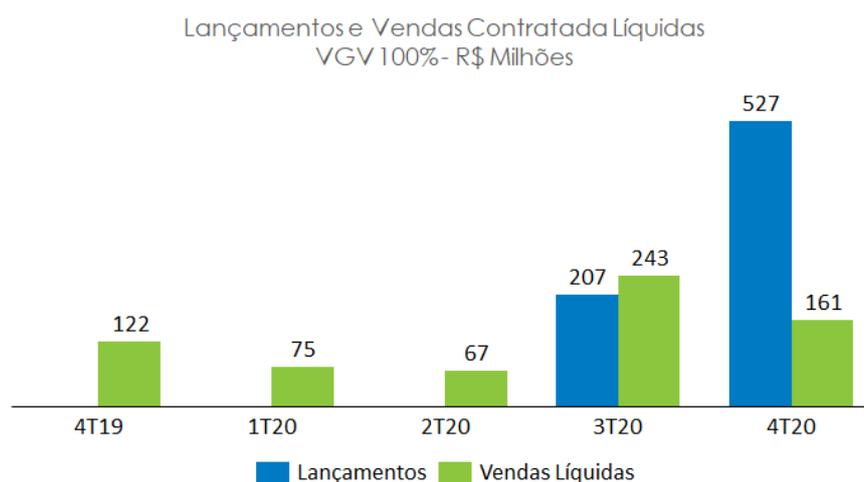
Reserva Mirataia - Novolar



# Divulgação de Resultados 4T20

## Mensagem da Administração

É com bastante alegria que apresentamos os resultados da Patrimar do exercício de 2020. Esse ano foi marcado por grandes incertezas em relação a gravidade e extensão da pandemia do COVID-19, contudo, o setor imobiliário respondeu de maneira positiva, logo após as primeiras semanas de distanciamento social. Por sermos uma atividade essencial, as obras não pararam e a partir de junho as vendas retomaram resultando em um excelente crescimento nas vendas no segundo semestre de 2020. As condições macroeconômicas de taxa de juros baixa, disponibilidade de crédito, formação de poupança e excesso de liquidez na economia impulsionaram a demanda em todos os segmentos – luxo ao econômico, além de uma mudança no conceito de lar, relacionados à necessidade de ficar em casa pelo distanciamento social, impulsionando a demanda. Nossos negócios avançaram bastante ao longo do ano, em especial no segundo semestre. Retomamos os lançamentos no 3T20 e os aceleramos no 4T20, que apesar de uma concentração no mês de dezembro, já refletiu em um crescente volume de vendas.



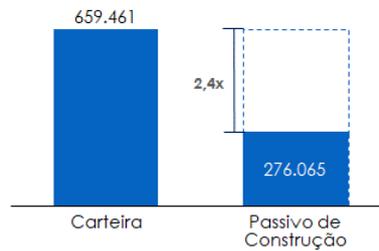
Com os lançamentos efetuados em 2020, temos atualmente 13 canteiros em construção. Temos acompanhando a evolução dos preços de materiais, principalmente, e analisado periodicamente nossos orçamentos, visando entender os impactos que podem ser causados pela aceleração destes itens e do INCC. Nossa expectativa é de que haja um arrefecimento na crescente de preços ao longo de 2021, considerando a retomada do ritmo normal da produção dos principais insumos.

Apesar dessa inflação de materiais poder impactar as obras de agora em diante, temos um balanço de negócios que oferece um hedge natural à essa crescente de preços, uma vez que nosso contas a receber durante a obra é também corrigido pelo INCC.

# Divulgação de Resultados 4T20

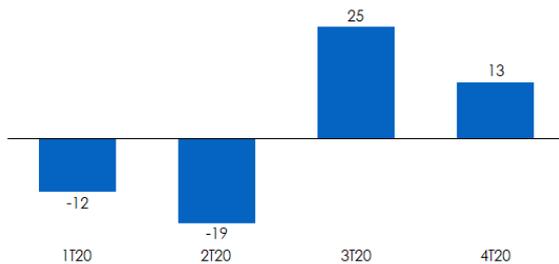


Contas a Receber x Passivo de Construção  
R\$ Milhões

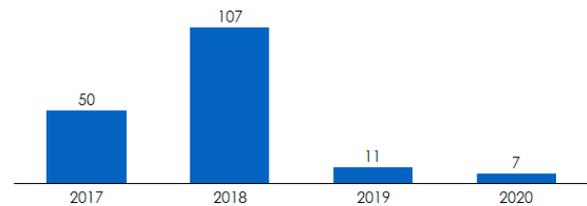


Com a crescente liquidez no mercado e o nosso fluxo de financiamentos e nossa confortável posição de caixa e geração de caixa, adotamos a estratégia de carregar mais saldo de contas a receber. Apesar disso e do nosso forte crescimento e atividade construtiva, completamos o exercício de 2020 como o quarto ano de geração de caixa.

Geração de Caixa por Trimestre  
R\$ Milhões



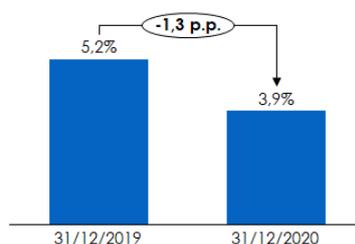
Geração de Caixa por Ano  
R\$ Milhões



Visando alinhar a liquidez do Grupo para suas operações, realizamos uma captação de R\$ 50 milhões em novembro de 2020, da qual utilizamos a maior parcela para liquidar dívidas antigas com *duration* mais curto e custos mais alto.

Mantivemos uma posição de liquidez confortável para o crescimento dos próximos meses e estamos avançando em alternativas que visem suportar o forte crescimento dos próximos anos, envolvendo gestão financeira eficiente, novas captações de dívidas e eventualmente, novas captações de *equity*. Apesar do crescimento apresentado, considerando que tivemos geração de caixa líquido no ano de 2020 e o alongamento do nosso endividamento, reduzimos nossa alavancagem em relação ao patrimônio líquido conforme abaixo.

