

Divulgação de Resultados

1T21



Divulgação de Resultados 1T21

Belo Horizonte, 05 de maio 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 1º trimestre do exercício de 2021 (“1T21”). As informações deste documento estão expressas em moeda corrente nacional (R\$ Milhões) e o Valor Geral de Vendas (“VGV”) demonstra o valor consolidado (100%), exceto quando indicado de outra forma.

Destaques

- **Receita líquida de R\$ 177 milhões no 1T21, um crescimento de 139,3%** em relação ao 1T20;
- **Lucro bruto de R\$ 68 milhões no 1T21, 110,1% superior** ao registrado no 1T20, no total de R\$ 32 milhões;
- **Crescimento de 146,5% no lucro líquido** do trimestre comparado ao 1T20, atingindo R\$ 40 milhões. **Expressiva margem líquida de 22,82%**;
- **Retorno sobre o patrimônio líquido (ROE) em 1T21 de 24,6% contra 11,6% no 1T20;**
- **Forte geração de Caixa no 1T21 de R\$ 26 milhões, acumulando R\$ 45 milhões** nos últimos 12 meses.

Relações com Investidores

Felipe Enck Gonçalves

Diretor de Finanças e Relações com Investidores

João Paulo Lauria

Gerente de Planejamento Financeiro e Relações com Investidores

Fernanda Tolentino Guimarães Matoso

Tel: +55 (31) 3254-0311
www.patrimar.com.br/ri
E-mail: ri@patrimar.com.br





Divulgação de Resultados 1T21

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 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.



MG

Grand Resort Jaraquá - Novolar

MG

L'Essence - Patrimar

RJ

Reserva Mirataia - Novolar

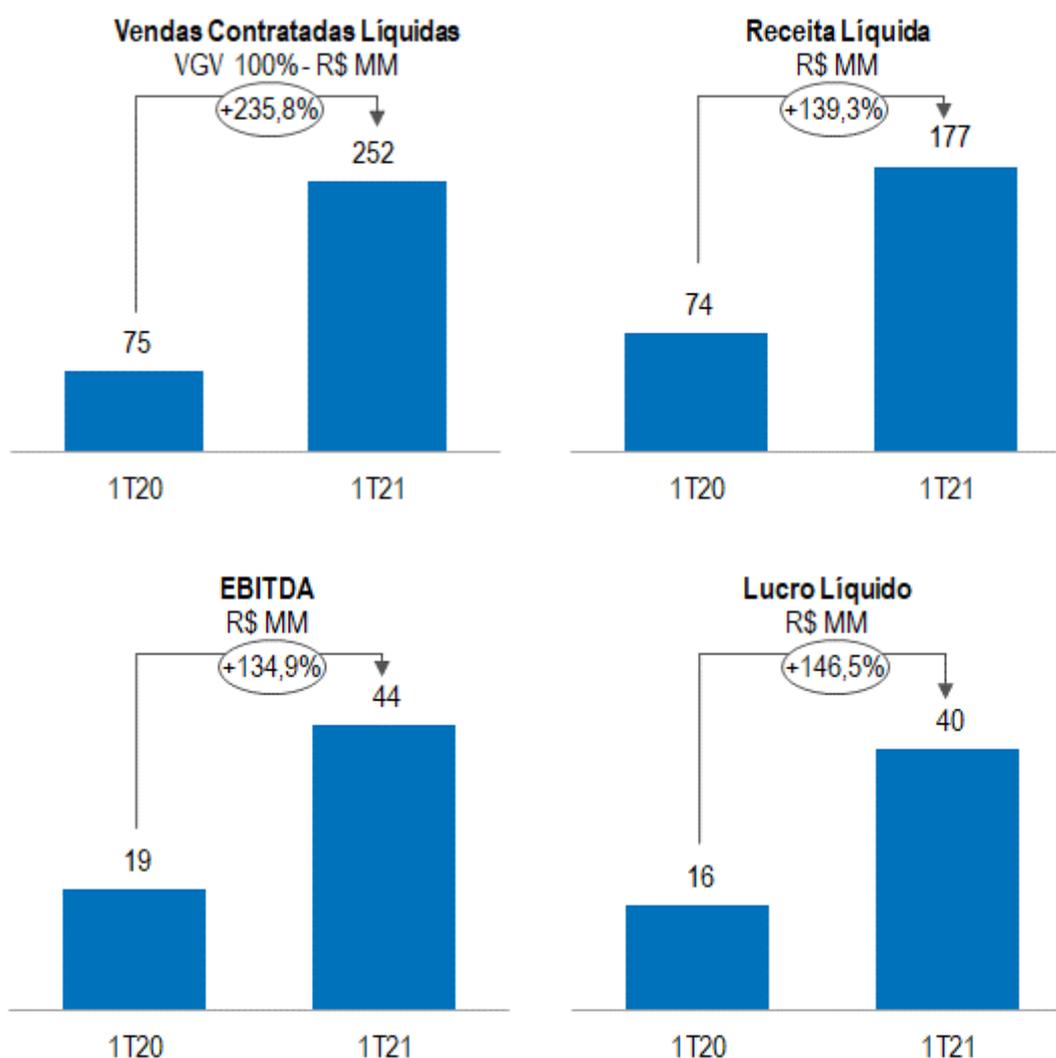


Divulgação de Resultados 1T21

Mensagem da Administração

É com bastante entusiasmo que apresentamos os resultados da Patrimar do primeiro trimestre de 2021. Conforme já demonstrado em nossos releases de resultados anteriores, podemos observar uma consistente evolução na nossa operação e visando o crescimento que esperamos imprimir ao negócio nos próximos anos, temos adotado diversas medidas estratégicas para adequar nossa estrutura de capital.

Crescimento

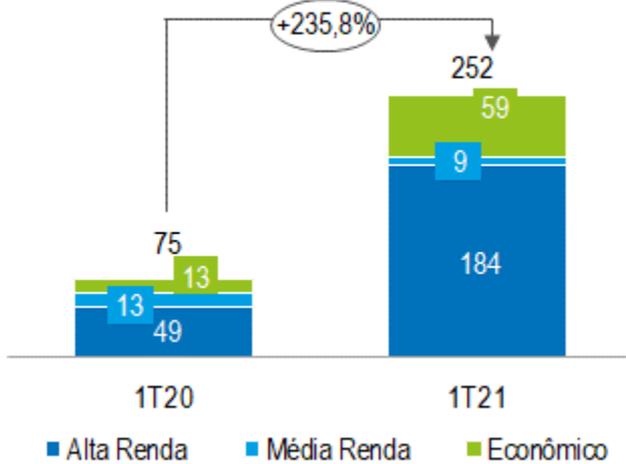


Com a evolução das aprovações do nosso *landbank*, que ao final deste primeiro trimestre totaliza R\$ 6,7 bilhões, e aproveitando o bom momento do mercado com produtos adequados e de alta qualidade, estamos avançando pelos mercados nos quais já atuamos. Temos atualmente cerca de R\$ 0,9 bilhão em projetos aprovados para lançamento e outros R\$ 1,2 bilhão em fase final de aprovação.

