

# Divulgação de Resultados

---

## 1T22



# Divulgação de Resultados 1T22

**Belo Horizonte, 10 de maio 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 1º trimestre do exercício de 2022 (“1T22”). 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

- **Geração de caixa de R\$ 7,1 milhões no 1T22**, (R\$ 51,5 milhões LTM) dando continuidade ao nosso histórico de **cinco anos consecutivos de geração positiva**;
- Caixa líquido de R\$ 39,8 milhões em 31 de março de 2022, com **endividamento líquido negativo** (Dívida Líquida / Patrimônio Líquido), de -8,0%, **melhorando 5,1 p.p. em relação ao 31 de março de 2021** e 1,3 p.p. em relação ao 31 de dezembro de 2021;
- **Maior carteira de recebíveis da história de R\$ 1,1 bilhão**, que somada ao Caixa, Equivalentes de caixa e TVM nos concede uma **cobertura de 1,6 vezes sobre o passivo de construção** ao final do trimestre.

## 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 1T22

## Sobre o Grupo Patrimar

A Companhia é uma incorporadora e construtora com sede em Belo Horizonte, com foco de atuação na região sudeste do Brasil, com mais de 58 anos de atuação na construção civil e está posicionada entre as maiores do país. O seu modelo de negócios é verticalizado, atuando na incorporação e construção de empreendimentos imobiliários, além de comercialização e venda de unidades imobiliárias autônomas.

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



RJ

Novolar – Flores do Brito



MG

Novolar – Mirante do Jambreiro





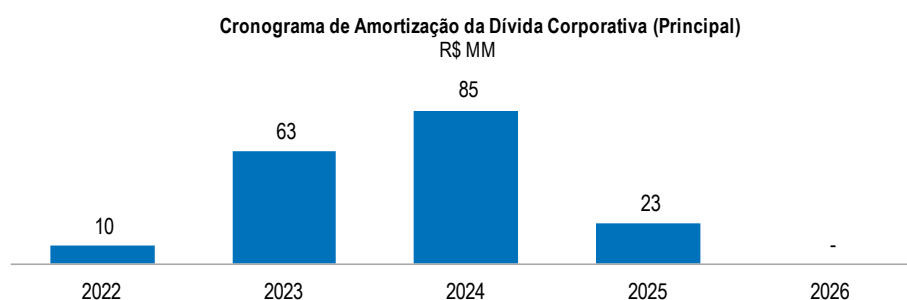
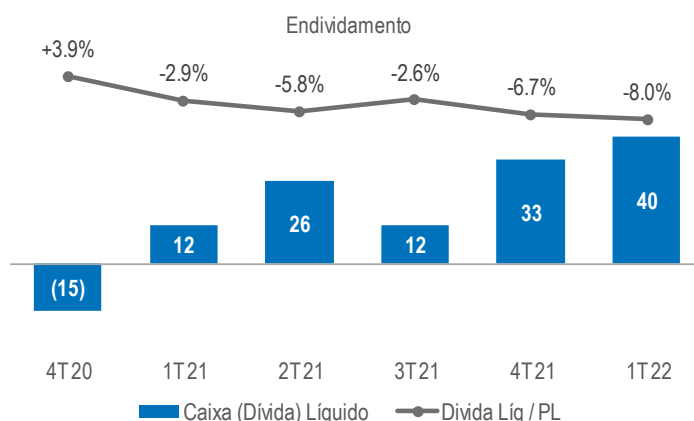
# Divulgação de Resultados 1T22

## Mensagem da Administração

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

## Estrutura de Capital e Liquidez

Dentro da nossa filosofia e estratégia de atuação, mantivemos nossa disciplina financeira com uma estrutura de capital com baixa alavancagem, perfil de endividamento longo e um volume de caixa e contas a receber adequado à estrutura da nossa operação.

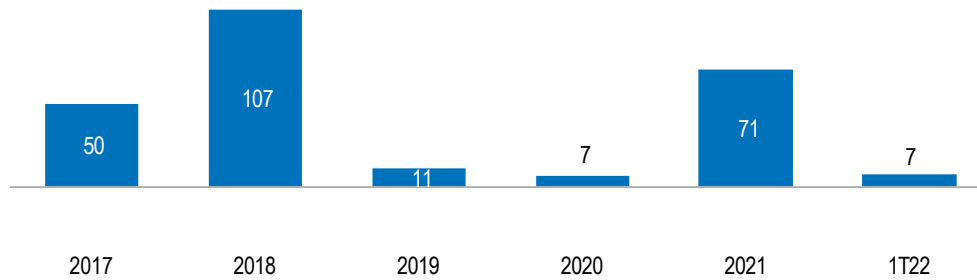


Estrategicamente antecipamos nossos fluxos de recebimentos junto a clientes com vendas de perfil de entrada mais volumoso e antecipações de fluxo, visando carregar mais caixa para melhores oportunidades de compras de insumos para as obras e visando aproveitar os aumentos ocorridos e esperados da taxa SELIC.