Dívida Líquida / Patrimônio Líquido  
%

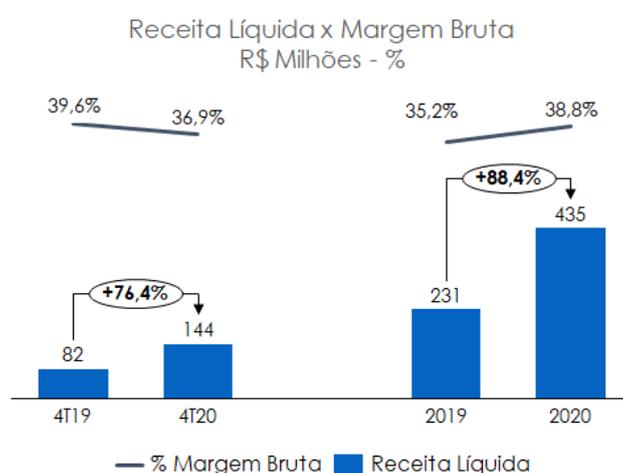




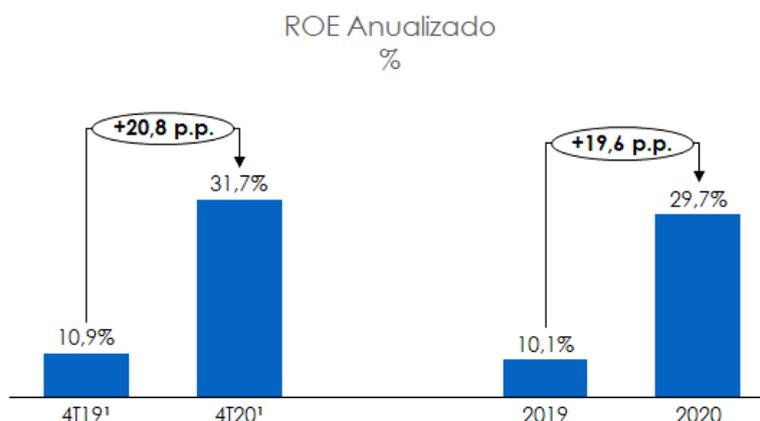
## Divulgação de Resultados 4T20

Considerando o crescimento a ser impresso no negócio para 2021, aproveitando o ciclo de aprovação dos terrenos, o bom momento do setor e a ausência de competição qualificada em muitos dos nossos mercados, esperamos elevar um pouco o indicador de alavancagem nesse ciclo dos próximos dois anos. Após isso, a estimativa é que a própria forte geração de caixa dos empreendimentos permita uma desalavancagem natural. Temos um passivo equilibrado com relação a exposição de indexadores e um volume crescente de captações de financiamento à construção, com aproximadamente R\$ 364 milhões de contratos firmados ainda a serem desembolsados frente o andamento das obras.

Apresentamos crescimentos expressivos nas principais linhas de resultado, corroborando as estratégias adotadas nesse ano. Nossa operação segue firme e nossa estratégia segue na linha de maximizar a rentabilidade dos nossos projetos, e logo, do capital empregado.



Nossos resultados de 2020 e nossa safra de projetos a serem lançados em breve, nos impulsiona a um 2021 de bons resultados. Apesar do volume de lançamentos programados para 2021 em terrenos adquiridos com permuta poder causar uma oscilação de margem bruta, estamos confiantes no nosso setor, nos nossos produtos e no nosso time.



1. ROE anualizado: Lucro Líquido de cada período anualizado sobre o PL médio dos períodos anualizados.



# Divulgação de Resultados 4T20

## Eventos Subsequentes

---

Conforme Fato Relevante publicado em 19 de janeiro de 2021, os acionistas reunidos em Assembleia Geral Extraordinária aprovaram, naquela data, o pagamento de dividendos equivalente a R\$ 0,0019 por ação, totalizando R\$ 1 milhão, computados aos dividendos a pagar relativos ao exercício de 2020. Os dividendos foram pagos em 19 de janeiro de 2021.

# Divulgação de Resultados 4T20



## Principais Indicadores

Indicadores Financeiros (R\$ mil)	4T20 (a)	4T19 (b)	Δ % (a/b)	2020 (c)	2019 (d)	Δ % (c/d)
Receita operacional líquida	144.330	81.830	76,0%	435.227	231.059	88,4%
Lucro Bruto	53.285	32.428	64,0%	168.702	81.271	107,6%
<b>% Margem Bruta</b>	<b>36,92%</b>	<b>39,63%</b>	<b>-2,7p.p.</b>	<b>38,76%</b>	<b>35,17%</b>	<b>3,6p.p.</b>
EBITDA	33.120	14.146	134%	108.244	37.135	191,5%
<b>% Margem EBITDA</b>	<b>22,95%</b>	<b>17,29%</b>	<b>5,7p.p.</b>	<b>24,87%</b>	<b>16,07%</b>	<b>8,8p.p.</b>
EBITDA Ajustado	34.006	14.471	135%	113.535	38.909	191,8%
<b>% Margem EBITDA Ajustado</b>	<b>23,56%</b>	<b>17,68%</b>	<b>5,9p.p.</b>	<b>26,09%</b>	<b>16,84%</b>	<b>9,3p.p.</b>
Lucro Líquido	30.825	8.865	248,0%	94.367	26.539	255,6%
<b>% Margem Líquida</b>	<b>21,36%</b>	<b>10,83%</b>	<b>10,5p.p.</b>	<b>21,68%</b>	<b>11,49%</b>	<b>10,2p.p.</b>
Lançamentos Contratadas (R\$ mil)	4T20 (a)	4T19 (b)	Δ % (a/b)	2020 (c)	2019 (d)	Δ % (c/d)
<b>VGW 100%</b>	<b>527.481</b>	-	<b>n/a</b>	<b>734.138</b>	<b>503.266</b>	<b>45,9%</b>
Econômico	87.992	-	n/a	129.662	40.653	218,9%
Médio Renda	-	-	n/a	-	126.892	-100,0%
Alto Renda	439.490	-	n/a	604.477	335.721	80,1%
<b>VGW % Patrimar</b>	<b>307.736</b>	-	<b>n/a</b>	<b>476.095</b>	<b>297.338</b>	<b>60,1%</b>
Econômico	87.992	-	n/a	129.662	40.653	218,9%
Médio Renda	-	-	n/a	-	88.824	-100,0%
Alto Renda	219.745	-	n/a	346.434	167.861	106,4%
<b>Unidades Contratadas</b>	<b>433</b>	-	<b>n/a</b>	<b>959</b>	<b>843</b>	<b>13,8%</b>
Econômico	368	-	n/a	648	280	131,4%
Médio Renda	-	-	n/a	-	352	-100,0%
Alto Renda	65	-	n/a	311	211	47,4%
Vendas Líquidas Contratadas (R\$ mil)	4T20 (a)	4T19 (b)	Δ % (a/b)	2020 (c)	2019 (d)	Δ % (c/d)
<b>VGW 100%</b>	<b>160.718</b>	<b>121.827</b>	<b>31,9%</b>	<b>545.966</b>	<b>413.095</b>	<b>32,2%</b>
Econômico	33.115	23.971	38,1%	86.470	68.979	25,4%
Médio Renda	13.077	11.464	14,1%	49.920	50.085	-0,3%
Alto Renda	114.525	86.391	32,6%	409.576	294.032	39,3%
<b>VGW % Patrimar</b>	<b>108.424</b>	<b>75.697</b>	<b>43,2%</b>	<b>405.518</b>	<b>277.692</b>	<b>46,0%</b>
Econômico	33.115	23.971	38,1%	86.470	68.979	25,4%
Médio Renda	9.154	8.093	13,1%	36.815	38.041	-3,2%
Alto Renda	66.154	43.633	51,6%	282.233	170.672	65,4%
<b>Unidades Contratadas</b>	<b>257</b>	<b>237</b>	<b>8,4%</b>	<b>908</b>	<b>732</b>	<b>24,1%</b>
Econômico	176	143	23,1%	460	380	21,1%
Médio Renda	33	29	13,8%	120	120	0,0%
Alto Renda	48	65	-26,2%	328	232	41,7%
<b>Preço Médio</b>	<b>625</b>	<b>514</b>	<b>21,7%</b>	<b>601</b>	<b>565</b>	<b>6,5%</b>
Econômico	188	168	12,2%	188	182	3,6%
Médio Renda	396	395	0,2%	416	417	-0,3%
Alto Renda	2.386	1.329	79,5%	1.249	1.270	-1,7%