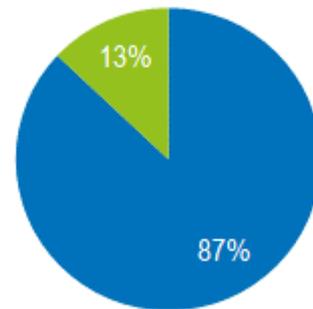
Divulgação de Resultados 1T21



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



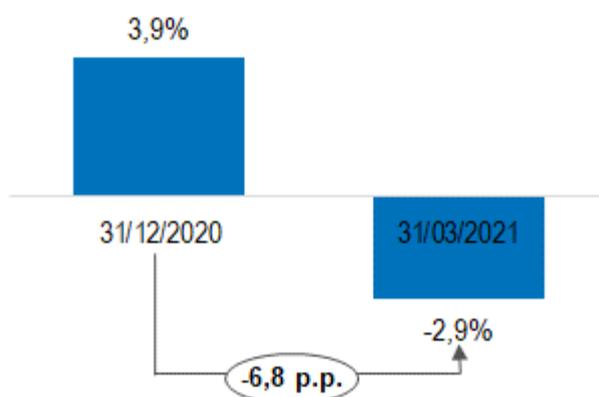
Vendas Contratadas Líquidas por Região - 1T21
VGV 100% - %



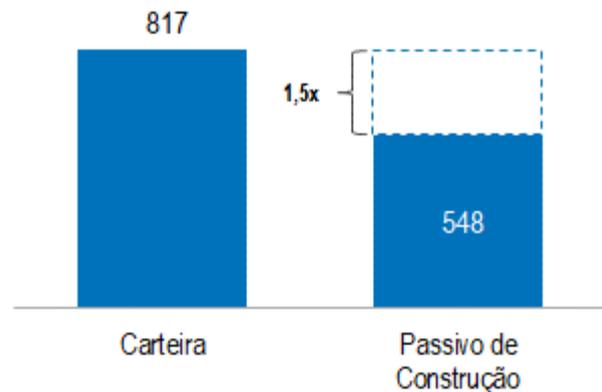
Estamos sempre atentos às oportunidades de mercado, antecipando os ciclos do mercado imobiliário e posicionando a Companhia para manutenção de uma operação relevante e rentável. Manteremos nossos mercados de atuação, contudo podemos expandir para outras localidades e cidades nos estados que operamos hoje.

Estrutura de Capital e Liquidez

Dívida Líquida (Caixa Líquido)/ Patrimônio Líquido
%



Contas a Receber x Passivo de Construção
R\$ MM

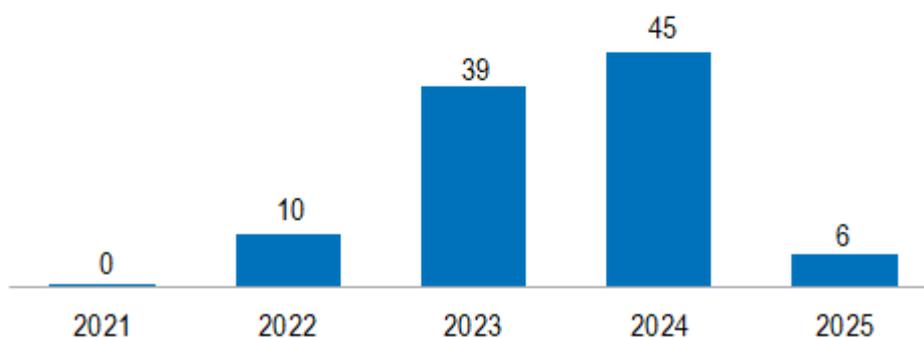


Estamos constantemente avaliando as oportunidades no mercado financeiro visando reforçar a liquidez e adequar a estrutura de capital para suportar de maneira equilibrada e rentável o crescimento acima descrito. Concluímos a primeira emissão de debêntures privadas que servem de lastro para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI da Isec Securitizadora S.A, sendo a 239ª série da 4ª emissão, com distribuição pública com esforços restritos de colocação conforme Instrução CVM 476, no montante de até R\$ 100 milhões, dos quais R\$ 50 milhões foram recebidos em março. Essa operação permitiu uma redução no custo e alongamento do perfil de pagamentos da dívida corporativa da Companhia.

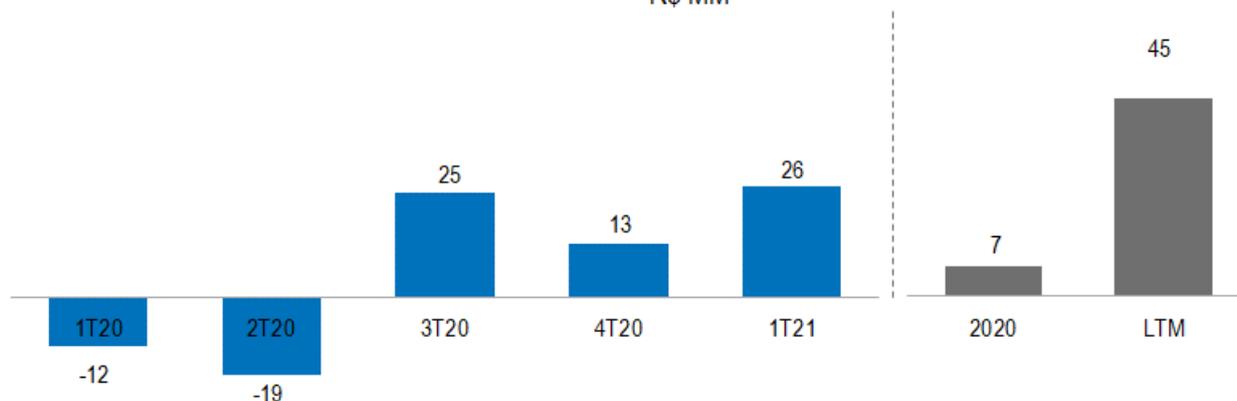


Divulgação de Resultados 1T21

Cronograma de Amortização da Dívida Corporativa
R\$ MM



Geração de Caixa
R\$ MM

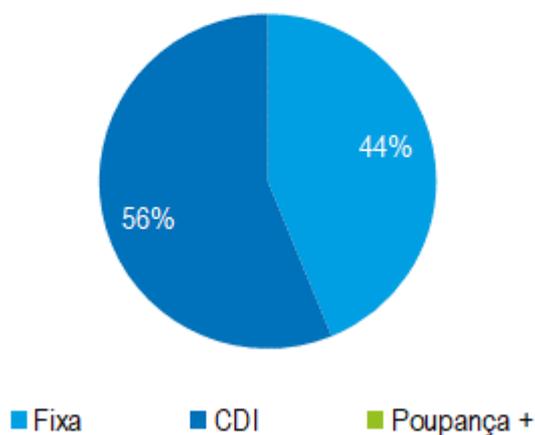


Apesar o crescimento da operação acima apresentado, continuamos gerando caixa trimestralmente, principalmente por um fluxo de recebimento das vendas do segmento de alto luxo mais alinhadas ao ciclo das obras. Continuamos captando dívida de financiamento à construção – temos um passivo total de R\$ 78 milhões em 31 de março de 2021, além de contratos pactuados que totalizam R\$ 431 milhões a serem desembolsados. Esta será a nossa principal fonte de captação para os próximos anos.