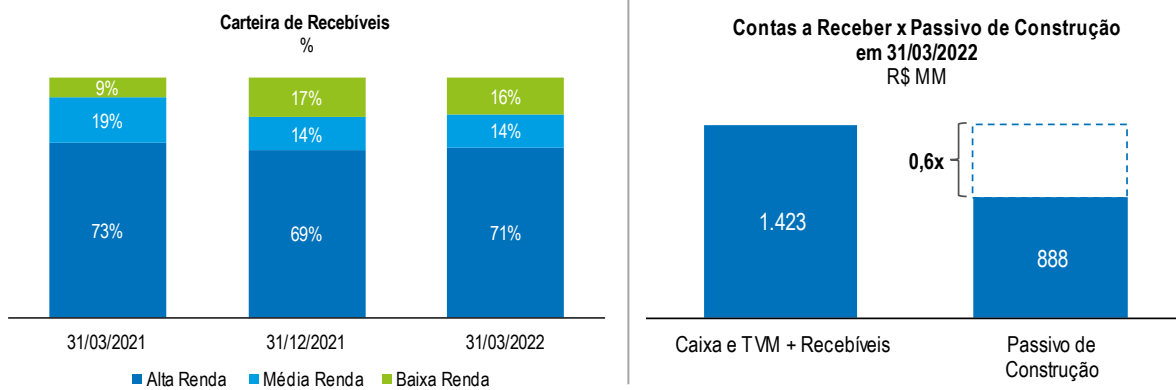
# Divulgação de Resultados 1T22



**Geração de Caixa**  
R\$ MM



Apresentamos uma carteira de recebíveis saudável, com um grande percentual de recebíveis vinculados ao segmento de alta-renda, com menor risco e proteção contra a inflação.



Estamos preparados para um carregamento mais longo de contas a receber, em função das subidas da taxa de juros, e adotaremos as melhores estratégias para a Companhia visando maior rentabilidade e proteção ao passivo de construção, sem nos distanciar da nossa disciplina financeira e estrutura de capital.

Possuímos um saldo de financiamentos à construção não sacado, em 31 de março de 2022, de R\$ 489,4 milhões, que se somam à nossa posição de liquidez acima para fins de fazer frente ao passivo de construção. Deste total não sacado, temos 47,2% em taxa pré-fixada, 37,0% em Poupança+ e o remanescente vinculado ao CDI.

# Divulgação de Resultados 1T22

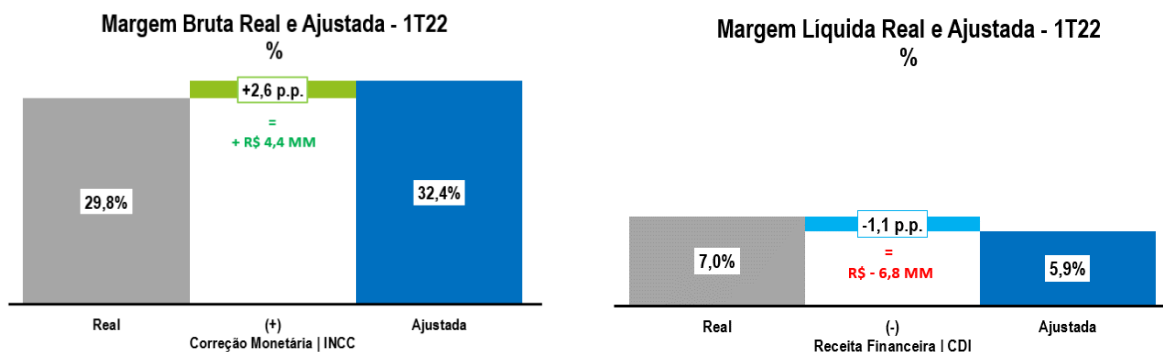


## Rentabilidade

A margem bruta do primeiro trimestre de 2022 foi fortemente impactada por diversos fatores, os quais elencamos a seguir:

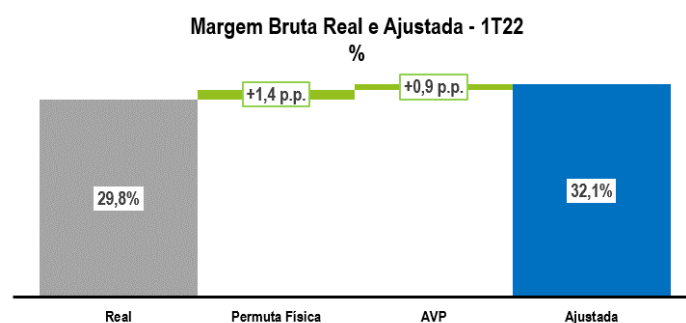
### Maior carregamento de caixa

Pelo fato de termos encurtado o ciclo de contas a receber, a Companhia deixa de ter maior exposição de saldo vinculado ao INCC e, logo, menor correção monetária vinculada à receita bruta. Tal fator gera, em uma primeira análise, um descasamento de INCC na receita e no custo de produção, uma vez que o custo mantém-se proporcionalmente mais exposto à inflação. Contudo, devido aos aumentos da SELIC, o carregamento de um maior volume de caixa hoje, aplicado em CDI, rende melhor *hedge* para a inflação nos empreendimentos, contudo desloca o efeito da receita financeira para o resultado financeiro, depois do EBITDA, trazendo melhor impacto para a margem líquida, porém efeito negativo sobre a margem bruta.



### Efeitos contábeis

Assim como no período passado, apesar da estratégia de aumento de caixa e encurtamento do contas a receber, com o aumento do volume de vendas em função do crescimento da operação e o alongamento do perfil de vendas por parte de determinados clientes, o efeito de ajuste a valor presente – AVP, sobre as vendas realizadas com fluxos de longo prazo impactam a receita bruta no momento do reconhecimento, conforme requerem as normas contábeis brasileiras.