# Divulgação de Resultados 4T20

## Desempenho Operacional

### Lançamentos

Unique  
Nova Lima/MG



Mirataia I  
Rio de Janeiro / RJ



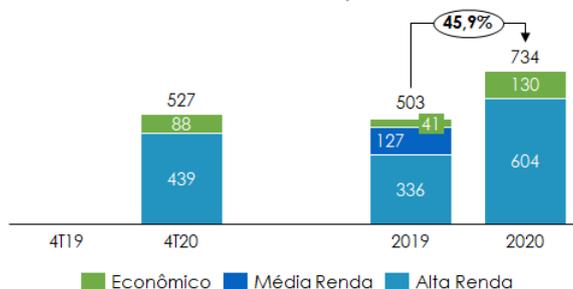
2300 Rio de Janeiro  
Belo Horizonte/ MG



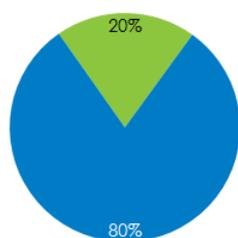
Atingimos um volume de lançamentos significativo no 4T20, representando um valor anualizado superior a R\$ 2,0 bilhões, dando as perspectivas de um ano de 2021 com um crescimento forte comparativamente ao ano de 2020.

O Grupo Patrimar possui um percentual médio de participação nos lançamentos de 58,3% no 4T20.

Lançamentos por Segmento  
VGV 100% - R\$ MM

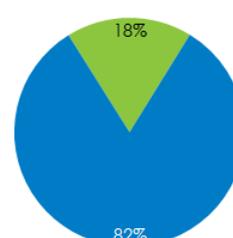


Lançamentos por Região - 4T20  
VGV 100% - %



Rio de Janeiro Média Renda

Lançamentos por Região - 2020  
VGV 100% - %



Rio de Janeiro Média Renda

Os lançamentos tanto do 4T20 quanto do ano de 2020 ficaram concentrados no segmento de alta renda, representando 83,3% e 82,3%, respectivamente, aproveitando o bom momento desse segmento, alinhado ao ciclo de aprovação dos terrenos e a estratégia de rentabilidade de alocação de capital da Companhia.

O ticket médio das unidades lançadas em 2020 foi de R\$ 765,5 mil, 28,2% superior ao ano de 2019.



# Divulgação de Resultados 4T20

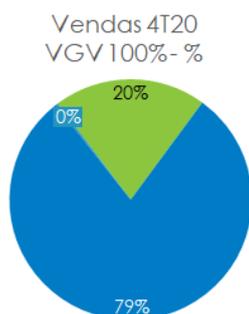
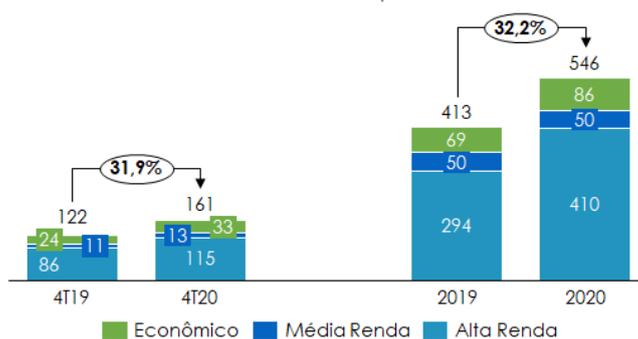
## Vendas Contratadas

No 4T20 foram comercializadas 257 unidades habitacionais (908 em 2020). Alinhado com a estratégia dos lançamentos mencionada acima, o segmento de alta renda continua sendo o mais representativo nas vendas da Companhia, com 71,3% participação no 4T20 (75,0% em 2020). Dois empreendimentos do segmento de alta renda foram lançados no mês de dezembro, totalizando um VGV de R\$ 439,5 milhões. O desempenho de vendas desses empreendimentos deverá impactar positivamente o volume de vendas contratadas no 1T21.

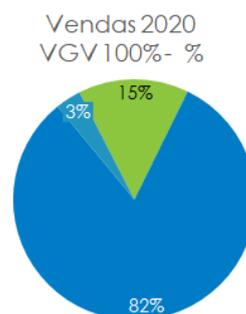
O segmento de baixa renda continua apresentando um sólido desempenho de vendas, com crescimentos substanciais tanto no 4T20 comparado ao 4T19, quanto no ano de 2020 comparado ao ano de 2019, com um ticket médio por unidade que teve variação um pouco abaixo da inflação do ano de 2020, mais impactada pelo mix de produtos vendidos. Adicionalmente, apresentamos uma evolução no volume de unidades repassadas, atingindo 83,5% das unidades vendidas no ano.

A participação média da Companhia nas vendas contratadas líquidas foi de 67,5% no 4T20 e 74,3% em 2020.

Vendas Contratadas Líquidas por Segmento  
VGV 100% - R\$ MM



■ Rio de Janeiro ■ Minas Gerais ■ São Paulo



■ Rio de Janeiro ■ Minas Gerais ■ São Paulo

# Divulgação de Resultados 4T20

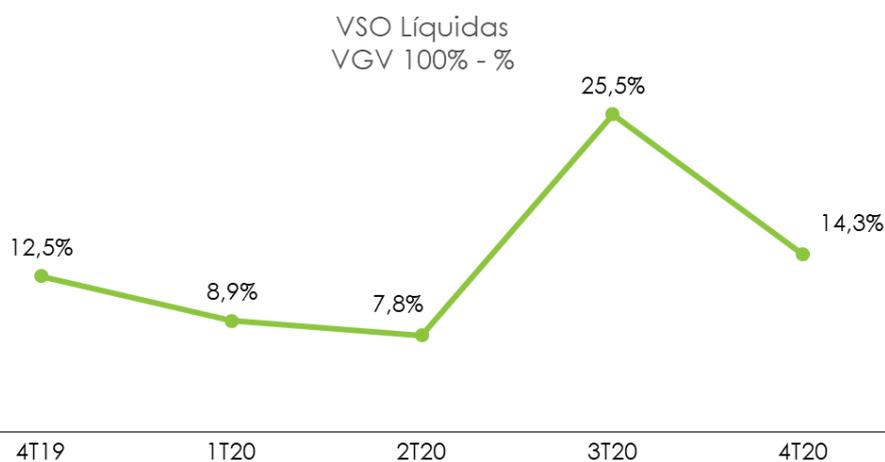


A tabela abaixo fornece maiores informações sobre as vendas.