Divulgação de Resultados 1T21

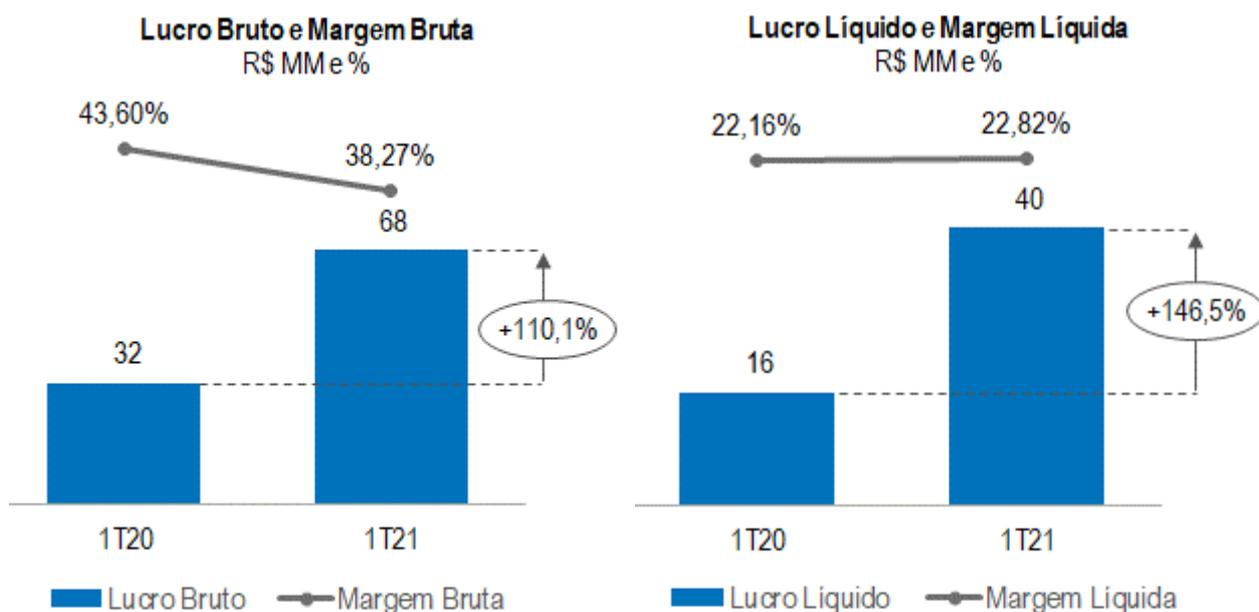
Composição Empréstimos e Financiamentos
VGV 100% - %



Rentabilidade

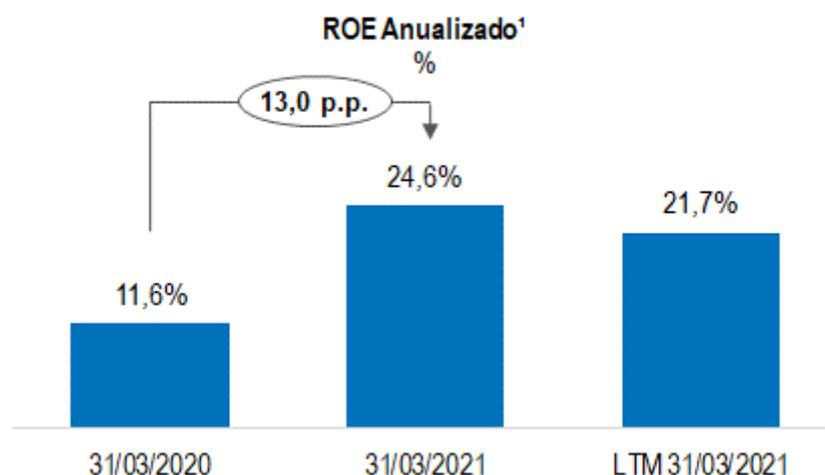
Rentabilidade da operação é nosso maior foco. Nossa operação terá o tamanho no que sejamos capazes de manter uma alta rentabilidade.

A queda na margem bruta no comparativo do 1T21 com o 1T20 refere-se ao volume de lançamentos efetuados pela Companhia no 4T20 e 1T21 relativos a permutas, o que carrega a margem bruta inicial desses projetos para baixo.





Divulgação de Resultados 1T21



¹ ROE anualizado: Lucro Líquido atribuído aos acionistas majoritários de cada período anualizado sobre o PL da controladora médio dos períodos anualizados.

Estamos atentos à evolução dos custos de construção e monitorando a capacidade de transferir esses aumentos aos nossos clientes, seja via aumento no preço das unidades, seja pela correção do INCC sobre o saldo a receber, que provem um hedge para a operação. Até então, temos tido sucesso nas duas frentes para o segmento de alta renda, contudo o segmento econômico possui margem menor de manobra. Nossos projetos continuam rentáveis e estamos investindo em um fluxo de venda e repasse mais ágeis, para que possamos ter obras mais rápidas, reduzindo nossa exposição a elevações de preços e alocando menos capital para a operação. Tais medidas levam tempo até produzirem todos os seus efeitos, portanto seguimos atentos aos movimentos de preços para adequar nossa velocidade de lançamentos nesse segmento. Este ponto pode afetar nossa velocidade de crescimento em 2021.

Sustentabilidade

Estamos investindo cada vez mais em sustentabilidade nos nossos canteiros e operação. Criamos, em 2021, um programa interno que organiza nossas ações na frente ambiental, nomeado Sempre Verde, e investimos na elaboração de um selo interno que premia as obras por suas ações ligadas ao meio ambiente.



Investimentos em sustentabilidade e iniciativas sociais já fazem parte da rotina do Grupo Patrimar há um bom tempo. Estamos agora organizando essas atividades e mensurando nossos impactos visando emissão de relatórios de sustentabilidade e formas de medir nosso desempenho neste importante tema.

Divulgação de Resultados 1T21



Eventos Subsequentes

Conforme Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizada em 30 de abril de 2021, os acionistas reunidos aprovaram a distribuição de dividendos no valor total de R\$ 20,2 milhões (R\$ 0,36 / ação), sendo que R\$ 6,6 milhões já haviam sido distribuídos como dividendos intercalares.

Divulgação de Resultados 1T21



Principais Indicadores

Indicadores Financeiros (R\$ mil)	1T21 (a)	1T20 (b)	Δ % (a/b)
Receita operacional líquida	177.143	74.012	139,3%
Lucro Bruto	67.788	32.266	110,1%
% Margem Bruta	38,27%	43,60%	-5,33 p.p.
EBITDA	44.200	18.819	134,9%
% Margem EBITDA	24,95%	25,43%	-0,48 p.p.
EBITDA Ajustado	45.924	20.387	125,3%
% Margem EBITDA Ajustado	25,92%	27,55%	-1,62 p.p.
Lucro Líquido	40.422	16.400	146,5%
% Margem Líquida	22,82%	22,16%	0,66 p.p.

Lançamentos Contratadas (R\$ mil)	1T21 (a)	1T20 (b)	Δ % (a/b)
VG V 100%	87.241	-	n/a
Econômico	87.241	-	n/a
Médio Renda	-	-	n/a
Alto Renda	-	-	n/a
VG V % Patrimar	65.872	-	n/a
Econômico	65.872	-	n/a
Médio Renda	-	-	n/a
Alto Renda	-	-	n/a
Unidades Contratadas	400	-	n/a
Econômico	400	-	n/a
Médio Renda	-	-	n/a
Alto Renda	-	-	n/a

Vendas Líquidas Contratadas (R\$ mil)	1T21 (a)	1T20 (b)	Δ % (a/b)
VG V 100%	251.744	74.959	235,8%
Econômico	58.944	12.899	356,9%
Médio Renda	8.826	12.860	-31,4%
Alto Renda	183.973	49.200	273,9%
VG V % Patrimar	150.872	49.840	202,7%
Econômico	48.453	12.899	275,6%
Médio Renda	6.178	9.314	-33,7%
Alto Renda	96.240	27.627	248,4%
Unidades Contratadas	349	143	144,1%
Econômico	281	76	269,7%
Médio Renda	22	31	-29,0%
Alto Renda	46	36	27,8%
Preço Médio	721	524	37,6%
Econômico	210	170	23,5%
Médio Renda	401	415	-3,4%
Alto Renda	3.999	1.367	192,5%

Divulgação de Resultados 1T21



Desempenho Operacional

Lançamentos

Viena
Belo Horizonte / MG



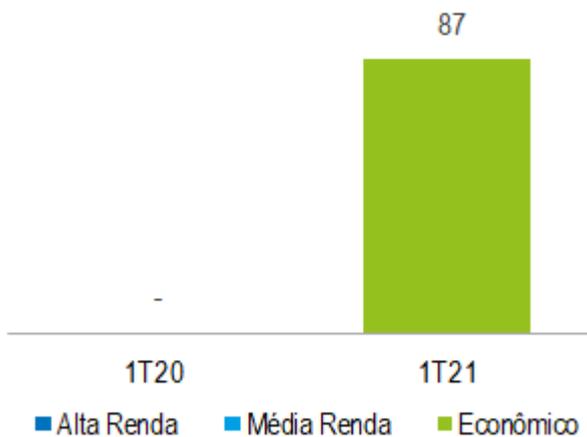
Vargem Grande
Rio de Janeiro / RJ



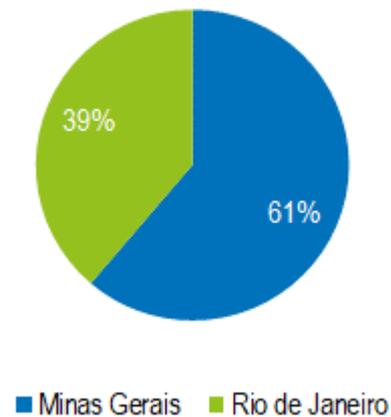
A Companhia lançou 2 empreendimentos neste trimestre, apresentando um aumento de 100% no comparativo com 1T20.

