

# Divulgação de Resultados

---

## 3T22 e 9M22



# Divulgação de Resultados 3T22 e 9M22

**Belo Horizonte, 08 de novembro 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 3º trimestre do exercício de 2022 ("3T22") e para os nove meses de 2022 ("9M22"). Exceto quando indicado de outra forma, as informações deste documento estão expressas em moeda corrente nacional (em Reais) e o Valor Geral de Vendas ("VGV") demonstra o valor consolidado (100%).

## Destaques

- **Vendas Líquidas Contratadas de R\$ 1,1 bilhão nos doze meses anteriores encerrados em 30 de setembro de 2022**, o melhor valor acumulado na história da companhia;
- **Receita operacional líquida de R\$ 313,6 milhões**, crescimento de 72,0% no 3T22 comparativamente ao mesmo período de 2021 e 18,2% nos 9M22 em relação a 9M21, atingindo R\$ 648,8 milhões;
- Caixa líquido de R\$ 17,3 milhões. **Relação Dívida Líquida por Patrimônio Líquido de -3,2% na posição de setembro/22**, 0,6 p.p. melhor do que no mesmo período do ano passado;
- **ROE 3T22 anualizado de 25,5%**, 14,2 p.p. acima do 3T21.

## 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 3T22 e 9M22

## 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 59 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.



# Divulgação de Resultados 3T22 e 9M22

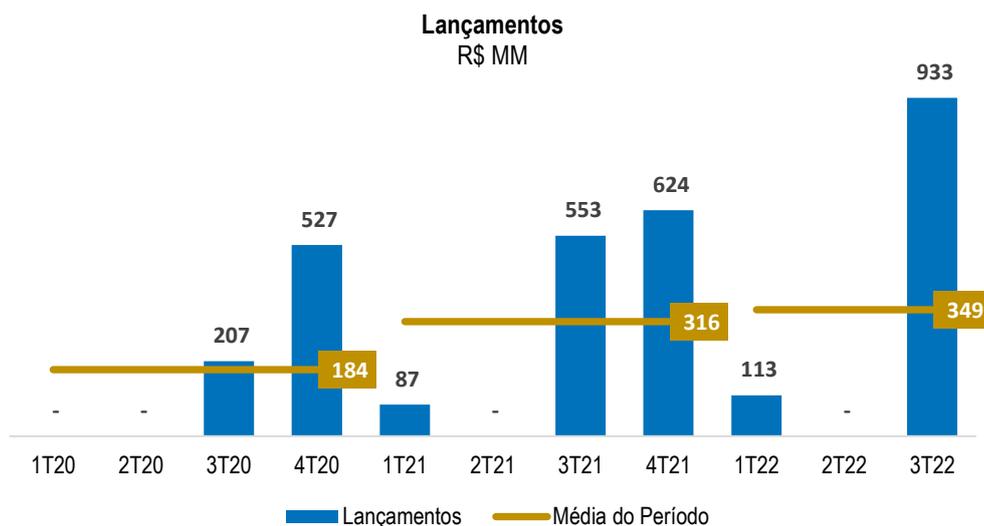


## Mensagem da Administração

É com satisfação que apresentamos os nossos resultados operacionais e financeiro referente ao terceiro trimestre de 2022. Estamos confiantes em nossa operação e qualidade de execução e continuamos financeiramente sólidos e animados com as perspectivas para o crescimento em nossos mercados de atuação.

## Crescimento

O Grupo Patrimar vem apresentando crescimento consistente de suas operações desde sua estruturação como companhia aberta registrada na CVM, em novembro de 2020. Nosso patamar de lançamentos vem crescendo, sendo distribuído geograficamente nos mercados que entendemos terem melhor absorção para cada segmento de renda.

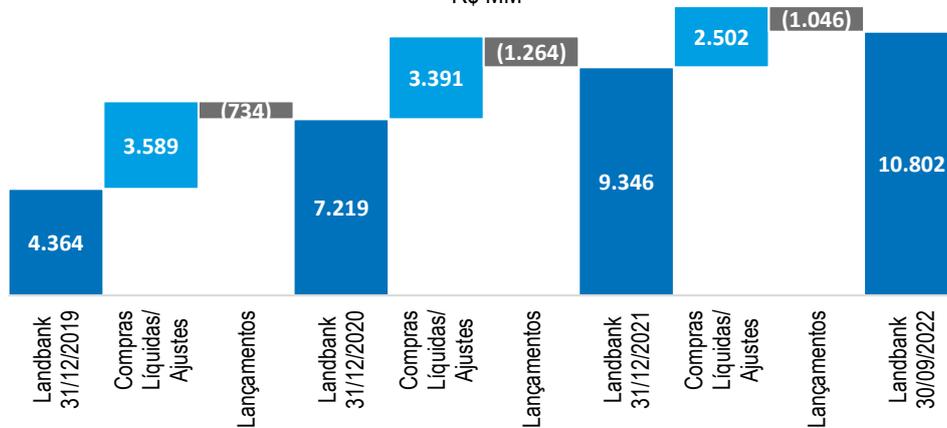


Visando suportar esse crescimento – bem como em resposta ao alongamento nos ciclos de aprovação das municipalidades, a Companhia tem investido em seu banco de terrenos, que cresceu em número de terrenos (71 terrenos em 30 de setembro de 2022, 63 em 31 de dezembro de 2021), em valor e em multiplicidade de regiões. Como os terrenos têm demorado mais tempo para serem aprovados para lançamento, nosso ciclo ficou mais lento e levará um tempo até entrar em velocidade normal.

# Divulgação de Resultados 3T22 e 9M22

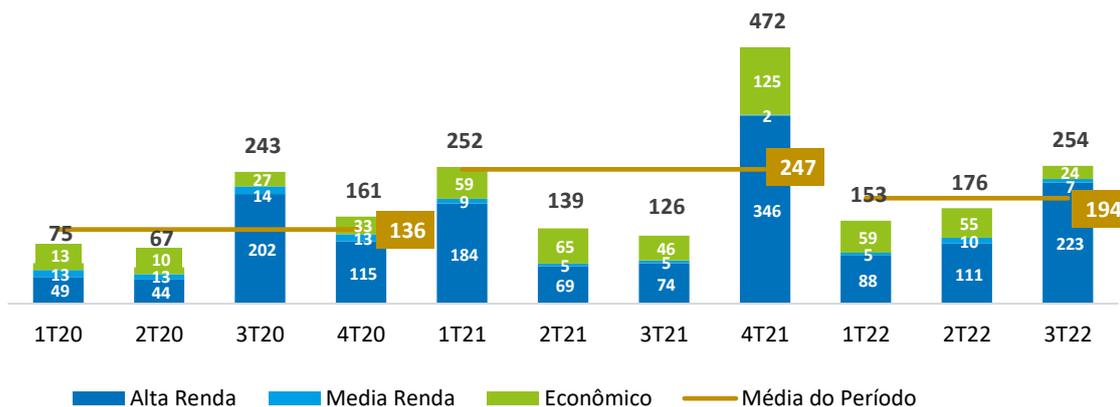


**Evolução do Landbank<sup>1</sup>**  
R\$ MM



As vendas contratadas têm refletido a mudança de patamar da Companhia. Nossa capacidade de entendimento das necessidades de cada mercado e da velocidade de absorção dos produtos na definição de um lançamento ou não, tem nos ajudado a elevar nossa média de vendas com um grau de assertividade e sucesso nos empreendimentos bastante grande. Já era esperado e natural uma certa acomodação na velocidade de vendas em 2022 em relação a 2021 em função do cenário econômico, ano eleitoral e taxa de juros.

**Vendas Líquidas**  
R\$ MM



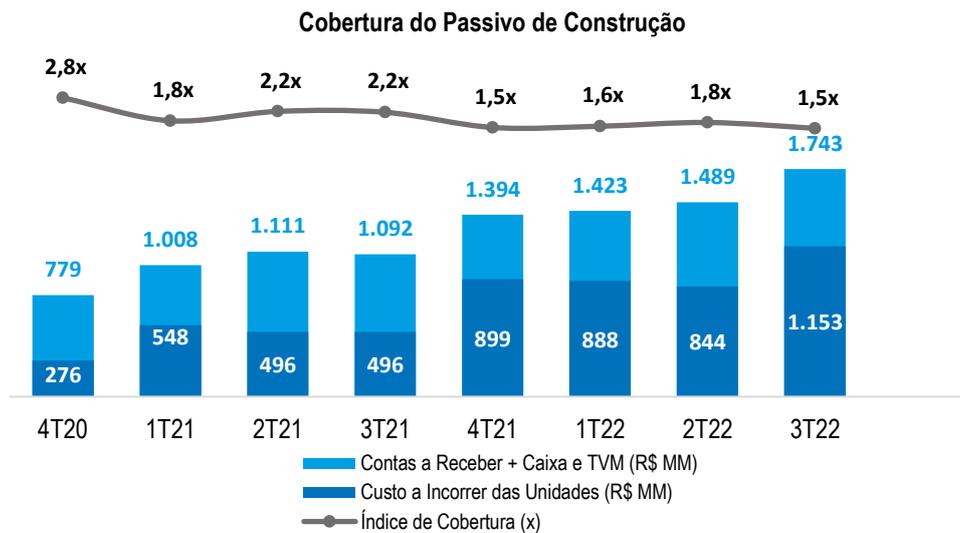
Nosso volume médio de vendas contratadas líquidas em 2022 é 42,3% superior à média de vendas de 2020, porém 21,4% inferior à média de 2021, onde tivemos um 4T21 muito forte por grandes lançamentos que foram muito bem-sucedidos nas vendas.

# Divulgação de Resultados 3T22 e 9M22

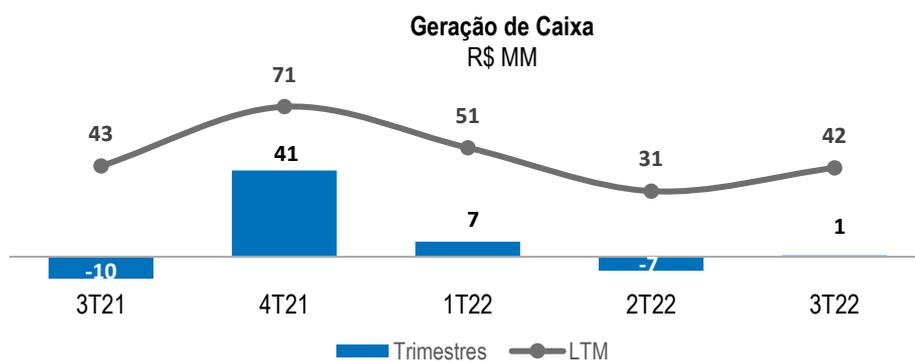


## Disciplina Financeira

Mesmo com todo o crescimento apresentado nos últimos anos e do natural crescimento do nosso volume de construção – e, logo, passivo de construção – a Companhia tem mantido uma disciplina financeira rígida, deixando espaço em seu balanço para o contínuo crescimento com rentabilidade e gestão responsável de riscos.

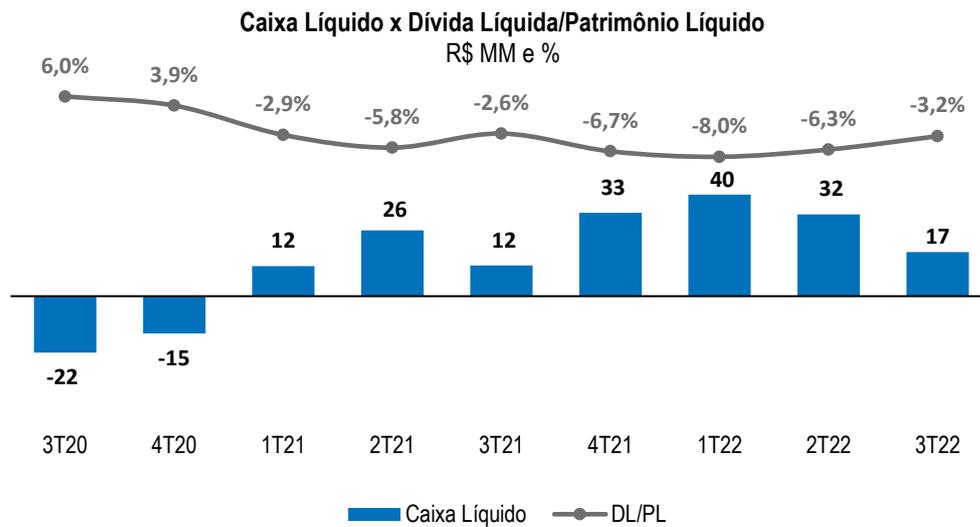


Temos conseguido balancear bem nossa geração de caixa apesar do crescimento. Neste trimestre tivemos geração de caixa de R\$ 1 milhão e R\$ 42 milhões no acumulado dos últimos 12 meses.