Vendas Líquidas Contratadas (R\$ mil)	4T20 (a)	4T19 (b)	Δ % (a/b)	2020 (c)	2019 (d)	Δ % (c/d)
<b>VGVLíquido Contratado - 100%</b>	<b>160.718</b>	<b>121.827</b>	<b>31,9%</b>	<b>545.966</b>	<b>413.095</b>	<b>32,2%</b>
Econômico	33.115	23.971	38,1%	86.470	68.979	25,4%
Médio Renda	13.077	11.464	14,1%	49.920	50.085	-0,3%
Alto Renda	114.525	86.391	32,6%	409.576	294.032	39,3%
<b>VGVLíquido Contratado - % Patrimar</b>	<b>108.424</b>	<b>75.697</b>	<b>43,2%</b>	<b>405.518</b>	<b>277.692</b>	<b>46,0%</b>
Econômico	33.115	23.971	38,1%	86.470	68.979	25,4%
Médio Renda	9.154	8.093	13,1%	36.815	38.041	-3,2%
Alto Renda	66.154	43.633	51,6%	282.233	170.672	65,4%
<b>Unidades Contratadas</b>	<b>257</b>	<b>237</b>	<b>8,4%</b>	<b>908</b>	<b>732</b>	<b>24,1%</b>
Econômico	176	143	23,1%	460	380	21,1%
Médio Renda	33	29	13,8%	120	120	0,0%
Alto Renda	48	65	-26,2%	328	232	41,7%
<b>Preço Médio</b>	<b>625</b>	<b>514</b>	<b>21,7%</b>	<b>601</b>	<b>565</b>	<b>6,5%</b>
Econômico	188	168	12,2%	188	182	3,6%
Médio Renda	396	395	0,2%	416	417	-0,3%
Alto Renda	2.386	1.329	79,5%	1.249	1.270	-1,7%

## VSO

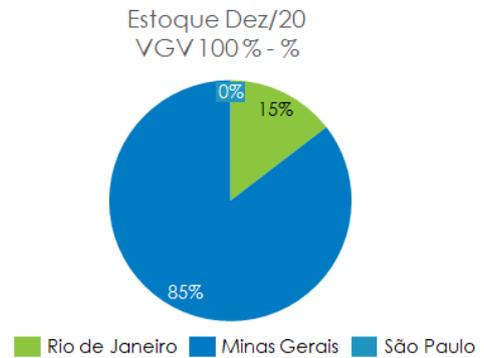
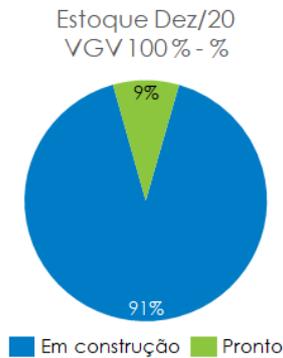
A velocidade de vendas líquidas do 4T20, medida pelo indicador VSO líquido (Vendas Líquidas sobre Oferta), foi impactada, principalmente, pela concentração dos lançamentos no mês de dezembro.



# Divulgação de Resultados 4T20



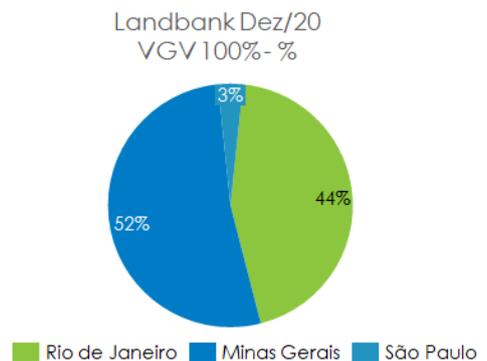
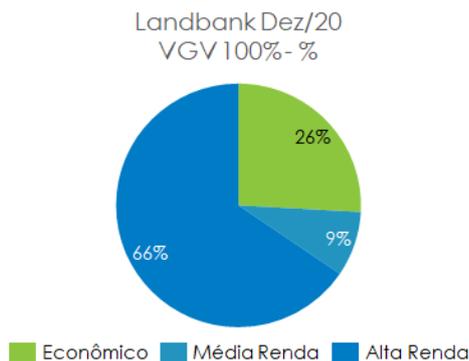
## Estoque



Em 31 de dezembro de 2020 o estoque a valor de mercado da Companhia totalizava R\$ 937,3 milhões (R\$ 570,1 milhões % Patrimar), 44,1% superior ao encerramento do 3T20 e 11,5% maior ao estoque final de 2019. A Companhia reduziu o volume de estoque de produtos prontos de 19,6% no 3T20, para 8,8% do estoque total em 4T20, através do esforço de venda das unidades concluídas em 2020 bem como pela cisão efetuada no final de 2020, retirando determinados ativos que não fazem parte do core do negócio de construção residencial da Patrimar.

Em função dos recentes lançamentos efetuados no mês de dezembro de 2020 no segmento de alta renda, a maior parte do estoque de produtos em construção está nesse segmento (76,0% do estoque em construção), que vem apresentando um bom desempenho de vendas e uma maior capacidade de ajustes de preços.

## Landbank



Diante do cenário atual, estamos otimistas com relação as perspectivas da Patrimar para os próximos trimestres, sobretudo com relação ao segmento de alta renda, em que a demanda continua forte.

Além disso, o banco de terrenos totaliza VGV potencial de R\$ 7,2 bilhões (R\$ 5,0 bilhões % Patrimar), com um volume expressivo de empreendimentos em fase final de aprovação.

Por fim, reafirmamos a confiança no modelo de negócios da Patrimar e nosso compromisso com a rentabilidade, mantendo a Companhia posicionada entre as maiores do país.



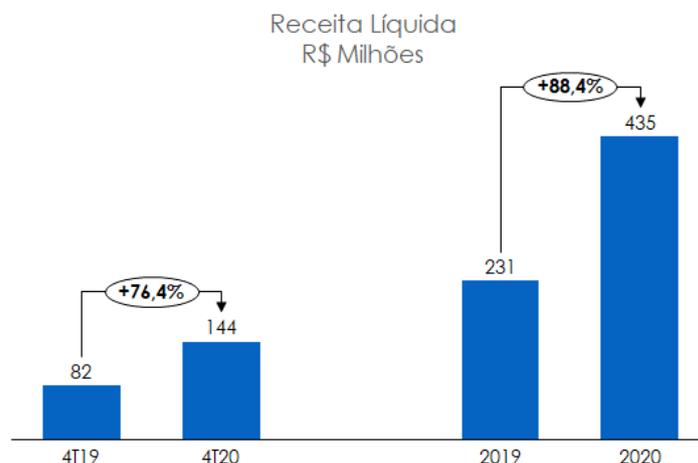
## Desempenho Financeiro

### Receita Líquida

Receita Líquida (R\$ mil)	4T20	4T19	Δ %	2020	2019	Δ %
Receita bruta de venda de imóveis	142.248	84.228	68,9%	457.698	256.786	78,2%
Receita de serviços	6.274	7.983	-21,4%	7.544	9.061	-16,7%
<b>Receita Bruta</b>	<b>148.522</b>	<b>92.211</b>	<b>61,1%</b>	<b>465.242</b>	<b>265.847</b>	<b>75,0%</b>
AVP - Ajuste a valor presente	2.769	(4.388)	-163,1%	6.540	-6.121	-206,8%
Vendas canceladas (distratos)	(4.775)	(9.963)	-52,1%	-27.334	-24.116	13,3%
Deduções e Impostos	(2.186)	3.970	-155,1%	-9.221	-4.551	102,6%
<b>Receita Líquida</b>	<b>144.330</b>	<b>81.830</b>	<b>76,4%</b>	<b>435.227</b>	<b>231.059</b>	<b>88,4%</b>

A receita líquida da Companhia apresentou forte crescimento, tanto no comparativo do 4T20 com 4T19 como em 2020 e 2019, majoritariamente em função do maior volume de vendas realizada neste período e pela evolução das obras lançadas em períodos anteriores, cujas atividades permaneceram regulares mesmo durante o período da pandemia do COVID-19.