O Grupo Patrimar possui um percentual médio de participação nos lançamentos de 75,5% no 1T21.

Lançamentos por Segmento
VGV 100% - R\$ MM



Lançamentos por Região - 1T21
VGV 100% - % / R\$ MM



Os lançamentos do 1T21 ficaram concentrados no segmento econômico, devido a oportunidades encontradas nas cidades de Belo Horizonte/MG e Vargem Grande/RJ. O empreendimento Viena, lançado em janeiro de 2021, já atingiu aproximadamente 50% das unidades vendidas até o final deste primeiro trimestre.

O ticket médio das unidades lançadas foi de R\$ 218 mil.



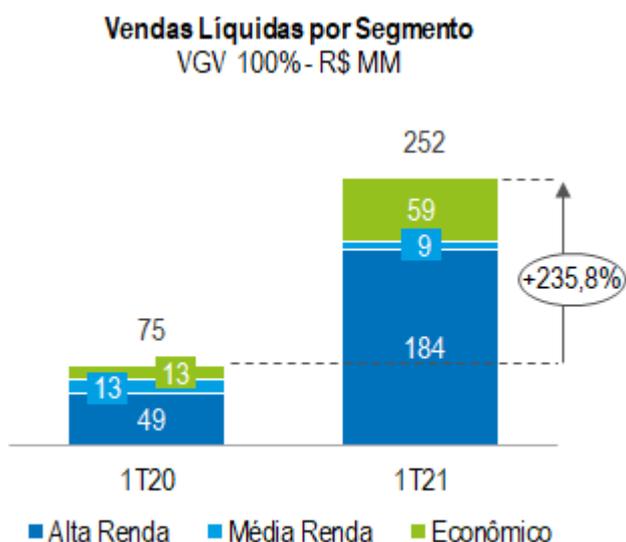
Divulgação de Resultados 1T21

Vendas Contratadas

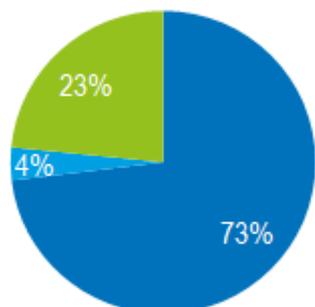
A Companhia atingiu recorde histórico de venda no 1T21, foram comercializadas 349 unidades habitacionais, crescimento significativo de 236% comparado ao 1T20. Este aumento é explicado, principalmente, pelas vendas de dois empreendimentos lançados em dezembro/20, totalizando um VGV de R\$ 139,8 milhões, representando 56% das vendas do 1T21. O segmento de alta renda continua sendo o mais representativo nas vendas líquidas da Companhia, com 73,1% participação.

O segmento econômico continua apresentando um sólido desempenho de vendas, com crescimento relevante de 356,9% quando comparado ao 1T20. Repassamos no período 65,1% do total de unidades econômicas vendidas.

A participação média da Companhia nas vendas contratadas líquidas foi de 59,9% no 1T21.

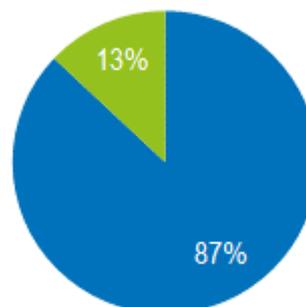


Vendas Líquidas por Segmento - 1T21
VGV 100% - %



■ Alta Renda ■ Média Renda ■ Econômico

Vendas Líquidas por Região - 1T21
VGV 100% - %



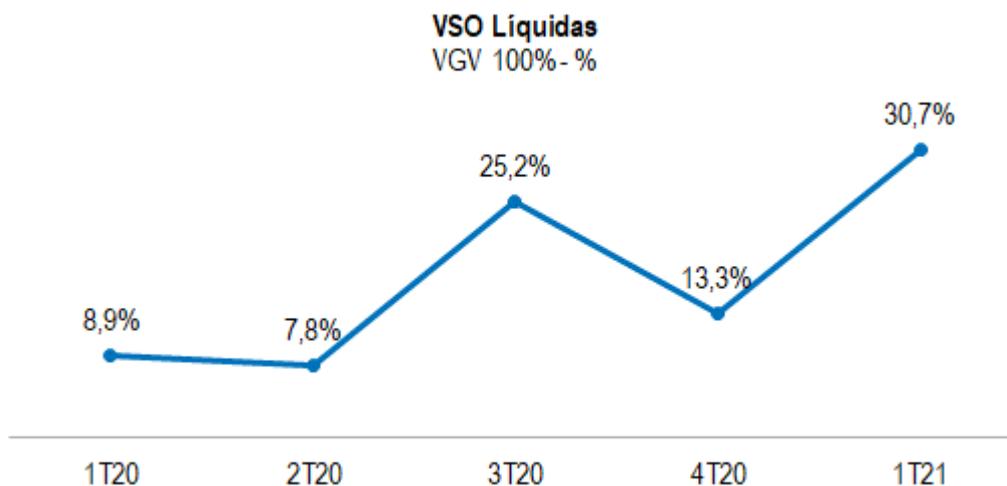
■ Minas Gerais ■ Rio de Janeiro ■ São Paulo



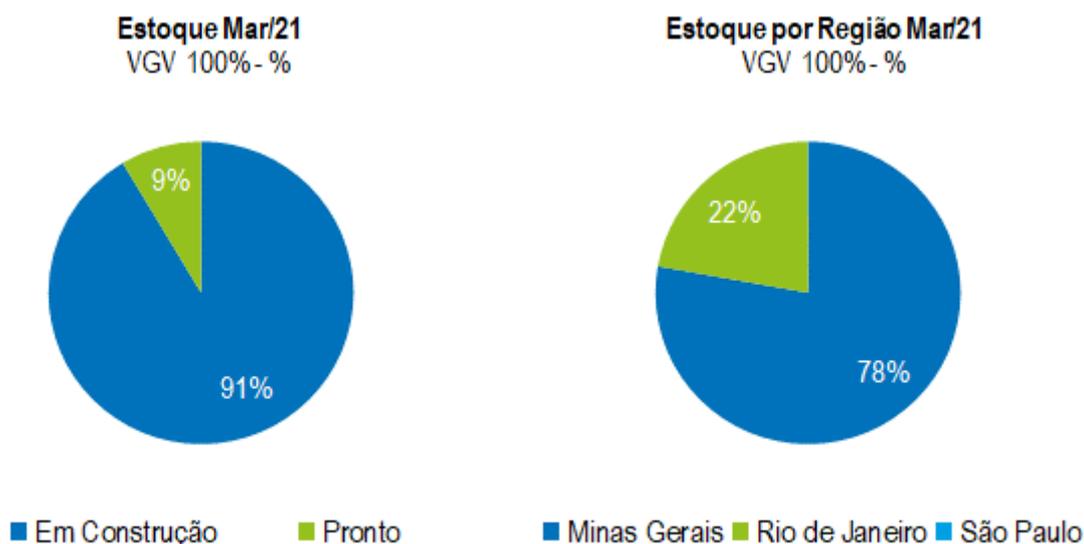
Divulgação de Resultados 1T21

VSO

A velocidade de vendas líquidas do 1T21, medida pelo indicador VSO líquido (Vendas Líquidas sobre Oferta), foi impactada positivamente pelo bom desempenho de vendas do trimestre, apresentando um crescimento significativo de 17,4 p.p. comparado a trimestre anterior e de 21,8 p.p., quando comparado ao 1T20.