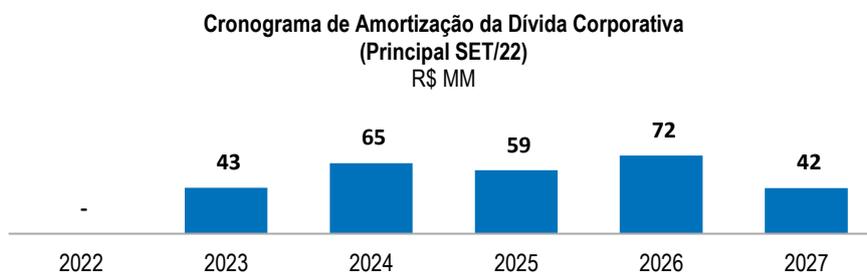


Adotamos uma postura de balanço conservador, pouca alavancagem e maior volume de caixa possível, aproveitando o bom momento vivido pelo setor de alta renda e um ciclo mais curto de recebíveis de venda. Não acreditamos que esse cenário se repetirá nos anos a seguir, contudo, temos capacidade de aproveitar as boas oportunidades que o mercado apresentará, em todos os seguimentos.

# Divulgação de Resultados 3T22 e 9M22

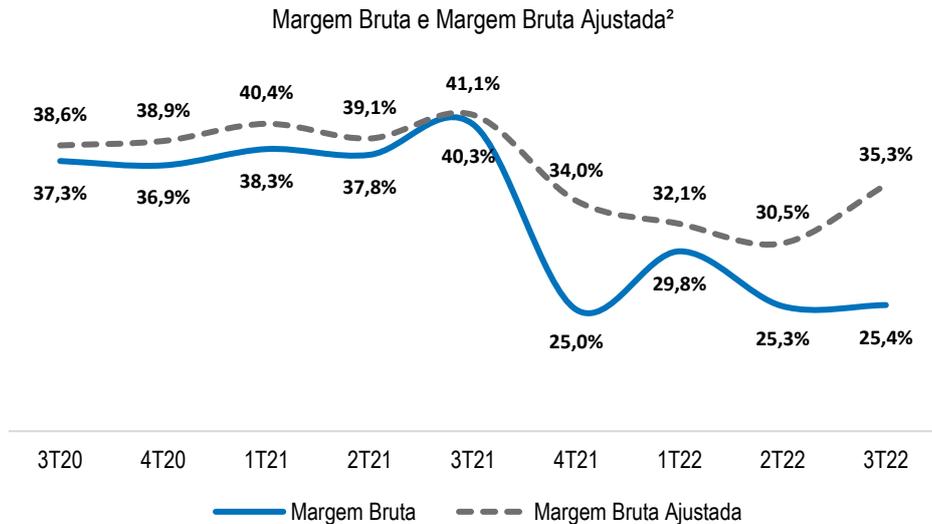


O perfil do nosso passivo corporativo é alinhado aos ciclos de retorno do caixa dos nossos empreendimentos. Em jul/22 concluímos a captação de um CRI no valor de R\$ 150 milhões, com vencimento em 5 anos, a um custo de CDI + 2,00% aa e realizamos o pré-pagamento de uma dívida de capital de giro no valor de R\$ 50 milhões, que tinha pagamentos programados entre 2022 e 2024, a um custo de CDI + 3,75% aa.



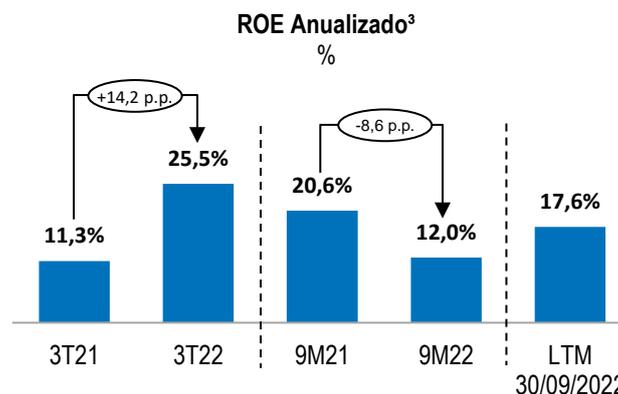
Ao longo desse processo de crescimento e desenvolvimento de determinados empreendimentos, a Companhia ainda possui alguns lançamentos relevantes frente o total de receita sendo gerado (por conta da forma como o PoC funciona). Devido a isso, quando um fator contábil é relevante no trimestre, ele acaba impactando de forma relevante os resultados. É o caso dos efeitos das permutas e ajustes a valor presente (AVP) nos nossos empreendimentos.

# Divulgação de Resultados 3T22 e 9M22



Além disso, a margem bruta sofreu com pressões relativas dos incrementos de custos ocasionados pela inflação desde o final do segundo trimestre de 2021. Entendemos que tais pressões são menos intensas no momento, com acomodação da variação dos preços, contudo ainda em patamares elevados. Podemos ver no gráfico acima que a margem ex-efeitos contábeis já vem se recuperando no 3T22.

O mix de negócios da Companhia entre alta renda, média renda e baixa renda terá um impacto relevante na margem bruta consolidada. Temos expectativa de aumentar nossas operações no segmento de baixa renda, que apesar de uma margem bruta menor, apresenta um ROE bastante atrativo.



2-Margem Bruta Ajustada: Margem Bruta excluídos os efeitos de AVP e Permuta Física  
3-ROE Anualizado da Controladora: Lucro Líquido Anualizado dividido pelo Patrimônio Líquido Ajustado



# Divulgação de Resultados 3T22 e 9M22

## Diversificação e novos negócios

Em 01 de novembro de 2022, a Companhia celebrou, Memorando de Entendimentos (“MOU”) com a Performance Empreendimentos Imobiliários Ltda (“Performance”), visando a exploração conjunta de um modelo de negócios para o desenvolvimento, construção, locação e a gestão de empreendimentos residenciais multifamiliares no Brasil, exclusivamente mediante locação e prestação de serviços afeitos às unidades locadas (“Modelo Rental” e “Empreendimentos”). De acordo com o Modelo Rental, os Empreendimentos serão prospectados e desenvolvidos por uma sociedade a ser constituída, cuja marca já foi concebida pela Performance (“Viv In”), e geridos por outra sociedade a ser constituída, cuja marca também já foi concebida pela Performance (“Livizi” e, em conjunto com a Viv In, as “Sociedades”).

A previsão de investimentos nos Empreendimentos é de cerca de R\$ 150 milhões a R\$ 200 milhões nos próximos 6 anos. A Viv In possui cerca de duas mil unidades já identificadas, em negociação, e o plano de negócios inclui atingir aproximadamente cinco mil unidades em oito anos.

Para consumir a associação, a Companhia e a Performance negociarão, pelos próximos 60 (sessenta) dias, contados a partir da data do MOU, documentos definitivos visando regular a relação das partes para desenvolver os Empreendimentos e o Modelo Rental através da Viv In e da Livizi, sendo certo que cada uma das partes, direta ou indiretamente, será titular de 50% (cinquenta por cento) do capital social de cada uma das Sociedades. A consumação da transação depende da negociação e celebração de documentos definitivos entre as partes e, ainda, do cumprimento de condições precedentes que estejam neles descritos.



O Grupo continua atento a oportunidades de mercado de acrescentar novas linhas de receita que sejam conexas ao negócio de habitação residencial. Nossa mentalidade é de incorporar negócios no futuro que sejam complementares à moradia e que tragam soluções de serviços aos nossos clientes, direta e indiretamente, visando, trazer a todos a melhor experiência de morar.



# Divulgação de Resultados 3T22 e 9M22

## Eventos Subsequentes

---

Em 07 de novembro de 2022, através da Ata de Reunião do Conselho de Administração - RCA, foi deliberado a distribuição de dividendos intercalares aos acionistas da companhia no montante de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), em adiantamento ao lucro relativo ao exercício social que se encerrará em 31 de dezembro de 2022, os quais serão integralmente pagos aos acionistas inscritos nos registros da Companhia, no dia 10 de novembro de 2022 e serão imputados aos dividendos relativos ao lucro deste período.

# Divulgação de Resultados 3T22 e 9M22



## Principais Indicadores

Indicadores Financeiros (R\$ mil)	3T22 (a)	3T21 (a)	Δ % (a/b)	9M22 (c)	9M21 (d)	Δ % (c/d)
Receita operacional líquida	313.544	182.248	72,0%	648.780	548.913	18,2%
Lucro Bruto	79.642	73.463	8,4%	171.021	212.875	-19,7%
<b>% Margem Bruta</b>	<b>25,4%</b>	<b>40,3%</b>	<b>-14,9 p.p.</b>	<b>26,4%</b>	<b>38,8%</b>	<b>-12,4 p.p.</b>
EBITDA	49.223	42.038	17,1%	82.837	129.978	-36,3%
<b>% Margem EBITDA</b>	<b>15,7%</b>	<b>23,1%</b>	<b>-7,4 p.p.</b>	<b>12,8%</b>	<b>23,7%</b>	<b>-10,9 p.p.</b>
EBITDA Ajustado	52.077	43.491	19,7%	91.411	135.758	-32,7%
<b>% Margem EBITDA Ajustado</b>	<b>16,6%</b>	<b>23,9%</b>	<b>-7,3 p.p.</b>	<b>14,1%</b>	<b>24,7%</b>	<b>-10,6 p.p.</b>
Lucro Líquido	41.813	32.525	28,6%	63.922	111.916	-42,9%
<b>% Margem Líquida</b>	<b>13,3%</b>	<b>17,8%</b>	<b>-4,5 p.p.</b>	<b>9,9%</b>	<b>20,4%</b>	<b>-10,5 p.p.</b>

Lançamentos por Faixa de Renda (R\$ mil)	3T22 (a)	3T21 (b)	Δ % (a/b)	9M22 (c)	9M21 (d)	Δ % (c/d)
<b>VGv 100%</b>	<b>933.406</b>	<b>552.656</b>	<b>68,9%</b>	<b>1.046.187</b>	<b>639.898</b>	<b>63,5%</b>
Econômico	-	76.570	-100,0%	38.284	163.811	-76,6%
Média Renda	-	-	n/a	74.498	-	n/a
Alta Renda	933.406	476.087	96,1%	933.406	476.087	96,1%
<b>VGv % Patrimar</b>	<b>593.683</b>	<b>397.586</b>	<b>49,3%</b>	<b>700.956</b>	<b>463.459</b>	<b>51,2%</b>
Econômico	-	76.570	-100,0%	38.284	142.442	-73,1%
Média Renda	-	-	n/a	68.988	-	n/a
Alta Renda	593.683	321.017	84,9%	593.683	321.017	84,9%
<b>Unidades Lançadas</b>	<b>322</b>	<b>543</b>	<b>-40,7%</b>	<b>638</b>	<b>943</b>	<b>-32,3%</b>
Econômico	-	420	-100,0%	220	820	-73,2%
Média Renda	-	-	n/a	96	-	n/a
Alta Renda	322	123	161,8%	322	123	161,8%