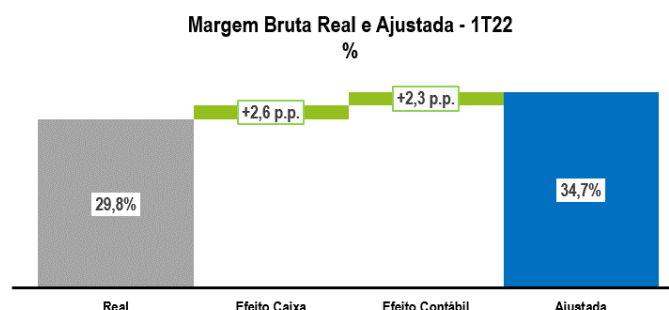






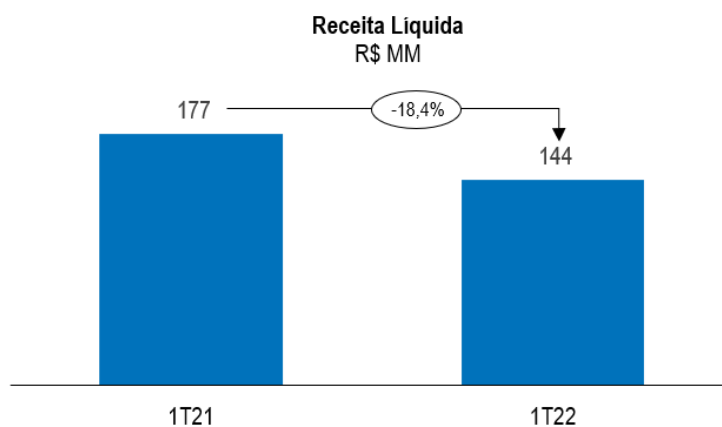
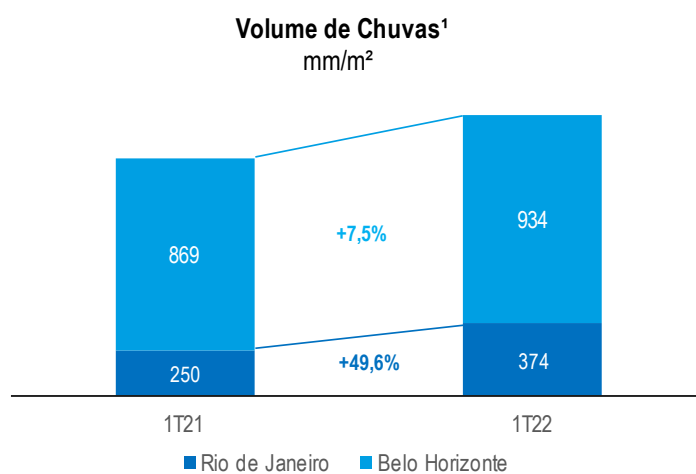
# Divulgação de Resultados 1T22

Agregando tanto o efeito do carregamento maior de caixa quanto os efeitos contábeis, ambos explicitados acima, teríamos uma margem bruta de 34,7%:



## Efeitos climáticos

Além dos fatores descritos acima sobre a margem bruta, o 1T22 foi um trimestre muito chuvoso nos mercados onde atuamos, impactando de maneira significativa a produção em nossas obras.

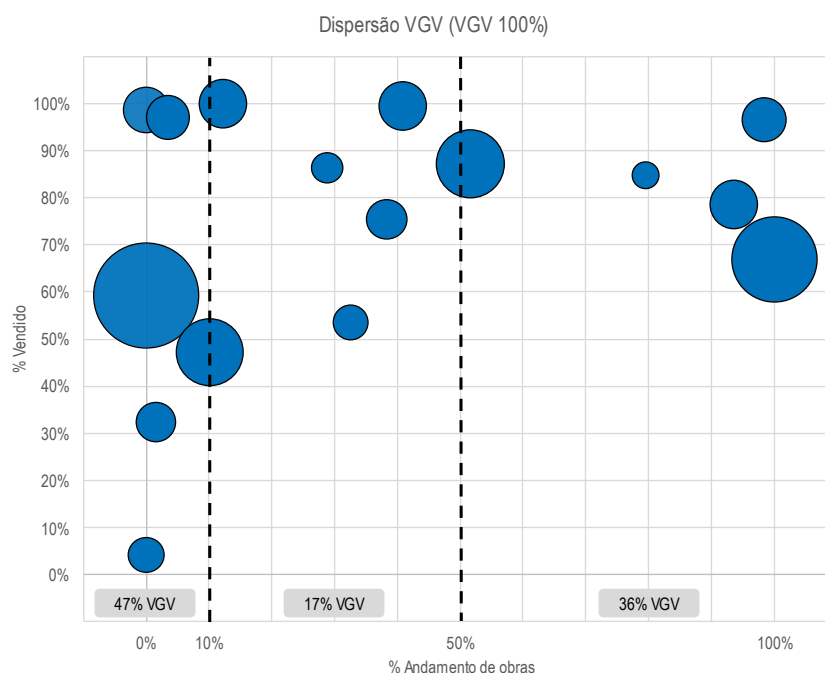


1 - Para o volume do Rio de Janeiro considera a estação de Jacarepaguá, já Belo Horizonte considera a média de duas estações (Pampulha e Cercadinho), devido à proximidade de nossos empreendimentos. Fonte: INMET.