Estoque



Em 31 de março de 2021 o estoque a valor de mercado da Companhia totalizava R\$ 756,2 milhões (R\$ 500,9 milhões % Patrimar), 19,3% inferior ao encerramento do 4T20.

A Companhia, através do contínuo esforço de vendas e gestão de estoque, reduziu pelo segundo trimestre consecutivo o saldo de estoque de unidades concluídas em 21,1% no comparativo com o 4T20.

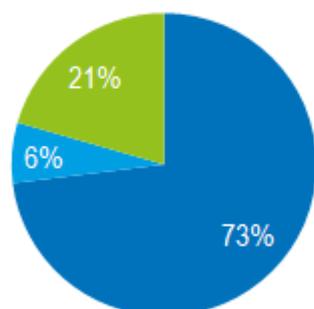


Divulgação de Resultados 1T21

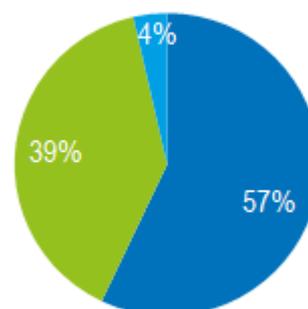
O segmento de alta renda continua representando a maior parte do estoque de produtos em (63,4% do estoque em construção), que vem apresentando um bom desempenho de vendas e uma maior capacidade de ajustes de preços.

Landbank

Landbank Mar/21
VGV 100% - %



Landbank por Região Mar/21
VGV 100% - %



■ Alta Renda ■ Média Renda ■ Econômico ■ Minas Gerais ■ Rio de Janeiro ■ São Paulo

Diante do cenário atual, estamos otimistas em 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 um VGV potencial de R\$ 6,7 bilhões (R\$ 4,4 bilhões % Patrimar).

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.

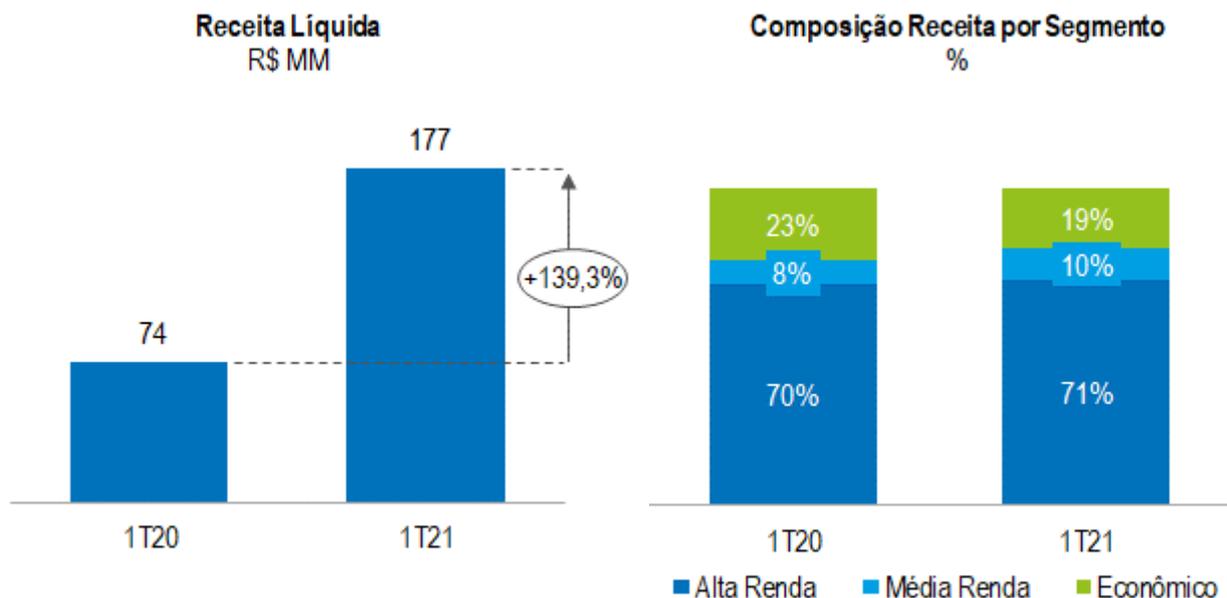


Desempenho Financeiro

Receita Líquida

Receita Líquida (R\$ mil)	1T21	1T20	Δ %
Receita bruta de venda de imóveis	185.712	77.191	140,6%
Receita de serviços	2.207	290	661,0%
Receita Bruta	187.919	77.481	142,5%
AVP - Ajuste a valor presente	2.600	2.802	-7,2%
Vendas canceladas (distratos)	(9.485)	(4.694)	102,1%
Tributos sobre o faturamento	(3.891)	(1.577)	146,7%
Receita Líquida	177.143	74.012	139,3%

A receita líquida apresentou um crescimento em comparação ao mesmo período do ano anterior em função do: (i) maior volume de unidades vendidas (ii) evolução das obras em andamento e (iii) aumento no volume cobrado de taxa de administração de obras em função de um maior número de obras conduzidas pelo Grupo em empreendimentos com parceiros.



Lucro Bruto e Margem Bruta

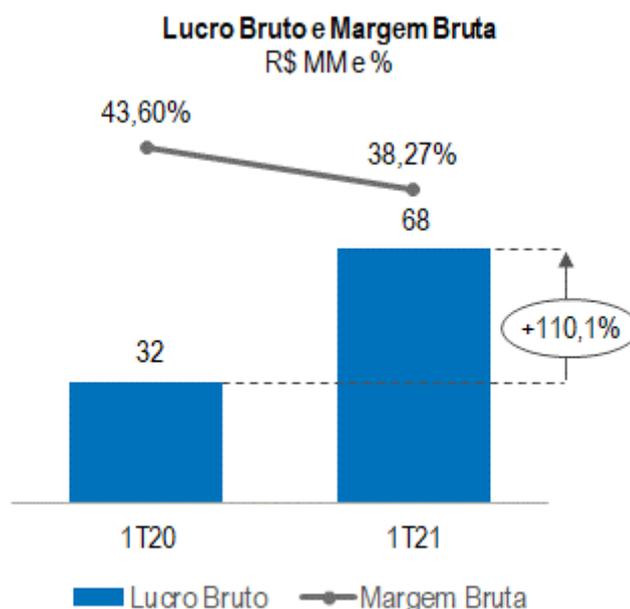
No comparativo 1T21 contra 1T20 o aumento no custo dos imóveis vendidos é explicado, majoritariamente, pelo reconhecimento dos custos de terreno em decorrência do crescimento do volume de lançamentos e de unidades vendidas.

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.



Divulgação de Resultados 1T21

A queda na margem bruta reflete o momento de crescimento no volume de lançamentos da Companhia, que possui um *landbank* formado por muitas permutas físicas, que impactam a margem bruta nos meses iniciais após o lançamento. A tendência, ao se estabilizarem os lançamentos, é que a margem retorne aos patamares normais dos empreendimentos, acima dos níveis atuais.