Vendas Líquidas Contratadas (R\$ mil)	3T22 (a)	3T21 (b)	Δ % (a/b)	9M22 (c)	9M21 (d)	Δ % (c/d)
<b>VGv 100%</b>	<b>253.753</b>	<b>125.659</b>	<b>101,9%</b>	<b>582.480</b>	<b>516.229</b>	<b>12,8%</b>
Econômico	24.460	45.950	-46,8%	138.212	170.020	-18,7%
Média Renda	6.506	5.263	23,6%	21.923	18.897	16,0%
Alta Renda	222.787	74.446	199,3%	422.346	327.312	29,0%
<b>VGv % Patrimar</b>	<b>238.639</b>	<b>87.986</b>	<b>171,2%</b>	<b>529.354</b>	<b>333.878</b>	<b>58,5%</b>
Econômico	24.211	44.777	-45,9%	136.077	152.847	-11,0%
Média Renda	4.739	4.025	17,7%	18.923	13.568	39,5%
Alta Renda	209.689	39.184	435,1%	374.354	167.463	123,5%
<b>Unidades Contratadas</b>	<b>214</b>	<b>290</b>	<b>-26,2%</b>	<b>796</b>	<b>1.004</b>	<b>-20,7%</b>
Econômico	118	249	-52,6%	611	860	-29,0%
Média Renda	15	10	50,0%	44	43	2,3%
Alta Renda	81	31	161,3%	141	101	39,6%
<b>Preço Médio</b>	<b>1.186</b>	<b>433</b>	<b>173,7%</b>	<b>732</b>	<b>514</b>	<b>42,3%</b>
Econômico	207	185	12,3%	226	198	14,4%
Média Renda	434	526	-17,6%	498	439	13,4%
Alta Renda	2.750	2.401	14,5%	2.995	3.241	-7,6%

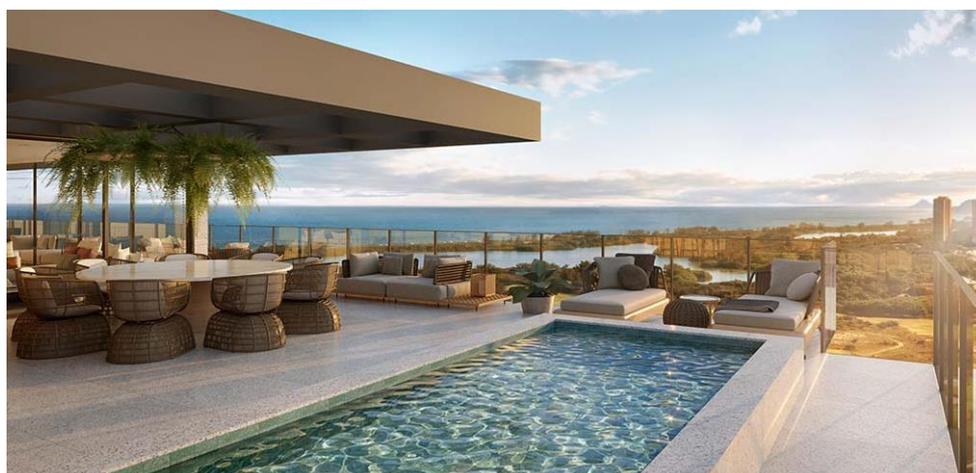


# Divulgação de Resultados 3T22 e 9M22

## Desempenho Operacional

### Lançamentos

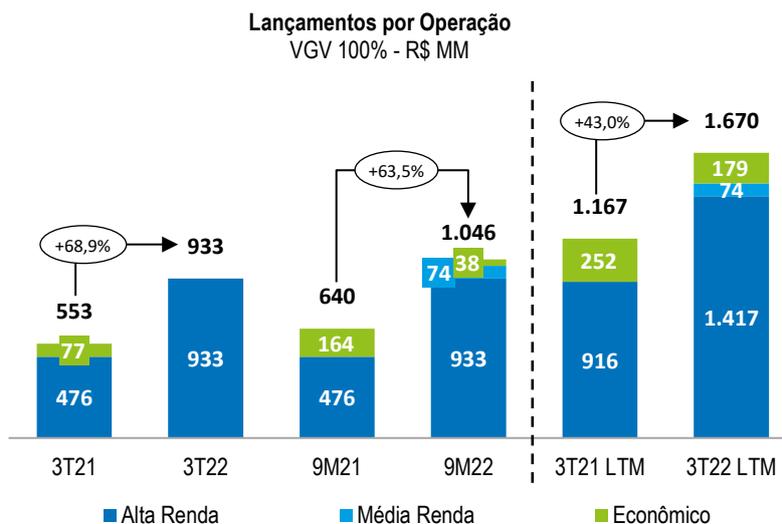
Retomamos fortemente os lançamentos no 3T22, atingindo R\$ 933,4 milhões, um recorde histórico para a Companhia. Realizado no mês de julho, o lançamento do Atlântico Golf, na cidade do Rio de Janeiro, na região da Barra da Tijuca, é o mais relevante da marca Patrimar neste ano. Dessa forma, a Companhia apresentou um aumento de 68,9% nos lançamentos do 3T22 quando comparados com o 3T21.





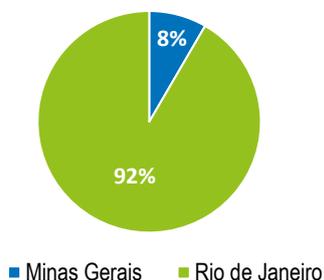
## Divulgação de Resultados 3T22 e 9M22

Nos nove meses de 2022, lançamos R\$ 1,0 bilhão, um recorde para o período, sendo este 63,5% maior que os 9M21. No acumulado de 12 meses, a Companhia totalizou R\$ 1,7 bilhão em lançamentos, outro recorde, representando um aumento de 43,0% quando comparado o 3T22 LTM com o 3T21 LTM. Este patamar de lançamentos no período, consolida nossa presença no Rio de Janeiro, ampliando a diversificação geográfica da companhia ao mesmo tempo que renova nossos estoques.

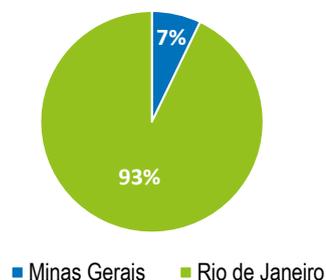


Não realizamos lançamentos da marca Novolar no segmento econômico no 3T22 em função de estratégia de gestão de empreendimentos face as mudanças incorporadas ao Programa Casa Verde Amarela ao longo do 3T22. Já retomamos os lançamentos no 4T22, inclusive realizando lançamento de um empreendimento em outubro de 2022 com um VGV total de R\$ 70 milhões nesse segmento.

**Lançamentos por Região - 9M21**  
VGV 100% - %



**Lançamentos por Região - 9M22**  
VGV 100% - %

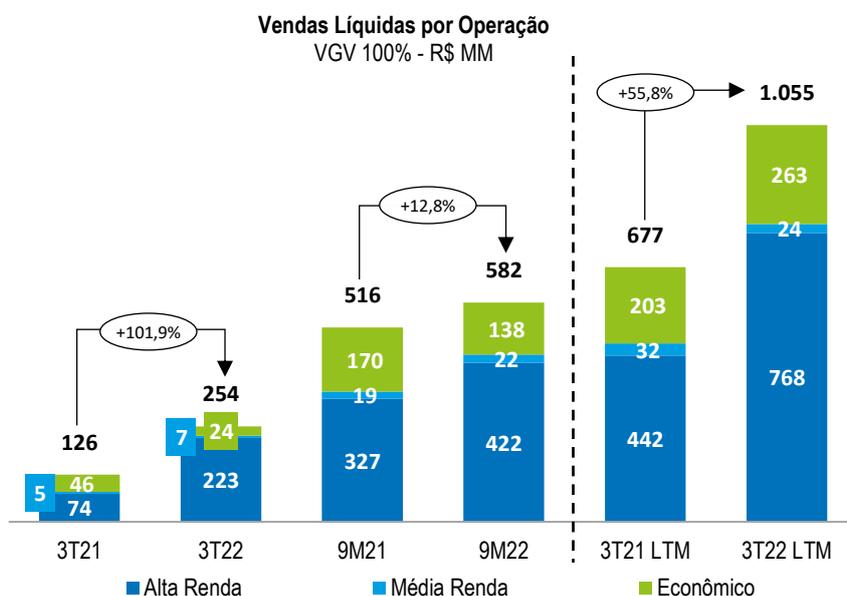




# Divulgação de Resultados 3T22 e 9M22

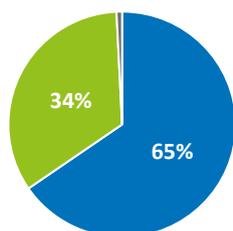
## Vendas Contratadas

Foram comercializadas neste trimestre um total de R\$ 253,8 milhões em vendas contratadas líquidas, representadas por 214 unidades habitacionais. A operação de Alta Renda atingiu um crescimento de quase 200% em relação ao mesmo período do ano passado, impulsionada pelas vendas do Atlântico Golf, que apenas três meses do lançamento já alcançou R\$ 195,6 milhões (R\$ 305,2 milhões com as unidades permutadas ou 32,4% do VGV Bruto).



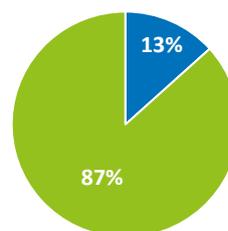
Com a presença forte que temos com as duas marcas do grupo, nossas vendas continuam concentradas em Minas Gerais e no Rio de Janeiro. Não obstante, continuamos com as aquisições de terrenos no interior do estado de São Paulo visando ter um equilíbrio maior de exposição regional e, assim, maximizar os resultados com a combinação de mercados e produtos.

**Vendas Líquidas por Região - 3T21**  
VGV 100% - %



■ Minas Gerais ■ Rio de Janeiro ■ São Paulo

**Vendas Líquidas por Região - 3T22**  
VGV 100% - %

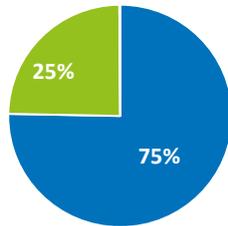


■ Minas Gerais ■ Rio de Janeiro ■ São Paulo

# Divulgação de Resultados 3T22 e 9M22

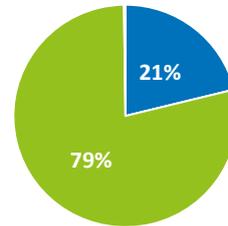


Vendas Líquidas por Região - 9M21  
VGV 100% - %



■ Minas Gerais ■ Rio de Janeiro ■ São Paulo

Vendas Líquidas por Região - 9M22  
VGV 100% - %

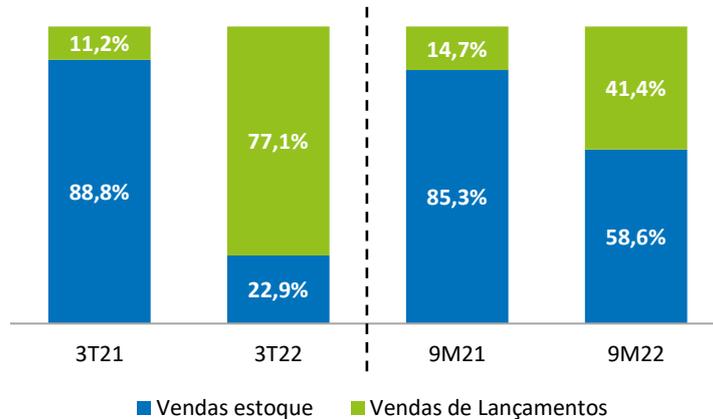


■ Minas Gerais ■ Rio de Janeiro ■ São Paulo

Desde o primeiro lançamento da marca de alto luxo Patrimar no Rio de Janeiro, em setembro de 2021, o Oceana Golf, e agora com o lançamento no 3T22 do vizinho Atlântico Golf, superamos a marca de R\$ 1 bilhão em vendas contratadas totais na cidade no período de 12 meses, um marco relevante e inédito na cidade.

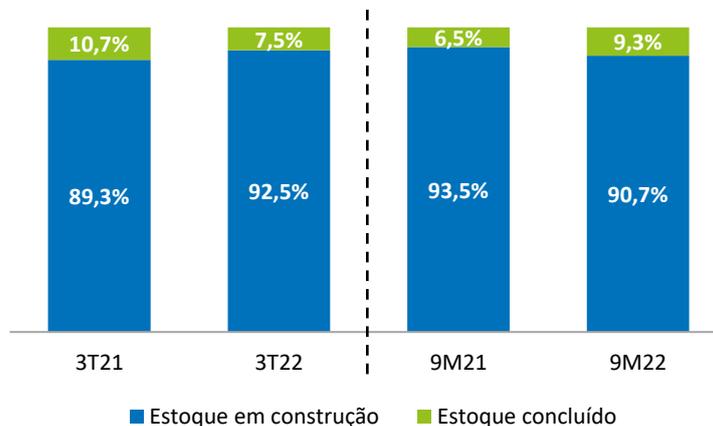
Dos empreendimentos com disponibilidade em estoque, 80% têm mais de 60% de seu VGV vendido.