Com o aumento no volume de obras em curso e o forte momento da demanda por residências nos nossos mercados de atuação, temos confiança em resultados ainda mais fortes nos próximos trimestres.



A proporção da receita líquida para empreendimentos de luxo e alto luxo da Patrimar foi de 71% em 2020. O montante remanescente refere-se à receita líquida de empreendimentos econômicos e de média renda da Novolar.

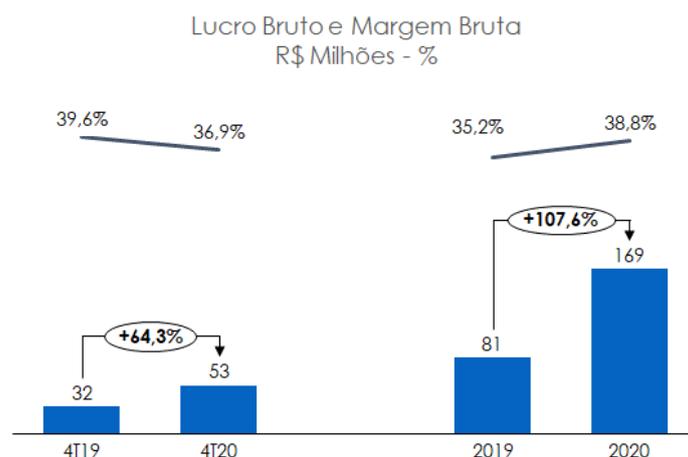


# Divulgação de Resultados 4T20

## Lucro Bruto e Margem Bruta

Nossa margem bruta continua sendo uma das maiores do setor, principalmente em função do mix de obras em curso, onde há um peso maior em empreendimentos de alto luxo, que possuem margem bruta mais elevada, corroborando nossa estratégia de alocar capital de maneira eficiente, buscando maior rentabilidade.

A margem bruta no 4T20 apresentou uma oscilação em relação ao 4T19, impactando a margem bruta do exercício de 2020, em função de registro contábil mais expressivo de valor presente de contas a receber.



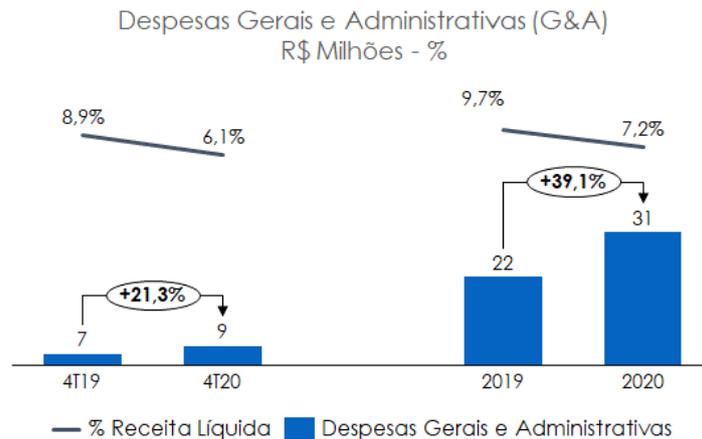
## Despesas Operacionais

Despesas Operacionais (R\$ mil)	4T20	4T19	Δ %	2020	2019	Δ %
Gerais e administrativas	8.876	7.319	21,3%	31.305	22.499	39,1%
Vendas	10.748	8.508	26,3%	29.331	20.738	41,4%
Outras receitas (despesas) operacionais	3.535	6.074	-41,8%	12.174	8.778	38,7%
<b>Total</b>	<b>23.159</b>	<b>21.901</b>	<b>5,7%</b>	<b>72.810</b>	<b>52.015</b>	<b>40,0%</b>

## Despesas Gerais e Administrativas (G&A)

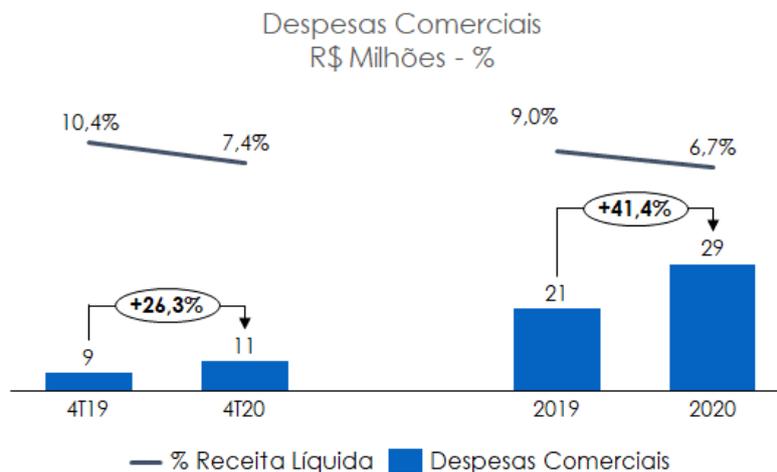
O G&A obteve um crescimento no comparativo do trimestre e do ano, este aumento é explicado pelo maior investimento em pessoal em áreas estratégicas, visando suportar o ciclo de crescimento da Companhia, além do crescimento das despesas com depreciação em função do início, no final de 2019, do reconhecimento da depreciação dos investimentos em sistemas feitos até o início de 2019. Importante ressaltar a diluição do G&A sobre a Receita Líquida tanto no comparativo do 4T20 com o 4T19, como no 2020 com 2019, apresentando uma redução de 2,8 p.p. e 2,5 p.p., respectivamente, evidenciando a diligência na gestão de despesas, e potencial de alavancagem operacional com crescimento das nossas operações.

# Divulgação de Resultados 4T20



## Despesas Comerciais

Redução significativa na representatividade das despesas comerciais sobre a receita líquida de 3,0 p.p. se comparado a 4T19 e 2,3% p.p. na comparação anual. Destaque para a diluição das despesas com publicidade e propaganda, passando a representar 2,0% da receita líquida, redução de 0,8 p.p. quando comparado a 2019, bem como as despesas com comissão e corretagem, devido ao sucesso de vendas dos lançamentos e uma maior fatia de vendas pelo time interno da Patrimar.