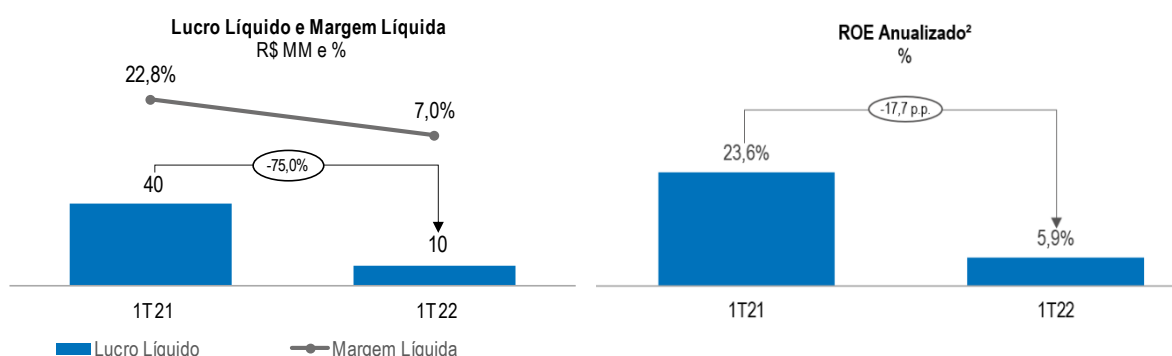


## Divulgação de Resultados 1T22

Como nossa receita é mensurada pelo PoC, a menor produção impacta diretamente no volume de receita reconhecida. Para os próximos trimestres, esperamos uma recuperação nos volumes de produção, considerando menor período de chuvas e início de obras em empreendimentos de grande porte que possuem alto percentual de vendas, gerando maior volume de apropriação da receita. O total de VGV vendido em empreendimentos com menos de 10% de obras em 31 de março de 2022 era de R\$ 618,3 Milhões.



Ademais, o volume de vendas contratadas registradas no 1T21 puxou o nível de receita comparativamente ao 1T22. Continuamos focados em ser uma das empresas mais lucrativas do segmento de incorporação imobiliária, com margem líquida acima da média e consistente ao longo dos trimestres, refletindo em um retorno sobre o capital também acima da média do setor. Os fatores acima impactaram nossas métricas neste trimestre, mas estamos confiantes que voltaremos aos nossos níveis de rentabilidade nos próximos trimestres.







# Divulgação de Resultados 1T22

## Principais Indicadores

Indicadores Financeiros (R\$ mil)	1T22 (a)	1T21 (a)	Δ % (a/b)
Receita operacional líquida	144.477	177.143	-18,4%
Lucro Bruto	43.105	67.788	-36,4%
<b>% Margem Bruta</b>	<b>29,8%</b>	<b>38,3%</b>	<b>-8,4 p.p.</b>
EBITDA	16.138	44.200	-63,5%
<b>% Margem EBITDA</b>	<b>11,2%</b>	<b>25,0%</b>	<b>-13,8 p.p.</b>
EBITDA Ajustado	22.260	45.924	-51,5%
<b>% Margem EBITDA Ajustado</b>	<b>15,4%</b>	<b>25,9%</b>	<b>-10,5 p.p.</b>
Lucro Líquido	10.087	40.422	-75,0%
<b>% Margem Líquida</b>	<b>7,0%</b>	<b>22,8%</b>	<b>-15,8 p.p.</b>

Lançamentos por Segmento (R\$ mil)	1T22 (a)	1T21 (b)	Δ % (a/b)
<b>VGv 100%</b>	<b>112.782</b>	<b>87.241</b>	<b>29,3%</b>
Econômico	38.284	87.241	-56,1%
Média Renda	74.498	-	n/a
Alto Renda	-	-	n/a
<b>VGv % Patrimar</b>	<b>107.272</b>	<b>307.736</b>	<b>-65,1%</b>
Econômico	38.284	65.872	-41,9%
Média Renda	68.988	-	n/a
Alto Renda	-	-	n/a
<b>Unidades Lançadas</b>	<b>316</b>	<b>400</b>	<b>-21,0%</b>
Econômico	220	400	-45,0%
Média Renda	96	-	n/a
Alto Renda	-	-	n/a

Vendas Líquidas Contratadas (R\$ mil)	1T22 (a)	1T21 (b)	Δ % (a/b)
<b>VGv 100%</b>	<b>152.975</b>	<b>251.743</b>	<b>-39,2%</b>
Econômico	59.067	58.944	0,2%
Média Renda	5.425	8.826	-38,5%
Alta Renda	88.483	183.973	-51,9%
<b>VGv % Patrimar</b>	<b>132.905</b>	<b>150.871</b>	<b>-11,9%</b>
Econômico	58.396	48.453	20,5%
Média Renda	4.737	6.178	-23,3%
Alta Renda	69.773	96.240	-27,5%
<b>Unidades</b>	<b>266</b>	<b>349</b>	<b>-23,8%</b>
Econômico	230	281	-18,1%
Média Renda	11	22	-50,0%
Alta Renda	25	46	-45,7%
<b>Preço Médio</b>	<b>575</b>	<b>721</b>	<b>-20,3%</b>
Econômico	257	210	22,4%
Média Renda	493	401	22,9%
Alta Renda	3.539	3.999	-11,5%