Abertura das Vendas  
VGV 100% - %



■ Vendas estoque ■ Vendas de Lançamentos

Abertura das Vendas  
VGV 100%, %



■ Estoque em construção ■ Estoque concluído

# Divulgação de Resultados 3T22 e 9M22

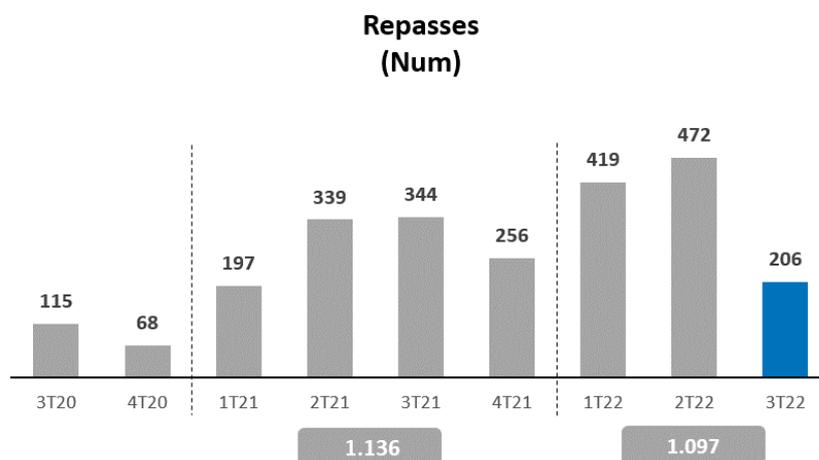


A tabela abaixo fornece maiores informações sobre as vendas.

Vendas Líquidas Contratadas (R\$ mil)	3T22 (a)	3T21 (b)	Δ % (a/b)	9M22 (c)	9M21 (d)	Δ % (c/d)
<b>VGV 100%</b>	<b>253.753</b>	<b>125.659</b>	<b>101,9%</b>	<b>582.480</b>	<b>516.229</b>	<b>12,8%</b>
Econômico	24.460	45.950	-46,8%	138.212	170.020	-18,7%
Média Renda	6.506	5.263	23,6%	21.923	18.897	16,0%
Alta Renda	222.787	74.446	199,3%	422.346	327.312	29,0%
<b>VGV % Patrimar</b>	<b>238.639</b>	<b>87.986</b>	<b>171,2%</b>	<b>529.354</b>	<b>333.878</b>	<b>58,5%</b>
Econômico	24.211	44.777	-45,9%	136.077	152.847	-11,0%
Média Renda	4.739	4.025	17,7%	18.923	13.568	39,5%
Alta Renda	209.689	39.184	435,1%	374.354	167.463	123,5%
<b>Unidades Contratadas</b>	<b>214</b>	<b>290</b>	<b>-26,2%</b>	<b>796</b>	<b>1.004</b>	<b>-20,7%</b>
Econômico	118	249	-52,6%	611	860	-29,0%
Média Renda	15	10	50,0%	44	43	2,3%
Alta Renda	81	31	161,3%	141	101	39,6%
<b>Preço Médio</b>	<b>1.186</b>	<b>433</b>	<b>173,7%</b>	<b>732</b>	<b>514</b>	<b>42,3%</b>
Econômico	207	185	12,3%	226	198	14,4%
Média Renda	434	526	-17,6%	498	439	13,4%
Alta Renda	2.750	2.401	14,5%	2.995	3.241	-7,6%

O VGV % Patrimar nos períodos analisados apresentou evolução devido a um percentual maior de vendas da Companhia, como consequência de uma evolução do nosso banco de terrenos com menor participação de parceiros nas vendas efetuadas. A Companhia ficou com 94,0% de participação nas vendas no 3T22 contra 70,0% no 3T21 e 90,9% de participação nas vendas dos 9M22 contra 64,7% dos 9M21.

Dada a alta velocidade de vendas e, portanto, a redução de nossos estoques, principalmente no segmento econômico, tivemos uma menor disponibilidade de unidades a repassar no trimestre, repassando 206 unidades no 3T22 (ou R\$ 48,5 milhões). No entanto, nestes nove meses de 2022 já repassamos 96,6% do total de 2021 e 143,4% no comparativo dos últimos 12 meses.



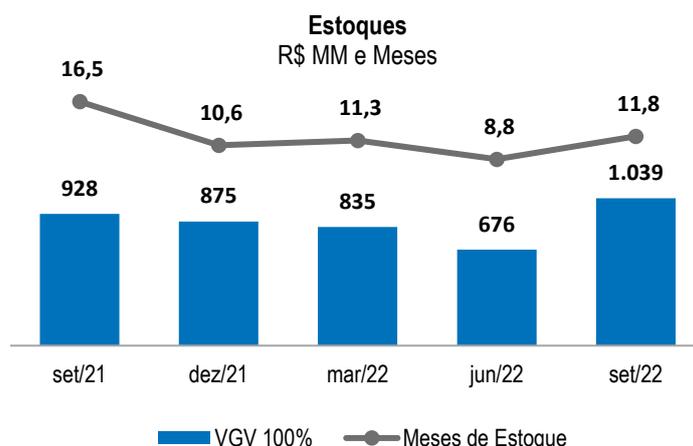
De acordo com a estratégia de lançamentos da companhia, a medida em que formos recompondo nossos estoques e mantida a velocidade de repasse atual, deveremos voltar a apresentar os volumes de repasses dos trimestres imediatamente anteriores.



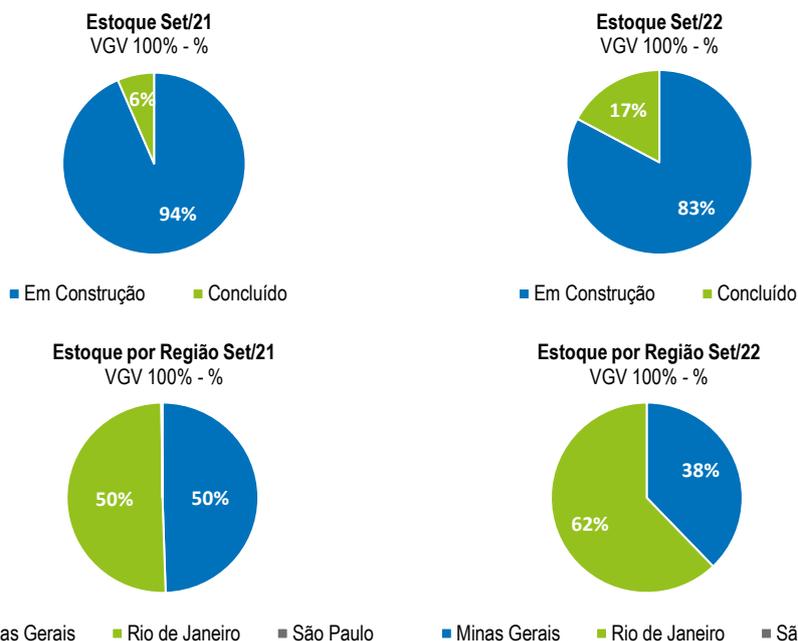
# Divulgação de Resultados 3T22 e 9M22

## Estoque

Com o lançamento do Atlântico efetuado neste trimestre, recompomos nossos estoques, que se elevaram 18,7% ante o fechamento de 2021 e 11,9% contra o mesmo período do ano passado. Desconsiderando esse lançamento, nossos estoques estariam no patamar de R\$ 630 MM, mantendo a trajetória de redução apresentada nos últimos trimestres em função da força de nossas vendas. Com a retomada dos lançamentos no 4T22 em todos os segmentos, devemos aumentar e distribuir melhor nossos estoques.



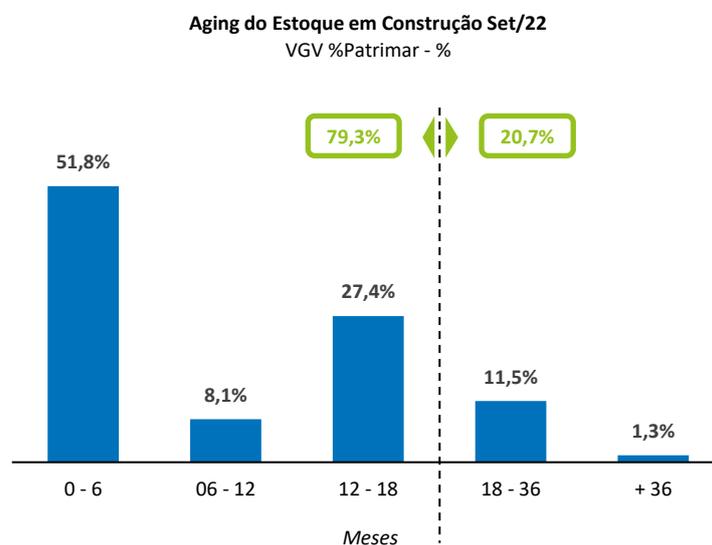
A posição de nosso estoque com mais de 80% concentrada em apartamentos em construção, corrobora com o sucesso dos nossos lançamentos historicamente. Em relação ao mesmo trimestre do ano anterior, os estoques concluídos aumentaram 10,7 p.p. em relação ao 3T21, basicamente devido à conclusão do premiado empreendimento La Reserve, na região metropolitana de Belo Horizonte. Todavia, comparativamente a posição do trimestre imediatamente anterior, o estoque concluído reduziu em 9,2%.





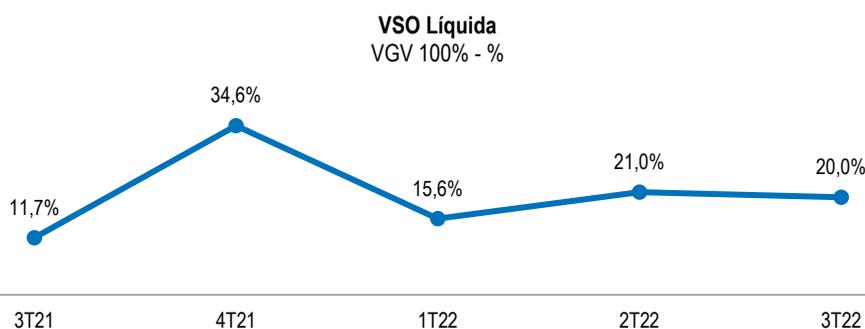
## Divulgação de Resultados 3T22 e 9M22

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



## VSO

A velocidade de vendas líquidas do 3T22, medida pelo indicador VSO líquido (Vendas Líquidas sobre Oferta), mesmo com o alto volume de lançamento, ficou basicamente em linha ao trimestre imediatamente anterior. Já em relação ao 3T21, houve uma evolução de 8,3 p.p.



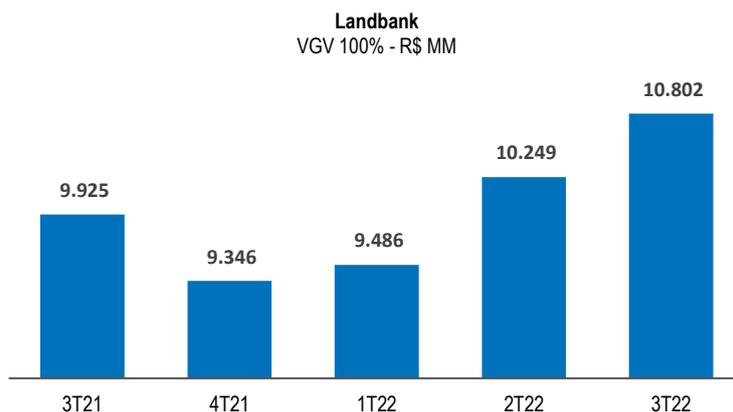
Velocidade de Vendas (R\$ mil)	3T21	4T21	1T22	2T22	3T22
<b>Vendas</b>	<b>125.659</b>	<b>472.097</b>	<b>152.975</b>	<b>175.752</b>	<b>253.753</b>
<b>Oferta</b>	<b>1.075.057</b>	<b>1.363.336</b>	<b>982.463</b>	<b>834.941</b>	<b>1.269.352</b>
Estoque de Abertura	677.471	928.189	875.190	834.941	675.669
Lançamentos	397.586	435.147	107.272	-	593.683
<b>VSO (%)</b>	<b>11,7%</b>	<b>34,6%</b>	<b>15,6%</b>	<b>21,0%</b>	<b>20,0%</b>



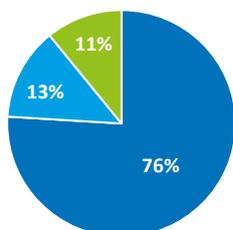
# Divulgação de Resultados 3T22 e 9M22

## Banco de Terrenos - Landbank

Preparando a empresa para ciclos de crescimento futuro e aumentando a diversificação, já adquirimos R\$ 926 milhões em terrenos no acumulado do ano, alcançando em setembro de 2022 uma posição de Landbank de R\$ 10,8 bilhões (12.191 unidades). Evoluímos para 68,2% nossa participação, 9,4 p.p. a mais que o mesmo período do ano anterior.