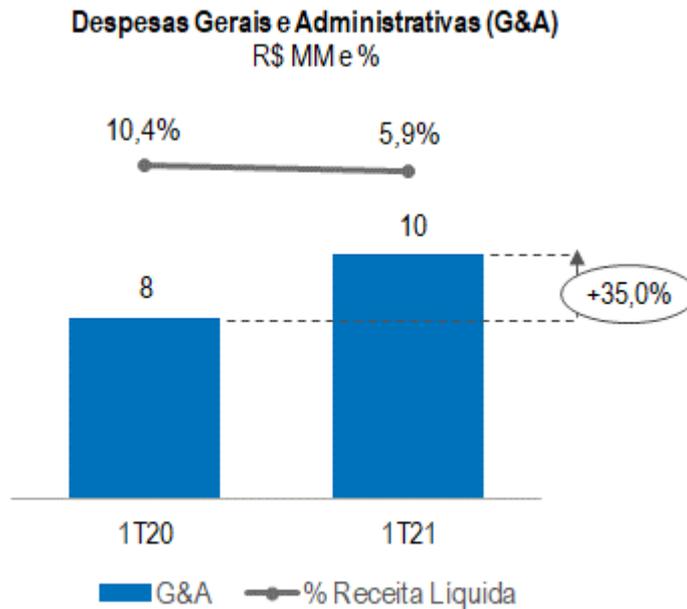
Despesas Operacionais

Despesas Operacionais (R\$ mil)	1T21	1T20	Δ %
Gerais e Administrativas	10.422	7.720	35,0%
Vendas	9.227	6.291	46,7%
Outras receitas (despesas operacionais)	(698)	3.340	-120,9%
Total	18.951	17.351	9,2%

Despesas Gerais e Administrativas (G&A)

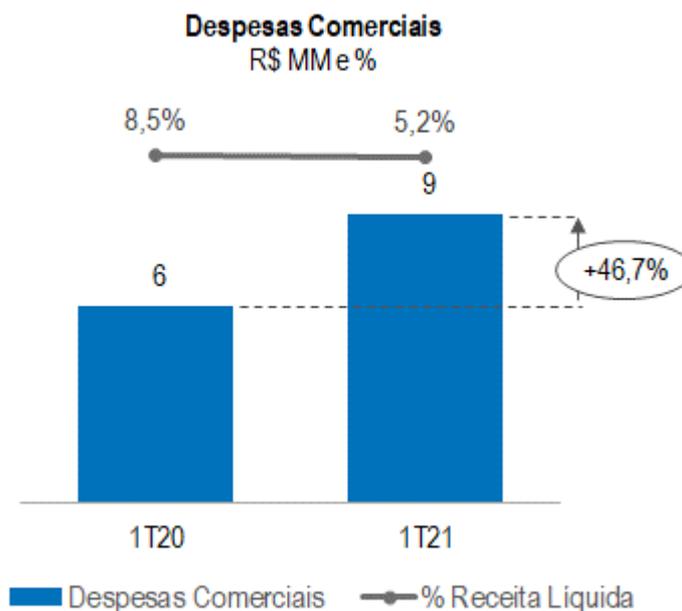
O crescimento do G&A é explicado pelo maior investimento em pessoal em áreas estratégicas, visando suportar o ciclo de crescimento da Companhia. A diluição do G&A sobre a Receita Líquida ocorreu em função da diligência na gestão de despesas e alavancagem operacional gerando resultados com o crescimento das nossas operações.

Divulgação de Resultados 1T21



Despesas Comerciais

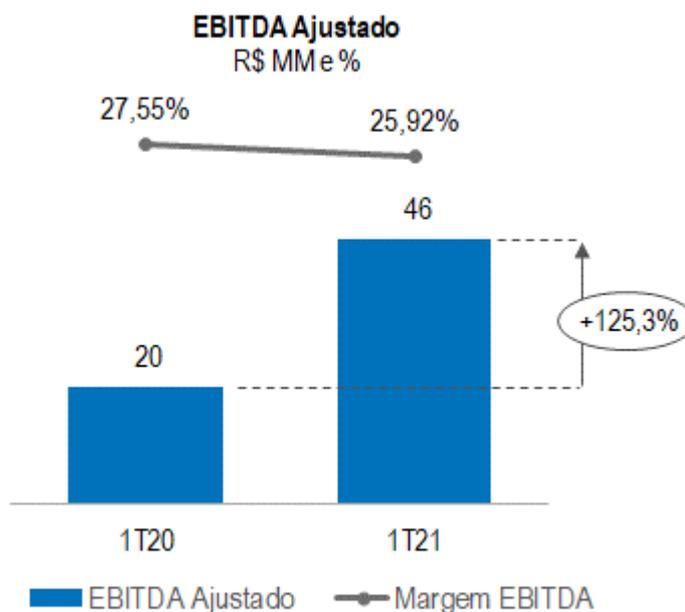
Redução expressiva na representatividade das despesas comerciais sobre a receita líquida, destaque para a diluição das despesas com publicidade e propaganda, passando a representar 1,6% da receita líquida, redução de 1,5 p.p. se comparado ao mesmo período do ano anterior. O crescimento das despesas comerciais é explicado, principalmente, pelas despesas com comissão e corretagem, em função do sucesso das vendas realizadas grande parte pelo time interno da Patrimar, bem como o avanço das obras de empreendimentos já muito bem vendidos, que geram a despesa de comissão conforme o avanço da obra.





EBITDA e EBITDA Ajustado

O crescimento do EBITDA Ajustado é explicado pela evolução do volume de receita e pela maior diluição das despesas operacionais, comprovando nossa capacidade de geração de resultados. A leve queda da Margem EBITDA Ajustado no comparativo trimestral é oscilação na margem bruta, acima explicada.



EBITDA (R\$ mil)	1T21	1T20	Δ %
Lucro Líquido do exercício	40.422	16.400	146,5%
(+) Imposto de renda e contribuição social	4.067	1.343	202,8%
(+) Receitas (despesas) financeiras, líquidas	(2.772)	(772)	259,1%
(+) Depreciação e amortização	2.483	1.848	34,4%
EBITDA	44.200	18.819	134,9%
Margem EBITDA (%)	24,95%	25,43%	-0,48p.p.
Encargos financeiros capitalizados	1.724	1.568	9,9%
EBITDA Ajustado	45.924	20.387	125,3%
Margem EBITDA Ajustado (%)	25,92%	27,55%	-1,62p.p.

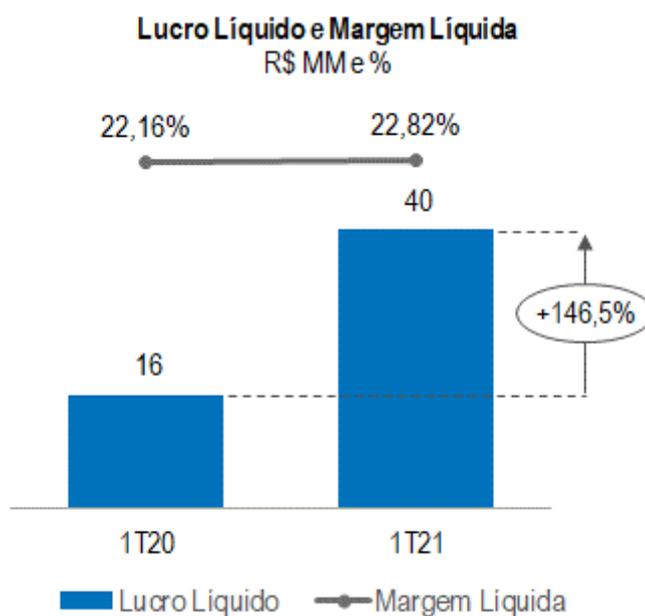
Lucro Líquido e Margem Líquida

Impulsionado pelo bom desempenho operacional atingimos um lucro líquido de 40 milhões, um forte crescimento de 146,5%. Conforme destacado nas sessões acima, o trimestre apresentou um aumento relevante de receita impactado pelo aumento das vendas e evolução das obras lançadas. Além desse fator,



Divulgação de Resultados 1T21

estamos colhendo os frutos pela nossa disciplina financeira, em que observamos um incremento no resultado financeiro da Companhia de 259%.