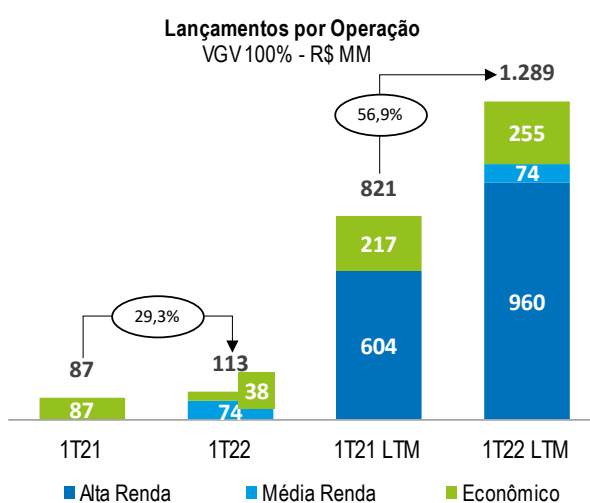


# Divulgação de Resultados 1T22

## Desempenho Operacional

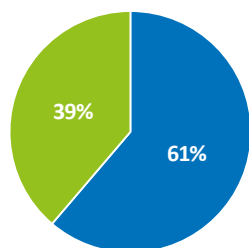
### Lançamentos

Neste primeiro trimestre de 2022 voltamos a lançar empreendimentos de média renda, o que não ocorria desde abril de 2019. O forte volume de lançamentos no último trimestre de 2021 e a gestão de estoques impactaram os lançamentos no 1T22, mas temos segurança com relação aos lançamentos nos próximos trimestres do ano, a depender do cenário econômico e de demanda. A participação média da Companhia nos lançamentos no 1T22 foi de 95,1% (75,5% no 1T21).



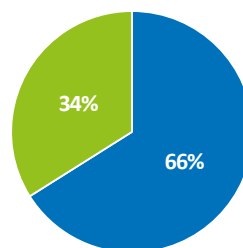
Continuamos operando em regiões conhecidas e onde temos grande capacidade de absorção nos mercados, em função da força de nossas marcas.

**Lançamentos por Região 1T21**  
VGV 100% - %



■ Minas Gerais ■ Rio de Janeiro

**Lançamentos por Região 1T22**  
VGV 100% - %

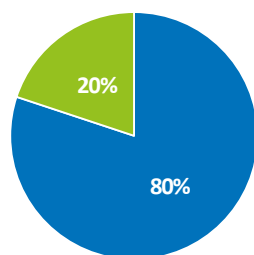


■ Minas Gerais ■ Rio de Janeiro



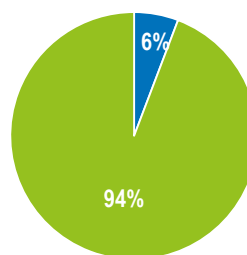
# Divulgação de Resultados 1T22

Lançamentos por Região 1T21 LTM  
VGV 100% - %



■ Minas Gerais ■ Rio de Janeiro

Lançamentos por Região 1T22 LTM  
VGV 100% - %

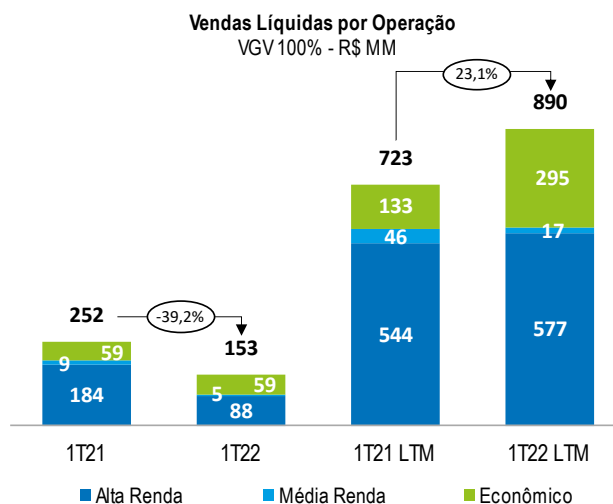


■ Minas Gerais ■ Rio de Janeiro

## Vendas Contratadas

No 1T22, foram comercializadas 266 unidades habitacionais (349 unidades no 1T21). A queda nas vendas é reflexo de um forte volume de vendas no trimestre anterior (4T21) e um volume programado de menor lançamentos para gestão e foco em redução dos estoques. Nossa expectativa é de que os volumes aumentem nos próximos trimestres.

A participação média da Companhia nas vendas contratadas líquidas foi de 86,9% no 1T22 contra 59,9% no 1T21.

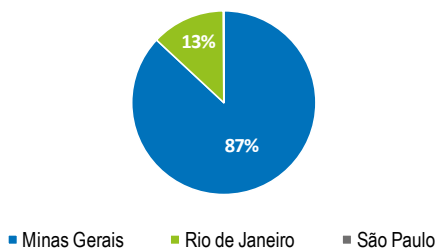


Nossas operações continuam concentradas nos estados do Rio de Janeiro e Minas Gerais. Já estamos realizando aquisições de terrenos no interior do estado de São Paulo visando ter um equilíbrio maior de exposição regional e, assim, obter melhores resultados com a combinação de mercados e produtos.