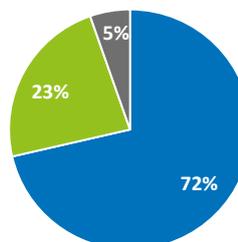


**Landbank por Operação Set/ 22**  
VGV 100% - %



■ Alta Renda ■ Média Renda ■ Econômico

**Landbank por Região Set/ 22**  
VGV 100% - %



■ Minas Gerais ■ Rio de Janeiro ■ São Paulo



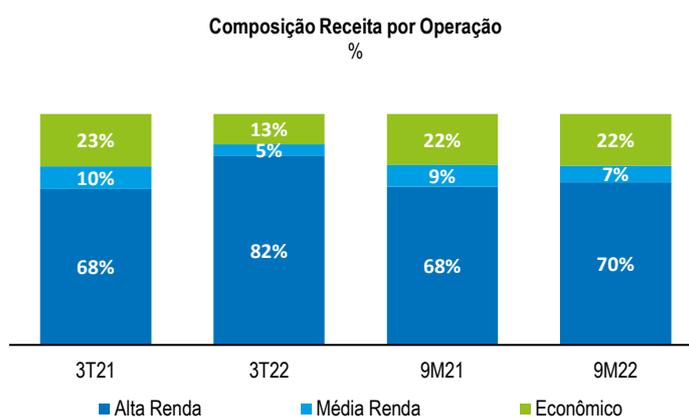
## Desempenho Financeiro

### Receita Líquida

Receita Líquida (R\$ mil)	3T22	3T21	Δ %	9M22	9M21	Δ %
Receita bruta de venda de imóveis	320.401	186.333	72,0%	680.590	566.922	20,0%
Receita de serviços	6.155	2.819	118,3%	8.229	7.355	11,9%
<b>Receita Bruta</b>	<b>326.556</b>	<b>189.152</b>	<b>72,6%</b>	<b>688.818</b>	<b>574.277</b>	<b>19,9%</b>
AVP - Ajuste a valor presente	2.559	1.749	46,3%	6.714	6.306	6,5%
Vendas canceladas (distratos)	(10.261)	(4.571)	124,5%	(33.997)	(19.380)	75,4%
Tributos sobre o faturamento	(5.310)	(4.082)	30,1%	(12.755)	(12.290)	3,8%
<b>Receita Líquida</b>	<b>313.544</b>	<b>182.248</b>	<b>72,0%</b>	<b>648.780</b>	<b>548.913</b>	<b>18,2%</b>

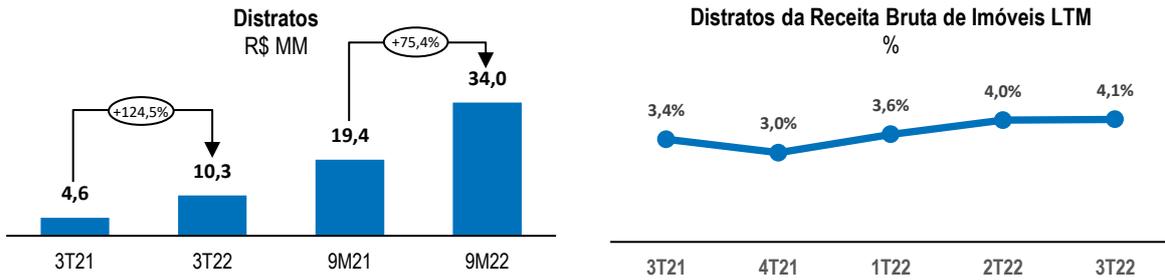
É possível verificar um aumento na Receita Líquida, tanto no comparativo do 3T22 com 3T21, assim como no comparativo dos 9M22 com 9M21, devido ao resultado do lançamento do Atlântico Golf e seu desempenho de vendas, além do andamento das obras e avanço da receita reconhecida pelo PoC (no 3T22 são 14 obras em andamento e no 3T21 eram 17 obras em andamento).

O lançamento do Atlântico e suas vendas alteraram as proporções de receita por segmento no 3T22, contudo, nos 9M22, vemos um equilíbrio em relação ao mesmo período do ano anterior. Nossa expectativa é de que a relevância do segmento econômico aumente no nosso mix de negócios.



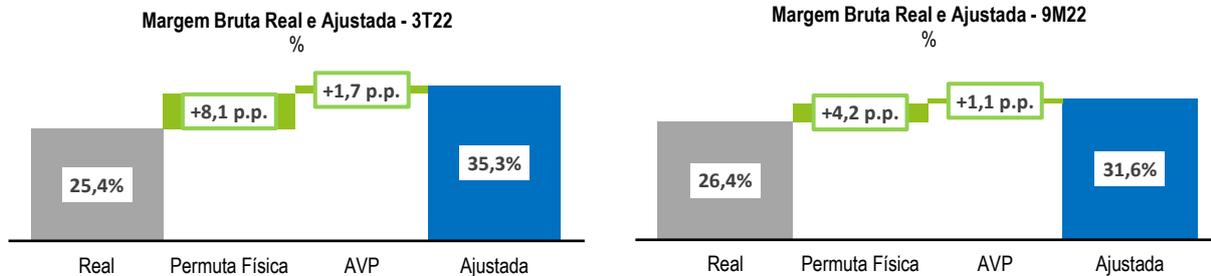
Os volumes de distratos no trimestre e no acumulado do ano estão relacionados em grande medida a troca de unidades de clientes visando *upgrades* em empreendimentos de alto-luxo dentro do último ano. Os distratos motivados por *upgrades* neste trimestre cresceram 389,3% face ao mesmo trimestre anterior e 46,3% quando comparamos os acumulados dos primeiros nove meses.

# Divulgação de Resultados 3T22 e 9M22

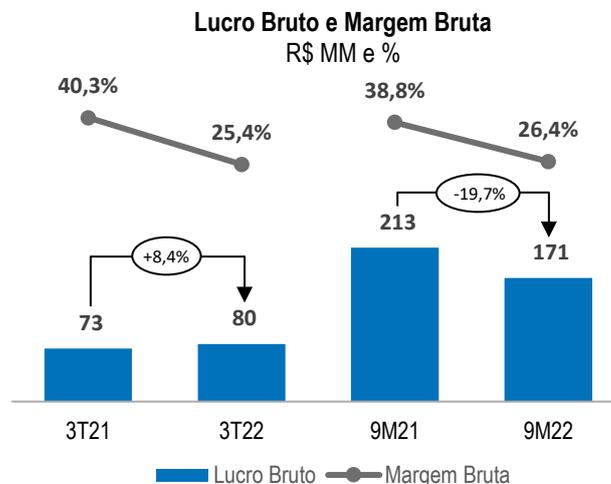


## Lucro Bruto e Margem Bruta

Como já mencionado na mensagem da administração, os efeitos contábeis inerentes à nossa operação ainda possuem peso relevante nos nossos resultados, devido ao momento de ganho de escala.



A queda no INCC tem seus efeitos benéficos sobre a menor pressão de custos, porém trazem maior efeito sobre a correção dos contas a receber dos empreendimentos. Como nossos empreendimentos são bem vendidos, temos menor ganho com a correção monetária.



# Divulgação de Resultados 3T22 e 9M22



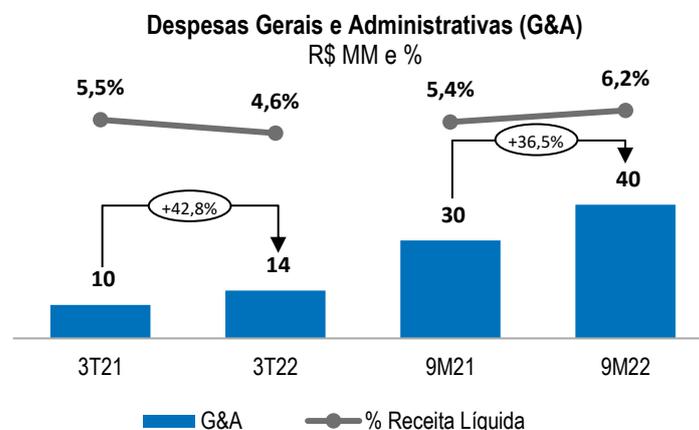
## Despesas Operacionais

Despesas Operacionais (R\$ mil)	3T22	3T21	Δ %	9M22	9M21	Δ %
Gerais e Administrativas	14.420	10.100	42,8%	40.339	29.550	36,5%
Vendas	19.163	17.113	12,0%	54.485	38.293	42,3%
Outras despesas (receitas operacionais)	(647)	5.718	-111,3%	1.048	13.299	-92,1%
<b>Total</b>	<b>32.936</b>	<b>32.931</b>	<b>0,0%</b>	<b>95.872</b>	<b>81.142</b>	<b>18,2%</b>

## Despesas Gerais e Administrativas (G&A)

Despesas Gerais e Adm. (R\$ mil)	3T22	3T21	Δ %	9M22	9M21	Δ %
Gastos com pessoal	7.990	6.308	26,7%	24.145	16.365	47,5%
Depreciação e amortização	1.888	1.834	2,9%	5.652	5.347	5,7%
Serviços de terceiros	2.994	1.269	135,9%	7.255	5.735	26,5%
Despesas administrativas gerais	1.548	689	124,7%	3.287	2.103	56,3%
<b>Total</b>	<b>14.420</b>	<b>10.100</b>	<b>42,8%</b>	<b>40.339</b>	<b>29.550</b>	<b>36,5%</b>
<b>% da ROL</b>	<b>4,6%</b>	<b>5,5%</b>	<b>-0,94 p.p.</b>	<b>6,2%</b>	<b>5,4%</b>	<b>0,83 p.p.</b>

As vendas do Atlântico Golf e a apropriação de receitas deste trimestre levaram a proporção do G&A sobre a ROL ao patamar de menor valor histórico para um terceiro trimestre. O fortalecimento do nosso time de pessoas, conduziu a um aumento da proporção do G&A do 9M22 para 9M21. Os aumentos na linha de Serviços de terceiros estão relacionados a contratação de consultorias especializadas e no investimento em automatização dos nossos processos. Não obstante, com o avanço das obras em empreendimentos com percentual de vendas elevado, novos lançamentos e investimentos em eficiência operacional possibilitarão ganhos de produtividade dos nossos times, de forma que esperamos que esta proporção volte aos patamares históricos da operação.



# Divulgação de Resultados 3T22 e 9M22



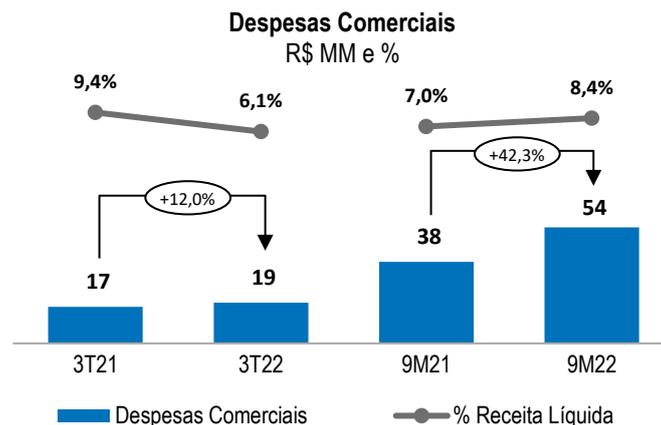
## Despesas Comerciais

Despesas Comerciais (R\$ mil)	3T22	3T21	Δ %	9M22	9M21	Δ %
Comissões e corretagens	5.411	5.414	-0,1%	15.977	13.419	19,1%
Propaganda e publicidade	6.744	5.697	18,4%	17.938	10.991	63,2%
Outras despesas comerciais	2.835	4.617	-38,6%	9.942	9.932	0,1%
Gastos com pessoal	1.502	1.278	17,5%	4.797	3.596	33,4%
Stand de vendas/Apartamento decorado	2.671	107	2.396,3%	5.831	355	1.542,5%
<b>Total</b>	<b>19.163</b>	<b>17.113</b>	<b>12,0%</b>	<b>54.485</b>	<b>38.293</b>	<b>42,3%</b>
<b>% da ROL</b>	<b>6,1%</b>	<b>9,4%</b>	<b>-3,28 p.p.</b>	<b>8,4%</b>	<b>7,0%</b>	<b>1,42 p.p.</b>

Com o lançamento do Atlântico Golf no princípio de julho e nossos esforços para redução do estoque, continuamos com os fortes investimentos em propaganda e publicidade no 3T22 e 9M22.