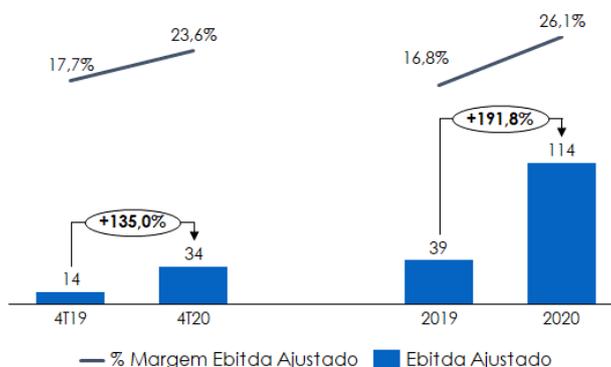
## EBITDA e EBITDA Ajustado

Com o crescimento do volume de receita e a disciplina no controle de gastos e despesas, nossa Margem EBITDA Ajustado apresentou forte crescimento tanto no comparativo do 4T20 com 4T19 como em 2020 com 2019, sendo um aumento de 5,2 p.p. e 9,3 p.p., respectivamente. A melhora do EBITDA é explicada, principalmente, pelo aumento do Lucro Bruto, gerando uma maior diluição das despesas operacionais, comprovando nossa capacidade de geração de resultados.

# Divulgação de Resultados 4T20



Ebitda Ajustado e Margem Ebitda Ajustado  
R\$ Milhões - %

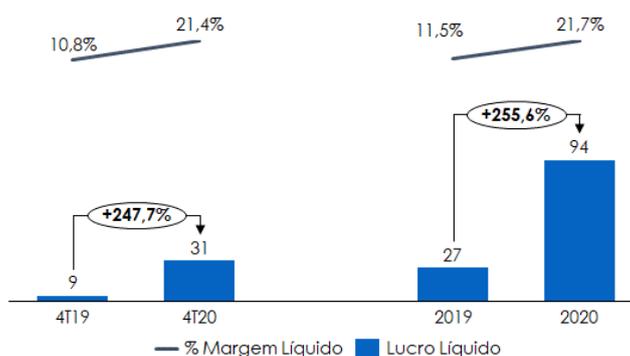


EBITDA (R\$ mil)	4T20 (a)	4T19 (b)	Δ % (a/b)	2020 (c)	2019 (d)	Δ % (c/d)
<b>Lucro Líquido do exercício</b>	<b>30.825</b>	<b>8.865</b>	<b>247,7%</b>	<b>94.367</b>	<b>26.539</b>	<b>255,6%</b>
(+) Imposto de renda e contribuição social	2.892	1.419	103,8%	8.424	4.561	84,7%
(+) Receitas (despesas) financeiras, líquidas	(2.477)	1.500	-265,1%	(3.498)	190	n/a
(+) Depreciação e amortização	1.880	2.362	-20,4%	8.951	5.845	53,1%
<b>EBITDA</b>	<b>33.120</b>	<b>14.146</b>	<b>134,1%</b>	<b>108.244</b>	<b>37.135</b>	<b>191,5%</b>
<b>Margem EBITDA (%)</b>	<b>22,9%</b>	<b>17,3%</b>	<b>5,6p.p.</b>	<b>24,9%</b>	<b>16,1%</b>	<b>8,8p.p.</b>
Encargos financeiros capitalizados	886	325	172,6%	5.291	1.774	198,3%
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>34.006</b>	<b>14.471</b>	<b>135,0%</b>	<b>113.535</b>	<b>38.909</b>	<b>191,8%</b>
<b>Margem EBITDA Ajustado (%)</b>	<b>23,6%</b>	<b>17,7%</b>	<b>5,9p.p.</b>	<b>26,1%</b>	<b>16,8%</b>	<b>9,3p.p.</b>

## Lucro Líquido e Margem Líquida

Impulsionado pelo bom desempenho operacional o lucro líquido atingiu um forte crescimento. Como já salientado nas sessões acima, o trimestre apresentou um aumento relevante de receita impactado pelo aumento das vendas. Nossa disciplina financeira e forte tendência de momento para geração de caixa mantém nosso resultado financeiro constante apesar do crescimento.

Lucro Líquido e Margem Líquida  
R\$ Milhões - %



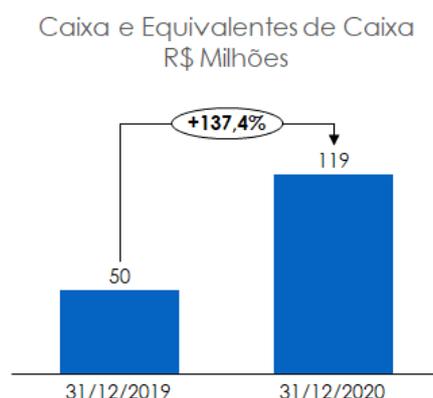


# Divulgação de Resultados 4T20

## Destaques do Balanço Patrimonial

### Caixa, Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras

O Caixa da Patrimar obteve um crescimento significativo, esse aumento é explicado pelo bom desempenho de vendas e pelo recebimento dos empreendimentos de alta renda. Importante ressaltar que, em novembro de 2020 a companhia captou R\$ 50 milhões, da qual a maior parcela foi utilizada para alongar o perfil da dívida da companhia.



### Contas a Receber

Em 2020 o Saldo do Contas a Receber aumentou 79,6%, devido ao aumento das vendas e ao maior número de obras em andamento. Desse total, 27,1% refere-se a unidades concluídas, 78,3% a unidades em construção ou em processo de entrega, e 3,0% a serviços de administração.

Contas a Receber (R\$ mil)	31/12/2020	31/12/2019	Δ %
Unidades concluídas	64.959	69.915	-7,1%
Unidades não concluídas	187.882	88.116	113,2%
Serviço de administração	7.197	-	n/a
Provisão para Distrato / Perdas / AVP	-20.015	-24.355	-17,8%
<b>Total</b>	<b>240.023</b>	<b>133.676</b>	<b>79,6%</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. Neste sentido cabe ressaltar que o saldo total de carteira da Patrimar no encerramento o ano de 2020 era de R\$ 659 milhões, um aumento de 52% em relação ao saldo da carteira em 31 de dezembro de 2019.

# Divulgação de Resultados 4T20



## Imóveis a Comercializar

Em 2020, a conta de imóveis a comercializar atingiu um crescimento de 23,7%, em decorrência do aumento do saldo de terrenos destinados a incorporações, que teve um crescimento de 101,1%, alinhado a estratégia da companhia de acelerar os lançamentos em 2021.

Imóveis a comercializar (R\$ mil)	31/12/2020	31/12/2019	Δ %
Estoque de terrenos	153.021	76.092	101,1%
Imóveis em construção	167.955	146.723	14,5%
Imóveis concluídos	18.772	48.788	-61,5%
Provisão para distrato	3.205	5.559	-42,3%
<b>Total</b>	<b>342.953</b>	<b>277.162</b>	<b>23,7%</b>

## Adiantamento de Clientes

Em 2020 o Adiantamento de Cliente obteve um crescimento de 77%, em decorrência, principalmente, ao adiantamento de unidades customizadas (saldos de customizações e modificações adiantados pelos clientes de apartamentos de alto luxo) que atingiu R\$ 34 milhões, crescimento de 617,1%. Esses valores de customização serão gastos nas obras de cada unidade imobiliária e serão consumidos até o encerramento das obras relacionadas.