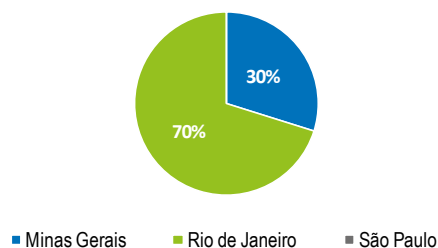
# Divulgação de Resultados 1T22



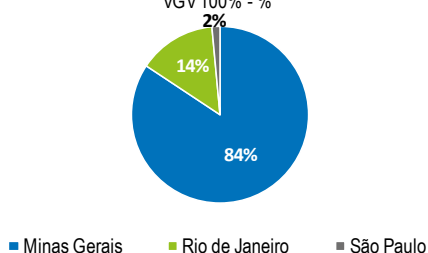
Vendas Líquidas por Região 1T21  
VGV 100% - %



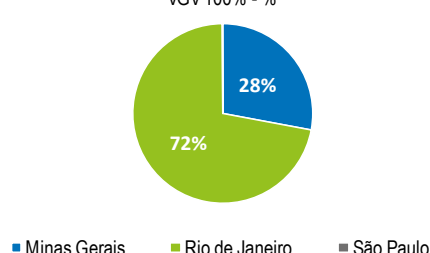
Vendas Líquidas por Região 1T22  
VGV 100% - %



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



Vendas Líquidas por Região 1T22 LTM  
VGV 100% - %

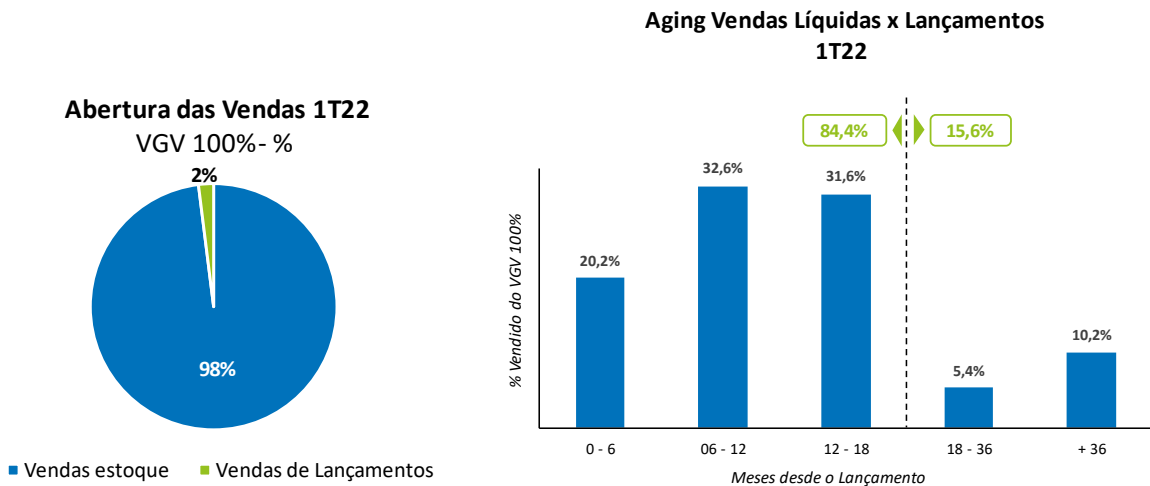


A tabela abaixo fornece maiores informações sobre as vendas.

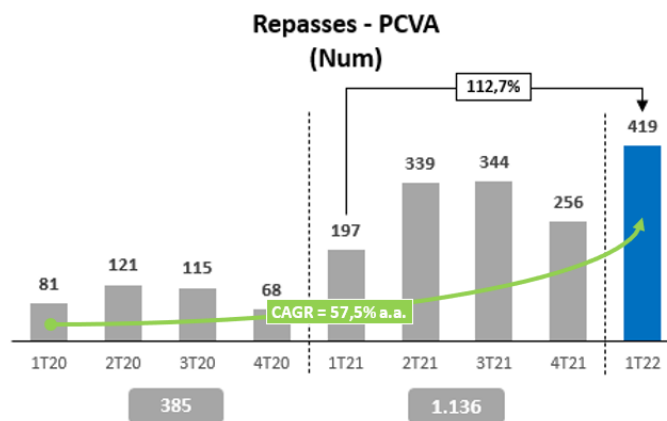
Vendas Líquidas Contratadas (R\$ mil)	1T22 (a)	1T21 (b)	Δ % (a/b)
<b>VGV 100%</b>	<b>152.975</b>	<b>251.743</b>	<b>-39,2%</b>
Econômico	59.067	58.944	0,2%
Média Renda	5.425	8.826	-38,5%
Alta Renda	88.483	183.973	-51,9%
<b>VGV % Patrimar</b>	<b>132.905</b>	<b>150.871</b>	<b>-11,9%</b>
Econômico	58.396	48.453	20,5%
Média Renda	4.737	6.178	-23,3%
Alta Renda	69.773	96.240	-27,5%
<b>Unidades Contratadas</b>	<b>266</b>	<b>349</b>	<b>-23,8%</b>
Econômico	230	281	-18,1%
Média Renda	11	22	-50,0%
Alta Renda	25	46	-45,7%
<b>Preço Médio</b>	<b>575</b>	<b>721</b>	<b>-20,3%</b>
Econômico	257	210	22,4%
Média Renda	493	401	22,9%
Alta Renda	3.539	3.999	-11,5%

Em linha com a nossa estratégia de foco nos estoques, nossas vendas ficaram concentradas em empreendimentos lançados anteriormente ao 1T22, sendo que a grande parte dessas vendas são de empreendimentos com até 18 meses de lançamento, reforçando a força do nosso time de vendas, a qualidade dos nossos produtos e o entendimento do mercado. Temos aproximadamente 80% dos nossos empreendimentos lançados com mais de 50% do VGV total vendido.