O crescimento das despesas com comissão e corretagem não tem acompanhado a evolução das vendas na mesma proporção por dois principais motivos: (i) volume crescente de vendas pela nossa equipe interna e (ii) maior volume de vendas com comissão apartada, isto é, aquela que é assumida integralmente e diretamente pelo cliente. Esse segundo ponto traz o benefício de uma despesa menor, reflexo de uma receita menor, uma vez que o valor de venda do imóvel para a Companhia é deduzido do valor da comissão.

Os aumentos de despesas de depreciação de stands e apartamentos decorados se dá majoritariamente pelo alto volume de lançamentos realizados no segundo semestre de 2021 e pelo lançamento do Atlântico Golf no terceiro trimestre de 2022.



# Divulgação de Resultados 3T22 e 9M22



## Outras despesas (receitas) operacionais

Outras Despesas (Receitas) Operacionais (R\$ mil)	3T22	3T21	Δ %	9M22	9M21	Δ %
Despesas com crédito imobiliário	-	206	-100,0%	5	611	-99,2%
Despesas tributárias	510	5	10.100,0%	658	32	1.956,3%
Provisão contingências	843	417	102,2%	1.641	986	66,4%
Perdas eventuais	168	1.564	-89,3%	487	5.680	-91,4%
Outras despesas e receitas operacionais	(2.168)	3.526	-161,5%	(1.741)	5.990	-129,1%
<b>Total</b>	<b>(647)</b>	<b>5.718</b>	<b>-111,3%</b>	<b>1.048</b>	<b>13.299</b>	<b>-92,1%</b>
<b>% da ROL</b>	<b>-0,2%</b>	<b>3,1%</b>	<b>-3,34 p.p.</b>	<b>0,2%</b>	<b>2,4%</b>	<b>-2,26 p.p.</b>

As reduções nas linhas de outras despesas (receitas) operacionais no trimestre em relação ao mesmo período do ano passado, deve-se, principalmente a: (i) redução de perdas eventuais no nosso resultado, relacionadas a baixa de saldos em função de recuperações judiciais de imóveis vendidos; (ii) o reconhecimento na receita do resultados da baixa de uma unidade concluída; (iii) comissão nas vendas nas unidades permutadas dos empreendimentos Oceana Golf e Recreio. Os efeitos do semestre somados a esse trimestre, representam a totalidade da variação dos 9M22.

## Resultado Financeiro

Receitas Financeiras	3T22	3T21	Δ %	9M22	9M21	Δ %
Atualização monetária e juros contratuais	792	530	49,4%	3.778	4.154	-9,1%
Juros sobre aplicações financeiras	12.532	2.975	321,2%	26.956	5.225	415,9%
Resultado credor Swap	-	-	n/a	-	-	n/a
Outras receitas financeiras	929	24	3.770,8%	1.137	53	2045,3%
<b>Total</b>	<b>14.253</b>	<b>3.529</b>	<b>303,9%</b>	<b>31.871</b>	<b>9.432</b>	<b>237,9%</b>
Despesas Financeiras	3T22	3T21	Δ %	9M22	9M21	Δ %
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(10.562)	(3.701)	185,4%	(22.845)	(7.447)	206,8%
Débitos de encargos e tarifas bancárias	(829)	(448)	85,0%	(1.929)	(844)	128,6%
Despesas com financiamentos	-	-	n/a	-	(1)	-100,0%
Outras despesas financeiras	(8)	(2.408)	-99,7%	(148)	(33)	348,5%
<b>Total</b>	<b>(11.399)</b>	<b>(6.557)</b>	<b>73,8%</b>	<b>(24.922)</b>	<b>(8.325)</b>	<b>199,4%</b>
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>2.854</b>	<b>(3.028)</b>	<b>-194,3%</b>	<b>6.949</b>	<b>1.107</b>	<b>527,7%</b>

Nossa gestão financeira de tesouraria tem sido eficiente na gestão do nosso caixa. Conseqüentemente, temos conseguido extrair dos constantes aumentos da taxa básica de juros da economia (SELIC) melhor efeito positivo sobre as aplicações financeiras do que o negativo sobre os empréstimos e financiamentos.

# Divulgação de Resultados 3T22 e 9M22



## Resultado de Equivalência Patrimonial

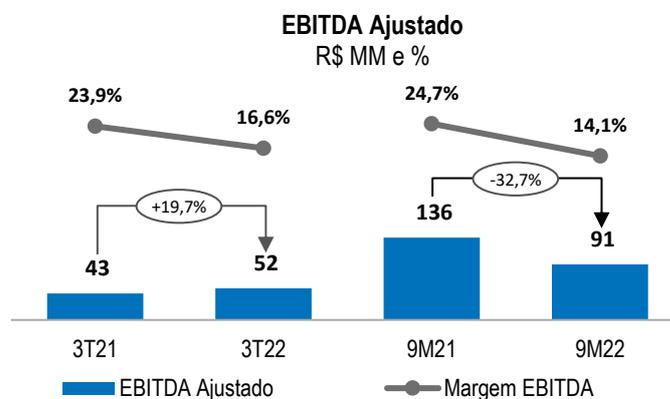
Resultado Equivalência Patrimonial	3T22	3T21	Δ %	9M22	9M21	Δ %
Equivalência Patrimonial	(1.938)	(1.119)	73%	(3.400)	(9.234)	-63%

Conforme anteriormente anunciando, nosso resultado de Equivalência Patrimonial vem sendo cada vez menos impactado por problemas relacionados a construção de empreendimentos da operação econômica formados em parceria a mais de cinco anos. Nos 9M22 face aos 9M21 é possível verificar uma melhora nesse sentido, que deve se manter, apesar de um maior desembolso no comparativo deste trimestre.

## EBITDA e EBITDA Ajustado

No comparativo do trimestre, é possível verificar um aumento do EBITDA e EBITDA Ajustado, em sua maior parte devido ao aumento do Lucro Bruto, representado pelo grande volume de vendas no lançamento do Atlântico Golf. As reduções do EBITDA e do EBITDA Ajustado no comparativo dos 9M22 face aos 9M21 por sua vez, resultaram, principalmente, da redução do lucro bruto (excluídos os efeitos financeiros dos encargos capitalizados no custo no caso do EBITDA Ajustado), em função das menores margens no período.

As margens EBITDA e EBITDA Ajustado sofrem os impactos das pressões de margem bruta já discutidas acima. Os demais efeitos sobre o EBITDA e EBITDA Ajustado estão descritos nas linhas de despesas operacionais.





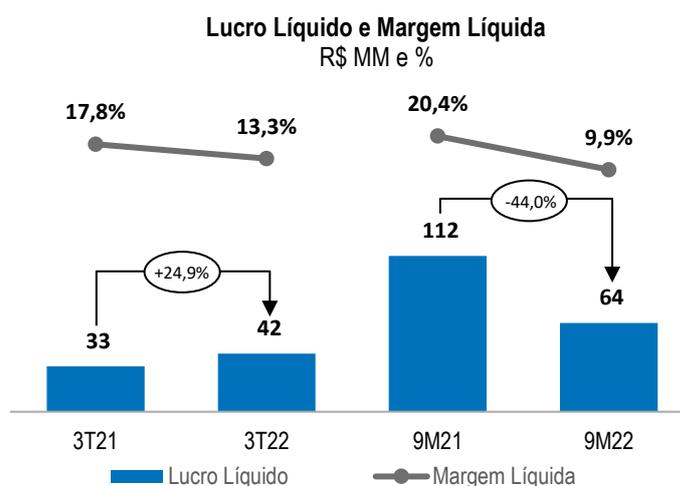
## Divulgação de Resultados 3T22 e 9M22

Esperamos, com o avanço das operações, um maior volume de receita e volumes de eventos extraordinários ainda menores que o ocorrido neste trimestre, levando a normalização de nossas margens. Abaixo, apresentamos a conciliação do EBITDA e EBITDA Ajustado com o Lucro Líquido:

EBITDA (R\$ mil)	3T22	3T21	Δ %	9M22	9M21	Δ %
<b>Lucro Líquido do exercício</b>	<b>41.813</b>	<b>32.525</b>	<b>28,6%</b>	<b>63.922</b>	<b>111.916</b>	<b>-42,9%</b>
(+) Imposto de renda e contribuição social	5.809	3.860	50,5%	14.776	11.690	26,4%
(+) Receitas (despesas) financeiras, líquidas	(2.854)	3.028	-194,3%	(6.949)	(1.107)	527,7%
(+) Depreciação e amortização	4.455	2.625	69,7%	11.088	7.479	48,3%
<b>EBITDA</b>	<b>49.223</b>	<b>42.038</b>	<b>17,1%</b>	<b>82.837</b>	<b>129.978</b>	<b>-36,3%</b>
<b>Margem EBITDA (%)</b>	<b>15,7%</b>	<b>23,1%</b>	<b>-7,4p.p.</b>	<b>12,8%</b>	<b>23,7%</b>	<b>-10,9p.p.</b>
(+) Encargos financeiros capitalizados	2.853	1.453	96,4%	8.573	5.780	48,3%
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>52.077</b>	<b>43.491</b>	<b>19,7%</b>	<b>91.411</b>	<b>135.758</b>	<b>-32,7%</b>
<b>Margem EBITDA Ajustado (%)</b>	<b>16,6%</b>	<b>23,9%</b>	<b>-7,3p.p.</b>	<b>14,1%</b>	<b>24,7%</b>	<b>-10,6p.p.</b>

### Lucro Líquido e Margem Líquida

No terceiro trimestre deste ano, obtivemos um aumento do Lucro Líquido de 24,9% decorrente do aumento da Receita Bruta proveniente em sua maior parte das vendas de lançamento. Conforme mencionado anteriormente, o efeito das permutas, do Atlântico Golf, dilui as margens devido ao aumento de volume da Receita e nos custos, uma vez que a apropriação do terreno se dá no início do período. Dessa forma devido ao grande volume lançado com permutas, temos menores margens para o acumulado dos nove meses de 2022 frente ao mesmo período de 2021.



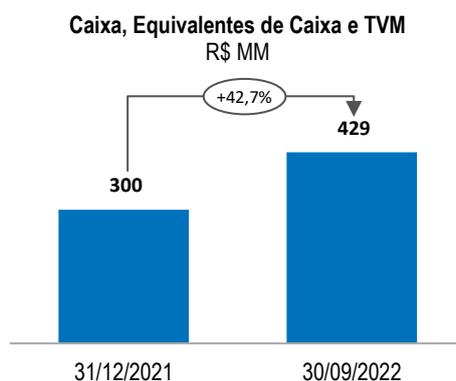
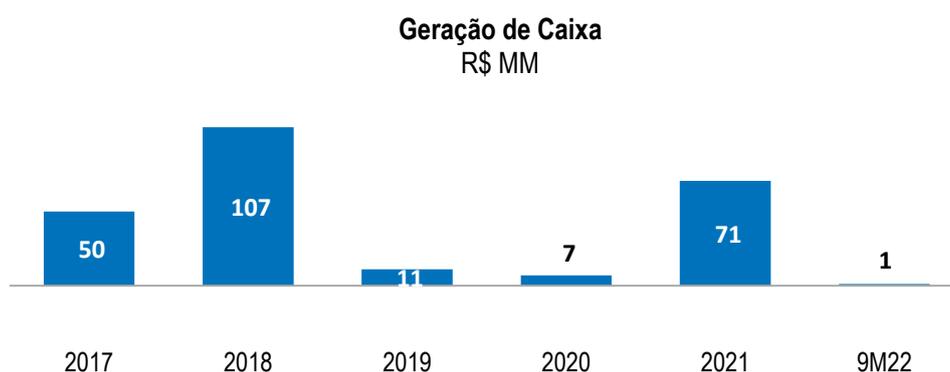


# Divulgação de Resultados 3T22 e 9M22

## Destaques do Balanço Patrimonial

### Caixa, Equivalentes de Caixa e TVM

Apoiados em nossa diligência financeira, mas também suportados por gerações anuais de caixa (*cash generation*) contínuas, estamos conseguindo evoluir para além de apenas preservar nossa liquidez. Para os próximos trimestres, podemos aproveitar boas negociações com fornecedores e antecipar compras de insumos, visando garantir preços e condições melhores, o que pode impactar nossa posição de caixa.