Adiantamento de Clientes (R\$ mil)	31/12/2020	31/12/2019	Δ %
Adiantamento de clientes e permuta de obras em andamento	73.592	50.078	47,0%
Adiantamento de unidades customizadas	33.925	4.731	617,1%
Permuta de terrenos – empreendimentos não lançados	43.602	30.588	42,5%
<b>Total</b>	<b>151.119</b>	<b>85.397</b>	<b>77,0%</b>

## Obrigações por compra de imóveis

Em 2020, o saldo de Terrenos Incorporados obteve um crescimento significativo, principalmente devido incremento das obrigações a pagar de terrenos adquiridos por permuta financeira, em função do crescimento nas vendas.

Obrigações por compra de imóveis (R\$ mil)	31/12/2020	31/12/2019	Δ %
Terrenos incorporados	43.115	12.271	251,4%
Terrenos não incorporados	42.088	41.108	2,4%
<b>Total</b>	<b>85.203</b>	<b>53.379</b>	<b>59,6%</b>

# Divulgação de Resultados 4T20



## Endividamento

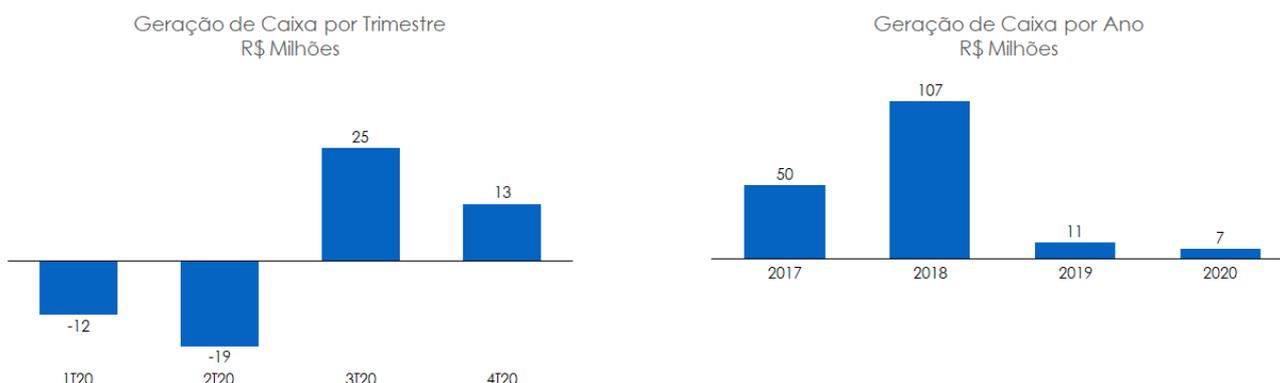
Conforme descrito na mensagem da administração, mantivemos uma disciplina financeira forte ao longo deste ano e estamos colhendo os resultados. Apresentamos uma alavancagem baixa, onde cerca de 55% do nosso passivo é vinculado às nossas obras via financiamento à produção. Temos um volume de financiamento à construção contratado e ainda por ser desembolsado bastante significativo, que juntamente com o volume de contas a receber das unidades já vendidas, nos oferecem grande conforto para suportar o crescimento da operação nos próximos anos.

Dívida Líquida (R\$ mil)	31/12/2020	31/12/2019	Δ %
(+) Empréstimos e Financiamentos	133.886	66.383	101,7%
(-) Caixa e Disponibilidades	(119.256)	(50.234)	137,4%
(=) Dívida Líquida	14.630	16.149	-9,4%
Patrimônio Líquido	372.315	312.364	19,2%
(=) Dívida Líquida / Patrimônio Líquido	<b>3,9%</b>	<b>5,2%</b>	<b>-1,3 p.p.</b>

Em virtude dessa baixa alavancagem e do ciclo de crescimento para o próximo ano, a Companhia continua atenta às oportunidades de mercado em todos os segmentos nas regiões em que atua, visando recompor seu *landbank* para manter um nível de crescimento nos próximos anos. Nossa disciplina financeira, alocação eficiente de capital e foco em rentabilidade continuarão sendo os principais pilares na condução dos nossos negócios.

## Geração de Caixa (Cash Burn)

Mesmo com o forte crescimento nas operações, a Companhia gerou caixa, devido ao aumento do fluxo de recebimentos de vendas, principalmente no segmento de alta renda, com um prazo cada vez mais curto e alinhado ao fluxo das obras.



# Divulgação de Resultados 4T20



## Anexos

### Demonstração de Resultados Consolidada

DRE R\$ mil	4T20 (a)	4T19 (b)	Δ % (a/b)	2020 (c)	2019 (d)	Δ % (c/d)
Receita operacional líquida	144.330	81.830	76,4%	435.227	231.059	88,4%
Custo dos imóveis vendidos	(91.045)	(49.402)	84,3%	(266.525)	(149.788)	77,9%
<b>Lucro bruto</b>	<b>53.285</b>	<b>32.428</b>	<b>64,3%</b>	<b>168.702</b>	<b>81.271</b>	<b>107,6%</b>
<b>Margem bruta</b>	<b>36,92%</b>	<b>39,63%</b>	<b>-2,71 p.p.</b>	<b>38,76%</b>	<b>35,17%</b>	<b>3,59 p.p.</b>
<b>Receitas (despesas) operacionais</b>	<b>(23.159)</b>	<b>(21.901)</b>	<b>6%</b>	<b>(72.810)</b>	<b>(52.015)</b>	<b>40%</b>
Gerais e administrativas	(8.876)	(7.319)	21%	(31.305)	(22.499)	39%
Vendas	(10.748)	(8.508)	26%	(29.331)	(20.738)	41%
Outras receitas (despesas) operacionais	(3.535)	(6.074)	-42%	(12.174)	(8.778)	39%
<b>Lucro (prejuízo) operacional</b>	<b>30.126</b>	<b>10.527</b>	<b>186%</b>	<b>95.892</b>	<b>29.256</b>	<b>228%</b>
Receitas financeiras	8.364	2.139	291%	17.282	6.215	178%
Despesas financeiras	(5.887)	(3.639)	62%	(13.784)	(6.405)	115%
<b>Resultado financeiro</b>	<b>2.477</b>	<b>(1.500)</b>	<b>-265%</b>	<b>3.498</b>	<b>(190)</b>	<b>-1941%</b>
<b>Equivalência patrimonial</b>	<b>1.114</b>	<b>1.257</b>	<b>11%</b>	<b>3.401</b>	<b>2.034</b>	<b>-67%</b>
<b>Lucro (prejuízo) antes do IR e CS</b>	<b>33.717</b>	<b>10.284</b>	<b>228%</b>	<b>102.791</b>	<b>31.100</b>	<b>231%</b>
Imposto de renda e contribuição social	(2.892)	(1.419)	104%	(8.424)	(4.561)	85%
<b>Lucro (prejuízo) líquido</b>	<b>30.825</b>	<b>8.865</b>	<b>248%</b>	<b>94.367</b>	<b>26.539</b>	<b>256%</b>
<b>Margem líquida</b>	<b>21,36%</b>	<b>10,83%</b>	<b>10,5 p.p.</b>	<b>21,68%</b>	<b>11,49%</b>	<b>10,2 p.p.</b>