# Divulgação de Resultados 1T22



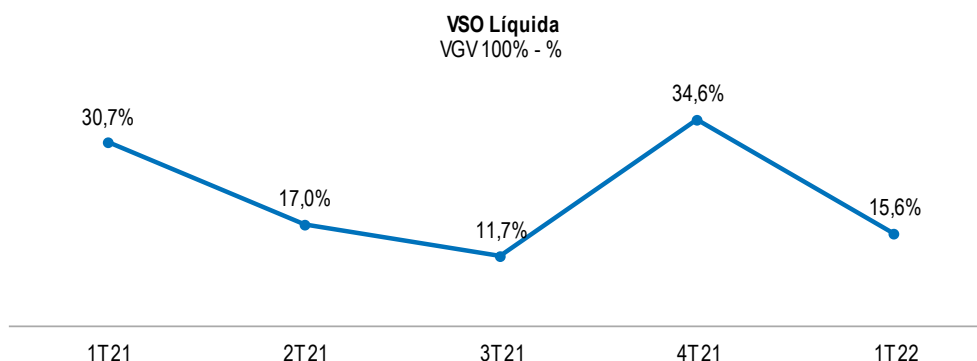
Continuamos incrementando nossa operação de PCVA, principalmente, e nosso fluxo de repasses tem evoluído de maneira satisfatória. As unidades repassadas no 1T22 representam um valor de R\$ 91,3 milhões, que certamente impactam de maneira positiva nosso ciclo de caixa no trimestre e em períodos futuros. Em termos comparativos, as unidades repassadas no 1T22 já representa 36,9% do que realizamos em todo o ano de 2021 e mais do que foi realizado em 2020.



## VSO

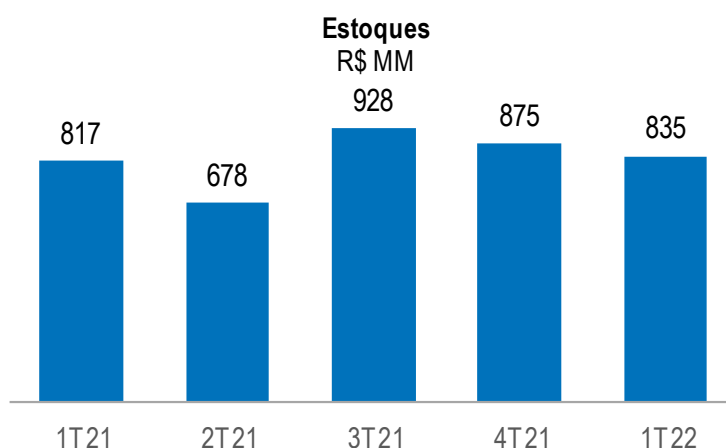
A velocidade de vendas líquidas do 1T22, medida pelo indicador VSO líquido (Vendas Líquidas sobre Oferta), foi 19 p.p. abaixo do trimestre imediatamente anterior e 15,1 p.p. abaixo do mesmo período de 2021. O primeiro trimestre é sazonalmente um trimestre de VSO mais baixa em função dos fortes lançamentos do último trimestre do ano e pelas férias nesse período. Focamos nossos esforços nesse trimestre na redução dos estoques, especialmente nos empreendimentos que estão em fase de conclusão, onde atingimos um bom resultado para este período, considerando o menor volume de produtos disponíveis.

# Divulgação de Resultados 1T22



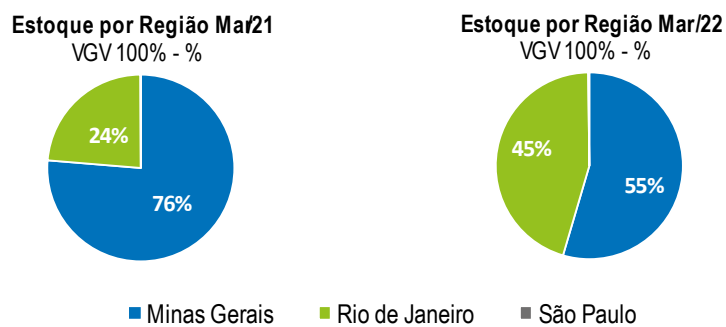
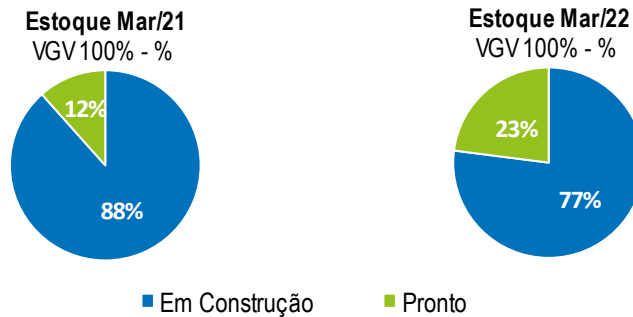
## Estoque

Conforme mencionando anteriormente, focamos na redução dos estoques e direcionamos nossa força de vendas para produtos que estão concluídos ou perto da conclusão. Nossos esforços deram resultado já no 1T22, contudo temos expectativa de que terão resultados mais concretos nos trimestres seguintes, principalmente em função do valor das unidades. A posição em 31 de março de 2022 fechou 4,6% a menor do que no fechamento do ano passado e praticamente em linha com o ano anterior.