### Contas a Receber

O crescimento do saldo do Contas a Receber é resultado, principalmente, do aumento das unidades concluídas e não concluídas que podem ser explicados pelo avanço ou conclusão das obras, alongamento do perfil de pagamento por parte dos clientes e uma maior quantidade de vendas.

Contas a Receber (R\$ mil)	30/09/2022	31/12/2021	Δ %
Unidades concluídas	58.393	43.270	35,0%
Unidades não concluídas	521.963	405.895	28,6%
Serviço de administração	23.195	15.138	53,2%
Provisão para distrato/ perdas/ AVP	(25.822)	(17.376)	48,6%
<b>Total</b>	<b>577.729</b>	<b>446.927</b>	<b>29,3%</b>



## Divulgação de Resultados 3T22 e 9M22

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 continua crescendo e esperamos que aumente ainda mais com os lançamentos programados para os próximos trimestres. Atualmente esse saldo registra a marca de R\$ 1,3 bilhão, reflexo do volume de vendas acumulado e das nossas estratégias de gestão de carteira.

Abertura Contas a Receber	30/09/2022	31/12/2021
A vencer até 1 ano	462.706	408.462
A vencer de 1 a 2 anos	278.546	326.937
A vencer de 2 a 3 anos	336.652	172.679
A vencer de 3 a 4 anos	207.443	127.183
A vencer acima de 4 anos	6.147	41.662
	<b>1.291.494</b>	<b>1.076.923</b>
Vencido até 1 ano	14.189	14.182
Vencido entre 1 e 2 anos	6.511	1.164
Vencido entre 2 e 3 anos	886	765
Vencido entre 3 e 4 anos	1.201	371
Vencido acima de 4 anos	367	34
	<b>23.154</b>	<b>16.516</b>
<b>Total</b>	<b>1.314.648</b>	<b>1.093.439</b>

O perfil da nossa carteira vem se tornando cada vez mais saudável e alinhado ao ciclo das obras, com uma grande concentração nos próximos dois anos – cerca de 57,4% do total. Em linha com o que estimávamos, o contas a receber tem apresentado perfil mais longo, impactando mais significativamente, inclusive, nos ajustes a valor presente explicados na margem bruta acima.

## Imóveis a Comercializar

O aumento significativo dos imóveis concluídos, é explicado basicamente pela participação da Patrimar nos empreendimentos concluídos nesse ano que se encontram disponíveis em estoque.

Imóveis a Comercializar (R\$ mil)	30/09/2022	31/12/2021	Δ %
Estoque de terrenos	171.620	144.598	18,7%
Imóveis em construção	270.837	273.874	-1,1%
Imóveis concluídos	30.311	7.792	289,0%
Provisão para Distrato	326	747	-56,4%
<b>Total</b>	<b>473.094</b>	<b>427.011</b>	<b>10,8%</b>

# Divulgação de Resultados 3T22 e 9M22



## Adiantamento de Clientes

A variação no saldo de adiantamento de clientes refere-se, basicamente, a adiantamento de clientes e permuta de obras em andamento mais notadamente, o Atlântico Golf, empreendimento com lançamento realizado em Julho de 2022, reflete este aumento.

Adiantamento de Clientes (R\$ mil)	30/09/2022	31/12/2021	Δ %
Adiantamento de clientes e permuta de obras em andamento	405.979	280.142	44,9%
Adiantamento de unidades customizadas	24.407	47.435	-48,5%
Permuta de terrenos - empreendimentos não lançados	42.004	45.590	-7,9%
<b>Total</b>	<b>472.390</b>	<b>373.167</b>	<b>26,6%</b>

## Fornecedores

A variação na conta de Fornecedores neste trimestre é explicada pelo trabalho que estamos fazendo em alongar os prazos de pagamento visando melhorar o ciclo financeiro das obras, um maior volume de obras em andamento, o que também justifica o aumento das Retenções.

Fornecedores	30/09/2022	31/12/2021	Δ %
Fornecedores	62.898	37.775	66,5%
Retenções Técnicas	8.678	6.627	30,9%
<b>Total</b>	<b>71.576</b>	<b>44.402</b>	<b>61,2%</b>

## Obrigações por compra de imóveis

A redução do saldo de obrigações por compra de imóveis é explicada, principalmente, pela liquidação dos terrenos incorporados frente a 31 de Dezembro de 2021, uma vez que houve o cumprimento das devidas obrigações previamente firmadas.

Obrigações por Compra de Imóveis (R\$ mil)	30/09/2022	31/12/2021	Δ %
<b>Terrenos incorporados</b>	<b>29.448</b>	<b>44.609</b>	<b>-34,0%</b>
Torna	8.252	7.851	5,1%
Permuta Financeira	21.196	36.758	-42,3%
<b>Terrenos não incorporados</b>	<b>13.460</b>	<b>23.334</b>	<b>-42,3%</b>
Torna	1.370	11.244	-87,8%
Permuta Financeira	12.090	12.090	0,0%
<b>Total</b>	<b>42.908</b>	<b>67.943</b>	<b>-36,8%</b>

# Divulgação de Resultados 3T22 e 9M22

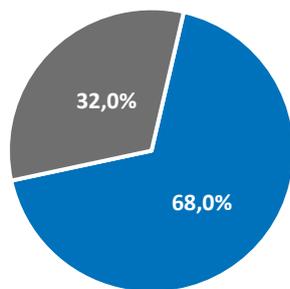


## Endividamento

Temos um volume de financiamento a ser desembolsado de R\$ 663 milhões que, em conjunto com o volume do Contas a Receber das unidades já vendidas, nos oferecem grande conforto para suportar tanto um cenário mais adverso quanto o crescimento objetivado para a operação nos próximos anos.

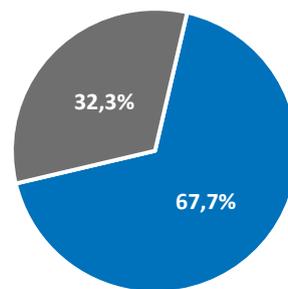
Dívida Líquida (Caixa Líquido) / Patrimônio Líquido (R\$ mil)	30/09/2022	31/12/2021	Δ %
(+) Empréstimos e Financiamentos	411.347	267.650	-34,9%
(-) Caixa, Disponibilidades e TVM	428.682	300.341	-29,9%
(=) Dívida Líquida (Caixa Líquido)	(17.335)	(32.691)	88,6%
(=) Patrimônio Líquido	542.428	487.282	-10,2%
<b>Dívida Líquida (Caixa Líquido)/ Patrimônio Líquido</b>	<b>-3,2%</b>	<b>-6,7%</b>	<b>3,5p.p.</b>

Composição do total da dívida por tipo  
31/12/2021 - %



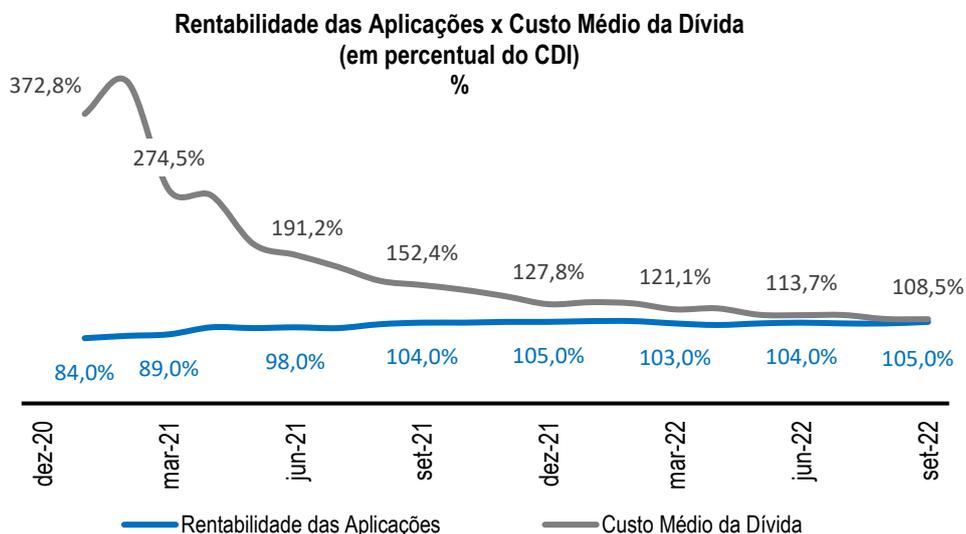
■ Debêntures ■ Financiamento

Composição do total da dívida por tipo  
30/09/2022 - %



■ Debêntures ■ Financiamento

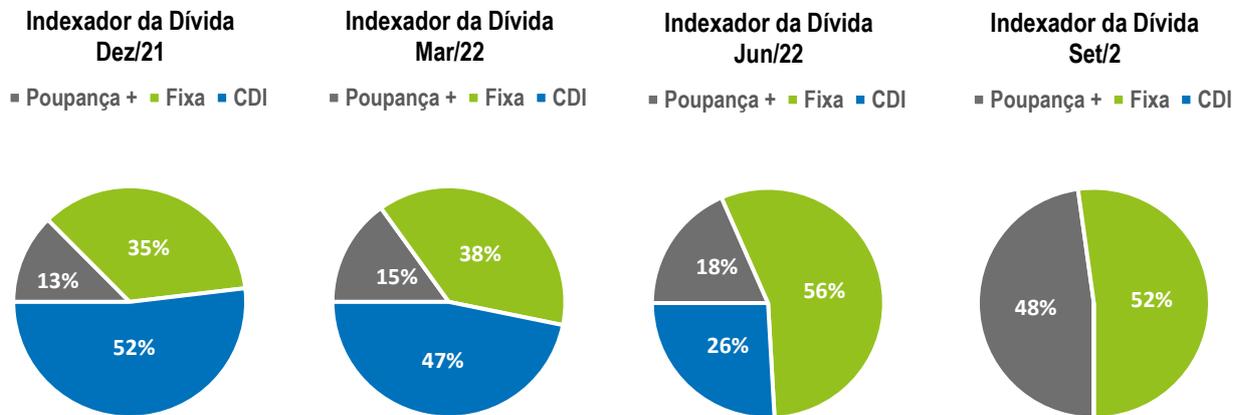
O mix do nosso passivo tem mudado com o crescimento das nossas operações e uma estratégia de alavancagem no nível dos ativos, diferentemente do que era feito anteriormente, quando o CDI era menor. Com isso, o custo ponderado de nosso passivo tem se aproximado do nosso retorno médio nas aplicações financeiras.



# Divulgação de Resultados 3T22 e 9M22



Conforme a Companhia já vem divulgando, estamos mudando o perfil do passivo de financiamento à construção nos últimos trimestres, tornando-o mais pré-fixado do que vinculado ao CDI.



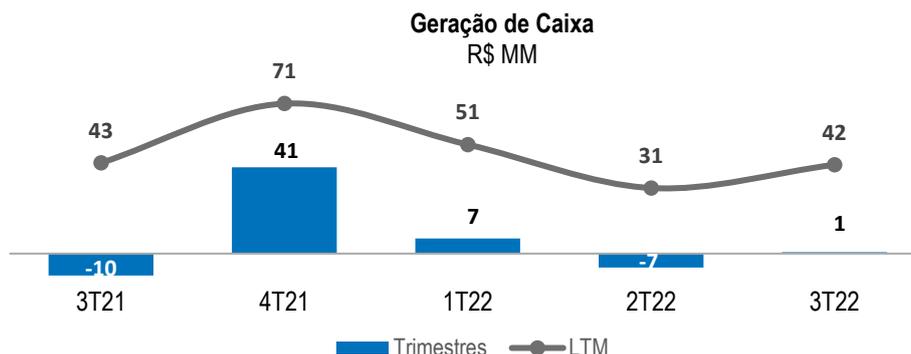
Em julho, a Companhia liquidou aproximadamente R\$ 18,5 milhões de financiamento à construção em CDI, e renegociamos com os bancos financiadores a troca do indexador de CDI para TR+. Estes movimentos permitiram uma economia agregada de juros estimada de R\$ 2,6 milhões nos 12 meses seguintes a liquidação.