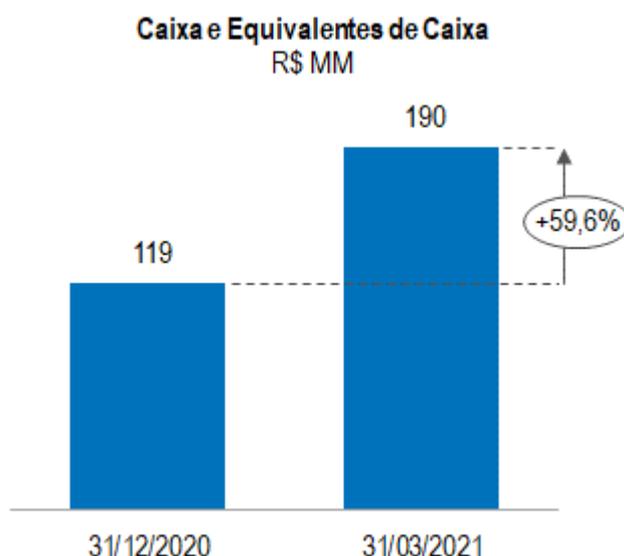


Divulgação de Resultados 1T21

Destaques do Balanço Patrimonial

Caixa, Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras

O crescimento significativo do Caixa da Patrimar é explicado pelo bom desempenho de recebimentos dos empreendimentos, principalmente de unidades de alta renda. Importante destacar que, em março de 2021 com a 1ª emissão de debêntures captamos R\$ 50 milhões, no qual uma parcela foi utilizada 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 pelo aumento do volume de vendas desse trimestre.

Contas a Receber (R\$ mil)	31/03/2021	31/12/2020	Δ %
Unidades concluídas	63.102	64.959	-2,9%
Unidades não concluídas	237.360	187.882	26,3%
Serviço de administração	9.390	7.197	30,5%
Provisão para distrato/ perdas/ AVP	(19.396)	(20.015)	-3,1%
Total	290.456	240.023	21,0%

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 de 31 de março de 2021 era de R\$ 817 milhões, um aumento de 24% em relação ao saldo da carteira em 31 de dezembro de 2020.

Divulgação de Resultados 1T21



Imóveis a Comercializar

O crescimento na conta de Imóveis a Comercializar é explicado pelos lançamentos de empreendimentos e avanço de obras, aumentando o saldo de estoque de imóveis em construção, compensado a queda de imóveis concluídos, fruto do esforço comercial de redução de estoque pronto que se iniciou no final de 2020.

Imóveis a Comercializar (R\$ mil)	31/03/2021	31/12/2020	Δ %
Estoque de terrenos	155.742	153.021	1,8%
Imóveis em construção	188.499	167.955	12,2%
Imóveis concluídos	12.926	18.772	-31,1%
Provisão para Distrato	3.619	3.205	12,9%
Total	360.786	342.953	5,2%

Adiantamento de Clientes

O aumento de 34,6% na conta de Adiantamento de Clientes é explicada, majoritariamente, pelo: (i) crescimento do volume de vendas dos empreendimentos em construção (ii) adiantamento de unidades customizadas (saldos de customizações e modificações adiantados pelos clientes de apartamentos de alto luxo) que atingiu um incremento de 32,5%, esses valores serão gastos nas obras de cada unidade imobiliária e consumidos até o encerramento das obras relacionadas; (iii) permuta de terrenos que atingiu R\$ 53 milhões, crescimento de 22,6%, esses valores se referem aos empreendimentos lançados que possuem permuta física e não tiveram suas obras iniciadas.

Adiantamento de Clientes (R\$ mil)	31/03/2021	31/12/2020	Δ %
Adiantamento de clientes e permuta de obras em andamento	105.061	73.592	42,8%
Adiantamento de unidades customizadas	44.936	33.925	32,5%
Permuta de terrenos - empreendimentos não lançados	53.464	43.602	22,6%
Total	203.461	151.119	34,6%

Obrigações por compra de imóveis

A redução do saldo de Terrenos não Incorporados é explicada, principalmente, pelos pagamentos das parcelas de permuta financeira acordados nos contratos de compra e venda de imóveis.

Obrigações por Compra de Imóveis (R\$ mil)	31/03/2021	31/12/2020	Δ %
Terrenos incorporados	49.888	43.115	15,7%
Terrenos não incorporados	32.341	42.088	-23,2%
Total	82.229	85.203	-3,5%

Divulgação de Resultados 1T21



Endividamento

Continuamos avaliando oportunidades no mercado financeiro para aumentar eficiência financeira, reforçando a liquidez e adequando a estrutura de capital ao crescimento desejado da Companhia. Em março de 2021 a Administração da Companhia aprovou a primeira emissão de debêntures no valor total de até R\$ 100 milhões, nos quais tivemos no próprio mês a liquidação de 50% do valor captado, gerando redução no custo e alongamento do perfil de pagamento da dívida corporativa.

Cerca de 41% do nosso passivo é vinculado às nossas obras via financiamento à produção, ainda temos um volume de financiamento a ser desembolsado de R\$ 431 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.

Dívida Líquida (Caixa Líquido)/ Patrimônio Líquido (R\$ mil)	31/03/2021	31/12/2020	Δ %
(+) Empréstimos e Financiamentos	178.503	133.886	33,3%
(-) Caixa e Disponibilidades	190.336	119.256	59,6%
(=) Dívida Líquida (Caixa Líquido)	(11.833)	14.630	-180,9%
(=) Patrimônio Líquido	409.634	372.315	10,0%
Dívida Líquida (Caixa Líquido)/ Patrimônio Líquido	-2,9%	3,9%	-6,8p.p.

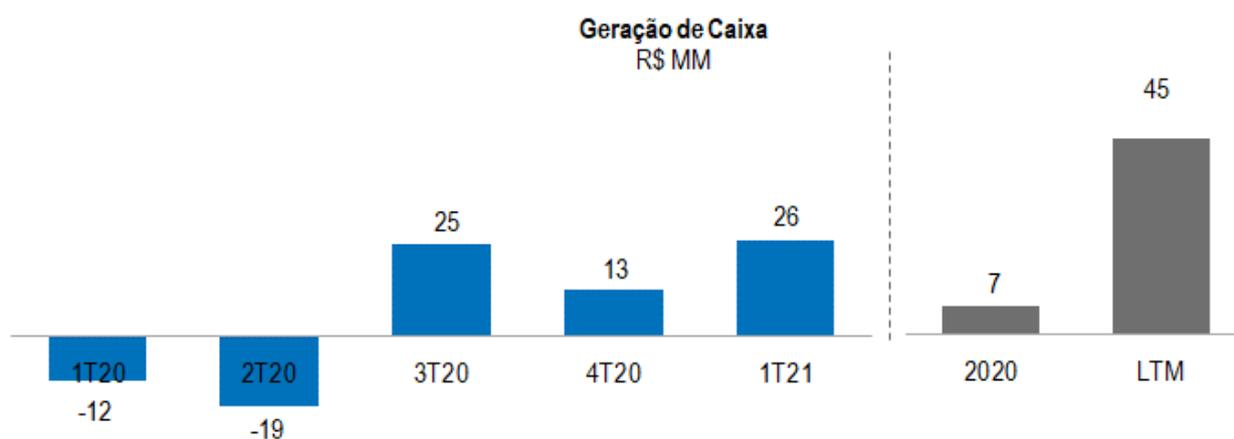
Em virtude dessa baixa alavancagem – a Companhia apresenta caixa líquido no final do trimestre, e do ciclo de crescimento para o próximo ano, a Companhia continua atenta às oportunidades de mercado em todos os segmentos nas regiões em que atua, visando recompor seu *landbank* para manter um nível de 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.