# Divulgação de Resultados 4T20

## Balço Patrimonial



Ativo - R\$ mil	31/12/2020	31/12/2019	Δ %
<b>Ativo - Circulante</b>			
Caixa e equivalentes de caixa	119.256	50.234	137%
Contas a receber de clientes	142.038	97.389	46%
Imóveis a comercializar	328.108	266.193	23%
Tributos a recuperar	5.487	5.430	1%
Despesas antecipadas	16.186	6.373	154%
Outras contas a receber	13.642	6.295	117%
<b>Total dos ativos circulantes</b>	<b>624.717</b>	<b>431.914</b>	<b>45%</b>
<b>Ativo - Não circulante</b>			
Aplicações financeiras	2.250	2.191	3%
Contas a receber de clientes	97.985	36.287	170%
Imóveis a comercializar	14.845	10.969	35%
Depósitos judiciais	1.529	2.592	-41%
Créditos com partes relacionadas	6.686	27.537	-76%
<b>Total do ativo realizável a longo prazo</b>	<b>123.295</b>	<b>79.576</b>	<b>55%</b>
Investimentos	47.117	47.616	-1%
Imobilizado	19.771	20.337	-3%
Intangível	10.417	15.429	-32%
<b>Total dos ativos não circulantes</b>	<b>200.600</b>	<b>162.958</b>	<b>23%</b>
<b>Total dos Ativos</b>	<b>825.317</b>	<b>594.872</b>	<b>39%</b>

Passivo e Patrimônio Líquido - R\$ mil	31/12/2020	31/12/2019	Δ %
<b>Passivo - Circulante</b>			
Empréstimos e financiamentos	49.686	37.531	32%
Arrendamentos	1.486	1.184	26%
Fornecedores	27.373	29.623	-8%
Salários e encargos sociais	4.283	1.628	163%
Obrigações tributárias	15.742	8.166	93%
Obrigações por compra de imóveis	54.965	46.799	17%
Dividendos a pagar	8.235	38	21571%
Adiantamentos de clientes	151.075	85.397	77%
Provisão para distrato	-	726	n/a
Outras contas a pagar	4.088	5.534	-26%
<b>Total dos passivos circulantes</b>	<b>316.933</b>	<b>216.626</b>	<b>46%</b>
<b>Passivo - Não circulante</b>			
Empréstimos e financiamentos	84.200	28.852	192%
Arrendamentos	2.383	3.162	-25%
Obrigações por compra de imóveis	30.238	6.580	360%
Adiantamentos de clientes	44	-	n/a
Provisão para contingências	5.588	6.992	-20%
Provisão para manutenção de imóveis	8.762	7.701	14%
Partes relacionadas	2.489	9.539	-74%
Provisão para passivo a descoberto	2.365	3.056	-23%
<b>Total dos passivos não circulantes</b>	<b>136.069</b>	<b>65.882</b>	<b>107%</b>
<b>Total do Passivo</b>	<b>453.002</b>	<b>282.508</b>	<b>60%</b>
<b>Patrimônio Líquido</b>			
Capital social	269.172	281.602	-4%
Reserva de Capital	259	259	0%
Reservas de lucros	25.697	-17.301	-249%
Patrimônio líquido atribuível aos controladores	295.128	264.560	12%
Participação dos sócios não controladores PL	77.187	47.804	61%
<b>Total do patrimônio líquido</b>	<b>372.315</b>	<b>312.364</b>	<b>19%</b>
<b>Total dos Passivos e Patrimônio Líquido</b>	<b>825.317</b>	<b>594.872</b>	<b>39%</b>

# Divulgação de Resultados 4T20



## Fluxo de Caixa

Fluxo de Caixa - R\$ mil	31/12/2020	31/12/2019	Δ %
<b>Fluxo das atividades operacionais</b>			
Lucro líquido do exercício	94.367	26.539	256%
<b>Ajustes para conciliar o lucro ao caixa gerado pelas atividades operacionais</b>			
Depreciações e amortizações	8.951	5.845	53%
Ajuste a valor presente sobre contas a receber	-12.802	6.121	-309%
Resultado de equivalência patrimonial	-3.401	-2.034	67%
Provisão para manutenção de imóveis	2.743	1.452	89%
Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários	2.628	3.795	-31%
Provisão para perda com controladas	-	2.294	n/a
Provisão de juros sobre empréstimos e financiamentos	6.425	3.310	94%
Imposto de renda e contribuição social	8.524	4.561	87%
Baixa na venda de ativo imobilizado	1.318	596	121%
	<b>108.653</b>	<b>52.479</b>	<b>107%</b>
<b>Variações no capital circulante</b>			
<b>Aumento / (redução) dos ativos e passivos</b>			
Contas a receber de clientes	-93.545	-34.419	172%
Imóveis a comercializar	-65.791	-6.060	986%
Tributos a recuperar	-57	-2.741	-98%
Outros ativos	-16.097	-6.494	148%
Fornecedores	-2.250	12.948	-117%
Salários e encargos sociais	2.655	-4.139	-164%
Obrigações tributárias	5.477	912	501%
Obrigações por compra de imóveis	31.824	25.853	23%
Adiantamentos de clientes	65.722	18.334	258%
Outros passivos	-1.376	-11.009	-88%
Valores pagos por riscos cíveis, trabalhistas e tributários	-3.960	-632	527%
	<b>-77.398</b>	<b>-7.447</b>	<b>939%</b>
Juros pagos	-5.633	-3.926	43%
Imposto de renda e contribuição social pagos	-6.325	-4.371	45%
<b>Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais</b>	<b>19.297</b>	<b>36.735</b>	<b>-47%</b>
<b>Fluxos das atividades de investimentos</b>			
Movimentação de aplicações financeiras restritas	-59	-109	-46%
Aporte de capital em investidas	-	125	n/a
Adiantamentos a empresas ligadas	13.801	30.667	-55%
Aportes (retorno) de investimentos	3.209	-	n/a
Acervo líquido incorporação RPMV	-	10	n/a
Aquisições de ativos imobilizados e intangíveis	-7.174	-10.939	-34%
<b>Caixa líquido (aplicados nas) gerados pelas atividades de investimentos</b>	<b>9.777</b>	<b>19.754</b>	<b>-51%</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>			
Valores recebidos de empréstimos e financiamentos	164.819	38.437	329%
Amortização de principal de empréstimos e financiamentos	-98.580	-41.954	135%
Dividendos pagos	-5.268	-2.867	84%
Redução de capital	-12.430	-	n/a
Distribuições a sócios não controladores, líquido	-8.593	-19.632	-56%
<b>Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamentos</b>	<b>39.948</b>	<b>-26.016</b>	<b>-254%</b>
<b>Aumento de caixa e equivalentes de caixa, líquidos</b>	<b>69.022</b>	<b>30.473</b>	<b>127%</b>
<b>Varição de caixa</b>			
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	50.234	19.761	154%
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	119.256	50.234	137%
<b>Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>69.022</b>	<b>30.473</b>	<b>127%</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 e o valor médio do patrimônio líquido atribuído;

**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.

# Divulgação de Resultados 4T20



## 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 4T20

## 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 nos 9 meses de 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.