Conforme divulgamos na Mensagem da Administração, concluímos a captação do CRI, liquidado em julho de 2022, no valor de R\$ 150 milhões, com a quitação de R\$ 50 milhões em um contrato de capital de giro.

Continuamos apresentando uma estrutura de capital desalavancada, com espaço para o crescimento, mas dentro dos nossos conceitos de disciplina financeira e rentabilidade.

## Geração de Caixa (Cash Burn)

Neste trimestre tivemos uma pequena geração positiva de caixa, mas ainda trazendo sentido para nosso histórico e plano de investimentos para os anos seguintes. A gestão financeira e estratégia de contas a receber tem ajudado no controle de nossa geração de caixa.



# Divulgação de Resultados 3T22 e 9M22



## Anexos

### Demonstração de Resultados Consolidada

DRE (R\$ mil)	3T22	3T21	Δ %	9M22	9M21	Δ %
Receita operacional líquida	313.544	182.248	72,0%	648.780	548.913	18,2%
Custo dos imóveis vendidos	(233.902)	(108.785)	115,0%	(477.759)	(336.038)	42,2%
<b>Lucro bruto</b>	<b>79.642</b>	<b>73.463</b>	<b>8,4%</b>	<b>171.021</b>	<b>212.875</b>	<b>-19,7%</b>
<b>Margem bruta operacional</b>	<b>25,4%</b>	<b>40,3%</b>	<b>-14,9 p.p.</b>	<b>26,4%</b>	<b>38,8%</b>	<b>-12,4 p.p.</b>
<b>Receitas (despesas) operacionais</b>	<b>(32.936)</b>	<b>(32.931)</b>	<b>0,0%</b>	<b>(95.872)</b>	<b>(81.142)</b>	<b>18,2%</b>
Gerais e administrativas	(14.420)	(10.100)	42,8%	(40.339)	(29.550)	36,5%
Vendas	(19.163)	(17.113)	12,0%	(54.485)	(38.293)	42,3%
Outras receitas (despesas) operacionais	647	(5.718)	-111,3%	(1.048)	(13.299)	-92,1%
<b>Lucro (prejuízo) operacional</b>	<b>46.706</b>	<b>40.532</b>	<b>15,2%</b>	<b>75.149</b>	<b>131.733</b>	<b>-43,0%</b>
Receitas financeiras	14.253	3.529	303,9%	31.871	9.432	237,9%
Despesas financeiras	(11.399)	(6.557)	73,8%	(24.922)	(8.325)	199,4%
<b>Resultado financeiro</b>	<b>2.854</b>	<b>(3.028)</b>	<b>-194,3%</b>	<b>6.949</b>	<b>1.107</b>	<b>527,7%</b>
<b>Equivalência patrimonial</b>	<b>(1.938)</b>	<b>(1.119)</b>	<b>73,2%</b>	<b>(3.400)</b>	<b>(9.234)</b>	<b>-63,2%</b>
<b>Lucro (prejuízo) antes do IR e CS</b>	<b>47.622</b>	<b>36.385</b>	<b>30,9%</b>	<b>78.698</b>	<b>123.606</b>	<b>-36,3%</b>
Imposto de renda e contribuição social	(5.809)	(3.860)	50,5%	(14.776)	(11.690)	26,4%
<b>Lucro (prejuízo) líquido</b>	<b>41.813</b>	<b>32.525</b>	<b>28,6%</b>	<b>63.922</b>	<b>111.916</b>	<b>-42,9%</b>
<b>Margem líquida</b>	<b>13,3%</b>	<b>17,8%</b>	<b>-4,5 p.p.</b>	<b>9,9%</b>	<b>20,4%</b>	<b>-10,5 p.p.</b>
<b>Atribuível a:</b>						
Participação do controlador	25.635	9.781	162,1%	32.774	49.932	-34,4%
Participação dos sócios não controladores	16.178	22.744	-28,9%	31.148	61.984	-49,7%

# Divulgação de Resultados 3T22 e 9M22

## Balanco Patrimonial



Ativo	30/09/2022	31/12/2021	Δ %
<b>Circulante</b>			
Caixa e equivalentes de caixa	342.527	243.926	40,4%
Título e valores mobiliários	86.155	56.415	52,7%
Conta a receber de clientes	330.326	201.174	64,2%
Imóveis a comercializar	393.997	402.608	-2,1%
Tributos a recuperar	14.706	9.270	58,6%
Despesas antecipadas	24.928	22.011	13,3%
Outras contas a receber	13.776	14.138	-2,6%
<b>Total do ativo circulante</b>	<b>1.206.415</b>	<b>949.542</b>	<b>27,1%</b>
<b>Não circulante</b>			
Aplicações Financeiras	2.527	2.339	8,0%
Contas a receber de clientes	247.403	245.753	0,7%
Imóveis a comercializar	79.097	24.403	224,1%
Depósitos judiciais	1.507	1.189	26,7%
Créditos com partes relacionadas	7.978	12.013	-33,6%
<b>Total do ativo realizável a longo prazo</b>	<b>338.512</b>	<b>285.697</b>	<b>18,5%</b>
Investimentos	28.060	27.697	1,3%
Imobilizado	39.560	36.087	9,6%
Direito de uso de arrendamento	3.699	5.102	-27,5%
Intangível	6.306	7.796	-19,1%
<b>Total do ativo não circulante</b>	<b>416.137</b>	<b>362.379</b>	<b>14,8%</b>
<b>Total do ativo</b>	<b>1.622.552</b>	<b>1.311.921</b>	<b>23,7%</b>

Passivo	30/09/2022	31/12/2021	Δ %
<b>Circulante</b>			
Empréstimos e financiamentos	64.462	60.797	6,0%
Arrendamento	2.407	2.362	1,9%
Fornecedores	71.576	44.402	61,2%
Salários e encargos sociais	14.478	9.531	51,9%
Tributos a pagar	31.346	26.197	19,7%
Obrigações por compra de imóveis	23.002	35.942	-36,0%
Dividendos a pagar	155	80	93,8%
Adiantamentos de clientes	472.390	373.167	26,6%
Provisão distrato			n/a
Tributos diferidos			n/a
Outras contas a pagar	1.743	1.963	-11,2%
Provisão para manutenção de imóveis	1.603	6.425	-75,1%
<b>Total do passivo circulante</b>	<b>683.162</b>	<b>560.866</b>	<b>21,8%</b>
<b>Não circulante</b>			
Empréstimos e financiamentos	346.885	206.853	67,7%
Arrendamento	1.417	2.874	-50,7%
Obrigações por compra de imóveis	19.906	32.001	-37,8%
Adiantamentos recebidos de clientes			n/a
Provisão para riscos	3.645	6.626	-45,0%
Provisão para manutenção de imóveis	13.461	6.358	111,7%
Débitos com partes relacionadas	6.072	4.268	42,3%
Provisão para passivo a descoberto	5.576	4.793	16,3%
<b>Total do passivo não circulante</b>	<b>396.962</b>	<b>263.773</b>	<b>50,5%</b>
<b>Patrimônio líquido</b>			
Capital social	269.172	269.172	0,0%
Reservas de capital	259	259	0,0%
Reservas de lucro	106.538	74.978	42,1%
Lucro acumulado			n/a
<b>Total do patrimônio líquido</b>	<b>375.969</b>	<b>344.409</b>	<b>9,2%</b>
Participação dos não controladores	166.459	142.873	16,5%
<b>Total do patrimônio líquido</b>	<b>542.428</b>	<b>487.282</b>	<b>11,3%</b>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>	<b>1.622.552</b>	<b>1.311.921</b>	<b>23,7%</b>

# Divulgação de Resultados 3T22 e 9M22



## Fluxo de Caixa

Fluxo de Caixa - R\$	30/09/2022	30/09/2021	Δ %
<b>Fluxo das atividades operacionais</b>			
Lucro líquido do exercício	63.922	111.916	-42,9%
<b>Ajustes para conciliar o lucro ao caixa gerado pelas atividades operacionais</b>			
Depreciações e amortizações	10.945	7.956	37,6%
Ajuste a valor presente sobre contas a receber	8.530	(4.194)	-303,4%
Resultado de equivalência patrimonial	3.400	9.234	-63,2%
Provisão para manutenção de imóveis	2.281	3.477	-34,4%
Provisão para distratos	(921)	-	n/a
Provisão para devedores duvidosos	838	-	n/a
Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários	3.286	986	233,3%
Provisão de juros sobre empréstimos e financiamentos	30.718	11.852	159,2%
Imposto de renda e contribuição social	14.776	11.690	26,4%
Baixa de Ativos Imobilizados	1.048	698	50,1%
	<b>138.823</b>	<b>153.615</b>	<b>-9,6%</b>
<b>Variações no capital circulante</b>			
<b>Aumento / (redução) dos ativos e passivos</b>			
Contas a receber de clientes	(139.249)	(110.439)	26,1%
Imóveis a comercializar	(45.553)	(229.431)	-80,1%
Tributos a recuperar	(5.436)	(2.126)	155,7%
Outros ativos	(2.873)	(4.967)	-42,2%
Fornecedores	27.174	26.276	3,4%
Salários e encargos sociais	4.947	6.594	-25,0%
Obrigações tributárias	(1.174)	(2.667)	-56,0%
Obrigações por compra de imóveis	(25.035)	(18.268)	37,0%
Adiantamentos de clientes	99.223	263.156	-62,3%
Outros passivos	(2.352)	(2.087)	12,7%
Valores pagos por riscos cíveis, trabalhistas e tributários	(6.267)	(1.506)	316,1%
	<b>(96.595)</b>	<b>(75.465)</b>	<b>28,0%</b>
Juros pagos	(12.098)	(10.655)	13,5%
Imposto de renda e contribuição social pagos	(8.453)	(5.362)	57,6%
<b>Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades</b>	<b>21.677</b>	<b>62.133</b>	<b>-65,1%</b>
<b>Fluxos das atividades de investimentos</b>			
Aumento de títulos e valor mobiliários	(29.740)	-	n/a
Movimentação de aplicações financeiras restritas	(188)	(49)	283,7%
Adiantamentos a empresas ligadas	5.839	8.547	-31,7%
Aportes (retorno) de investimentos	(2.980)	4.079	-173,1%
Aquisições de ativos imobilizados e intangíveis	(12.563)	(19.645)	-36,0%
Adições ao ativo intangível	-	-	n/a
<b>Caixa líquido (aplicados nas) gerados pelas atividades de investimentos</b>	<b>(39.632)</b>	<b>(7.068)</b>	<b>460,7%</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>			
Valores recebidos de empréstimos e financiamentos	266.585	236.797	12,6%
Amortização de principal de empréstimos e financiamentos	(141.253)	(83.506)	69,2%
Dividendos pagos	(1.214)	(18.502)	-93,4%
Redução de capital	-	-	n/a
Distribuições a sócios não controladores, líquido	(7.562)	(8.755)	-13,6%
<b>Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamentos</b>	<b>116.556</b>	<b>126.034</b>	<b>-7,5%</b>
<b>Aumento de caixa e equivalentes de caixa, líquidos</b>	<b>98.601</b>	<b>181.099</b>	<b>-45,6%</b>
<b>Varição de caixa</b>			
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	243.926	119.256	104,5%
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	342.527	300.355	14,0%
<b>Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>98.601</b>	<b>181.099</b>	<b>-45,6%</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;

**Meses de Estoque** - Valor dos Estoques do período dividido pelas vendas contratadas dos últimos doze meses;

**VSO** - Vendas sobre oferta;

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

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

**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 3T22 e 9M22

## 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 - Ernst & Young Auditores Independentes ("EY") não prestaram serviços que não os relacionados à auditoria externa.