Divulgação de Resultados 1T21

Geração de Caixa (*Cash Burn*)

Pelo terceiro trimestre e quarto ano consecutivo a Companhia vem apresentando geração de caixa, majoritariamente em função do 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.





Anexos

Demonstração de Resultados Consolidada

DRE (R\$ mil)	1T21	1T20	Δ %
Receita operacional líquida	177.143	74.012	139,3%
Custo dos imóveis vendidos	(109.355)	(41.746)	162,0%
Lucro bruto	67.788	32.266	110,1%
Margem bruta operacional	38,27%	43,60%	-5,33 p.p.
Receitas (despesas) operacionais	(18.951)	(17.351)	9%
Gerais e administrativas	(10.422)	(7.720)	35%
Vendas	(9.227)	(6.291)	47%
Outras receitas (despesas) operacionais	698	(3.340)	-121%
Lucro (prejuízo) operacional	48.837	14.915	227%
Receitas financeiras	4.136	3.933	5%
Despesas financeiras	(1.364)	(3.161)	-57%
Resultado financeiro	2.772	772	259%
Equivalência patrimonial	(7.120)	2.056	-446%
Lucro (prejuízo) antes do IR e CS	44.489	17.743	151%
Imposto de renda e contribuição social	(4.067)	(1.343)	203%
Lucro (prejuízo) líquido	40.422	16.400	146%
Margem líquida	22,82%	22,16%	0,66 p.p.
Atribuível a:			
Acionistas da Companhia	20.713	8.144	154%
Participação dos não controladores	19.709	8.256	139%

Divulgação de Resultados 1T21

Balço Patrimonial



Ativo	31/03/2021	31/12/2020	Δ %
Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	190.336	119.256	59,6%
Conta a receber de clientes	159.098	142.038	12,0%
Imóveis a comercializar	345.560	328.108	5,3%
Tributos a recuperar	6.082	5.487	10,8%
Despesas antecipadas	16.260	16.186	0,5%
Outras contas a receber	16.367	13.642	20,0%
Total do ativo circulante	733.703	624.717	17,4%
Não circulante			
Aplicações Financeiras	2.259	2.250	0,4%
Contas a receber de clientes	131.358	97.985	34,1%
Imóveis a comercializar	15.226	14.845	2,6%
Depósitos judiciais	1.495	1.529	-2,2%
Créditos com partes relacionadas	12.363	6.686	84,9%
Total do ativo realizável a longo prazo	162.701	123.295	32,0%
Investimentos	44.275	47.117	-6,0%
Imobilizado	26.480	19.771	33,9%
Intangível	9.716	10.417	-6,7%
Total do ativo não circulante	243.172	200.600	21,2%
Total do ativo	976.875	825.317	18,4%

Passivo	31/03/2021	31/12/2020	Δ %
Circulante			
Empréstimos e financiamentos	68.635	49.686	38,1%
Arrendamento	2.294	1.486	54,4%
Fornecedores	33.524	27.373	22,5%
Salários e encargos sociais	6.042	4.283	41,1%
Tributos a pagar	19.394	15.742	23,2%
Obrigações por compra de imóveis	55.560	54.965	1,1%
Dividendos a pagar	6.854	8.235	-16,8%
Adiantamentos de clientes	203.461	151.075	34,7%
Provisão distrato	-	-	n/a
Outras contas a pagar	2.911	4.088	-28,8%
Total do passivo circulante	398.675	316.933	25,8%
Não circulante			
Empréstimos e financiamentos	109.868	84.200	30,5%
Arrendamento	4.048	2.383	69,9%
Obrigações por compra de imóveis	26.669	30.238	-11,8%
Adiantamentos recebidos de clientes	-	44	-100,0%
Provisão para riscos	4.343	5.588	-22,3%
Provisão para manutenção de imóveis	9.317	8.762	6,3%
Débitos com partes relacionadas	9.610	2.489	286,1%
Provisão para perda com controladas	4.711	2.365	99,2%
Total do passivo não circulante	168.566	136.069	23,9%
Patrimônio líquido			
Capital social	269.172	269.172	0,0%
Reservas de capital	259	259	0,0%
Reservas de lucro	25.697	-	n/a
Lucro acumulado	20.713	25.697	-19,4%
	315.841	295.128	7,0%
Participação dos não controladores	93.793	77.187	21,5%
Total do patrimônio líquido	409.634	372.315	10,0%
Total do passivo e patrimônio líquido	976.875	825.317	18,4%

Divulgação de Resultados 1T21



Fluxo de Caixa

Fluxo de Caixa - R\$	31/03/2021	31/03/2020	Δ %
Fluxo das atividades operacionais			
Lucro líquido do exercício	40.422	16.400	146,5%
Ajustes para conciliar o lucro ao caixa gerado pelas atividades operacionais			
Depreciações e amortizações	2.557	1.848	38,4%
Ajuste a valor presente sobre contas a receber	(2.027)	(2.802)	-27,7%
Resultado de equivalência patrimonial	7.120	(2.056)	-446,3%
Provisão para manutenção de imóveis	861	475	81,3%
Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários	593	1.333	-55,5%
Provisão para perda com controladas	-	704	-100,0%
Provisão de juros sobre empréstimos e financiamentos	2.690	741	263,0%
Imposto de renda e contribuição social	4.067	1.343	202,8%
	56.283	17.986	212,9%
Variações no capital circulante			
Aumento / (redução) dos ativos e passivos			
Contas a receber de clientes	(48.406)	(14.518)	233,4%
Imóveis a comercializar	(17.833)	(4.480)	298,1%
Tributos a recuperar	(595)	(171)	248,0%
Outros ativos	(2.765)	(5.783)	-52,2%
Fornecedores	6.151	(7.195)	-185,5%
Salários e encargos sociais	1.759	2.703	-34,9%
Obrigações tributárias	1.921	(1.521)	-226,3%
Obrigações por compra de imóveis	(2.974)	(4.674)	-36,4%
Adiantamentos de clientes	52.342	4.756	1000,5%
Outros passivos	4.194	619	577,5%
Valores pagos por riscos cíveis, trabalhistas e tributários	(1.838)	(1.397)	31,6%
	(8.044)	(31.661)	-74,6%
Juros pagos	(2.616)	-	n/a
Imposto de renda e contribuição social pagos	(2.336)	-	n/a
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades	43.287	(13.675)	-416,5%
Fluxos das atividades de investimentos			
Movimentação de aplicações financeiras restritas	(9)	(20)	-55,0%
Aporte de capital em investidas	-	2.395	-100,0%
Adiantamentos a empresas ligadas	1.444	11.486	-87,4%
Aportes (retorno) de investimentos	(1.932)	-	n/a
Aquisições de ativos imobilizados e intangíveis	(11.800)	(1.301)	807,0%
Caixa líquido (aplicados nas) gerados pelas atividades de investimentos	(12.297)	12.560	-197,9%
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Valores recebidos de empréstimos e financiamentos	68.004	40.101	69,6%
Amortização de principal de empréstimos e financiamentos	(23.462)	(12.832)	82,8%
Dividendos pagos	(1.350)	-	n/a
Distribuições a sócios não controladores, líquido	(3.102)	(5.273)	-41,2%
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamentos	40.090	21.996	82,3%
Aumento de caixa e equivalentes de caixa, líquidos	71.080	20.881	240,4%
Varição de caixa			
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	119.256	50.234	137,4%
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	190.336	71.115	167,6%
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	71.080	20.881	240,4%



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 1T21

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.