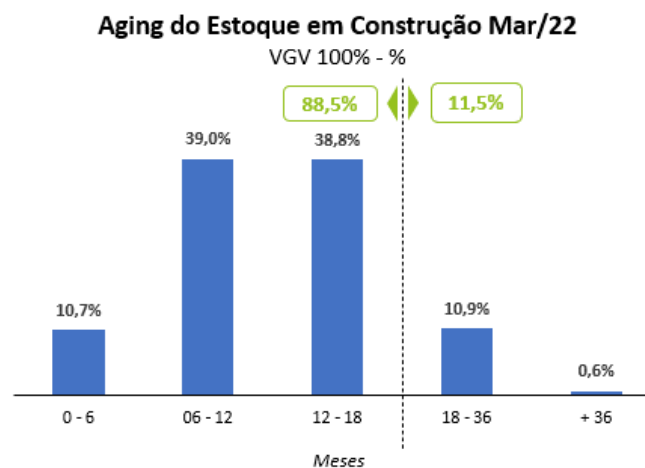


O perfil de estoques se mantém cada vez mais confortável e equilibrado. Nossa posição de estoques, majoritariamente concentrada em apartamentos em construção, nos permite carregar menores custos de manutenção com baixo estoque parado. Os estoques prontos, em relação ao 1T22, reduzem em 11,4 p.p. em relação ao 1T21.

# Divulgação de Resultados 1T22



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

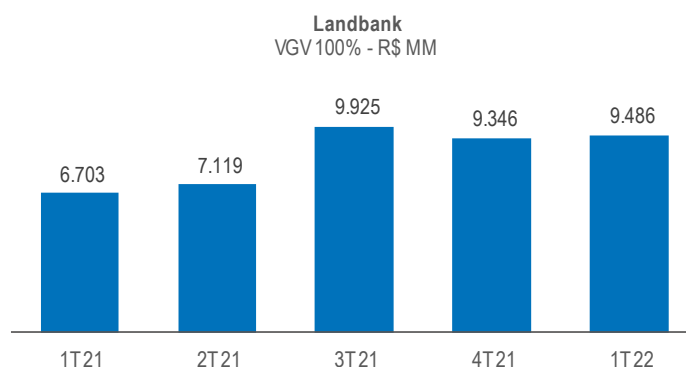




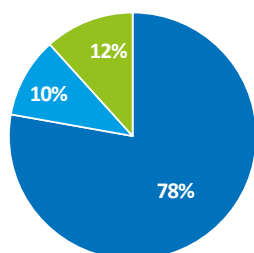


# Divulgação de Resultados 1T22

## Banco de Terrenos - Landbank

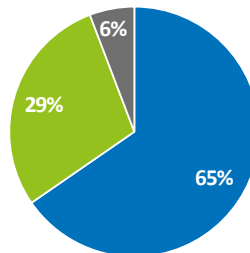


**Landbank por Operação Mar/22**  
VGV 100% - %



■ Alta Renda ■ Média Renda ■ Econômico

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



■ Minas Gerais ■ Rio de Janeiro ■ São Paulo

Nosso Landbank possui 11.752 unidades e nossa participação média é de 68,0%. O aumento no valor do Landbank em março de 2022, ocorreu em virtude de recomposição dos terrenos, visando nosso plano futuro de crescimento, o PX2. Houve a compra de 1 terreno no 1T22, em São Paulo, totalizando um VGV potencial de R\$ 151,8 milhões, ou 288 unidades. Concluimos o primeiro trimestre com aproximadamente R\$ 1,7 bilhão em projetos já aprovados para lançamento.

# Divulgação de Resultados 1T22

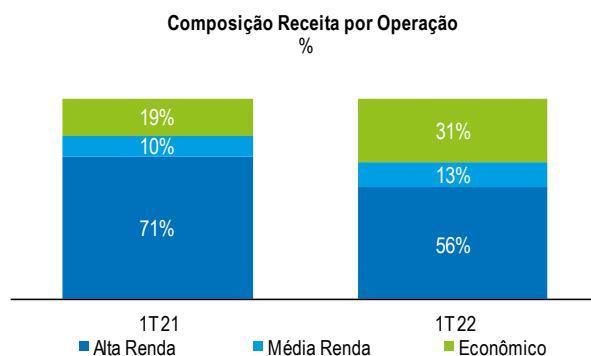


## Desempenho Financeiro

### Receita Líquida

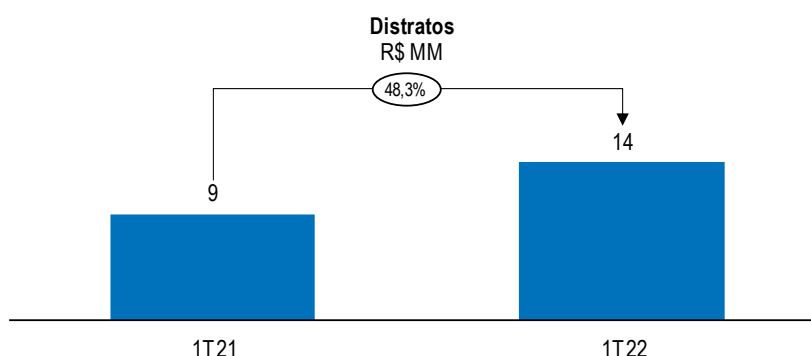
Receita Líquida (R\$ mil)	1T22	1T21	Δ %
Receita bruta de venda de imóveis	159.642	185.712	-14,0%
Receita de serviços	406	2.207	-81,6%
<b>Receita Bruta</b>	<b>160.048</b>	<b>187.919</b>	<b>-14,8%</b>
AVP - Ajuste a valor presente	1.991	2.600	-23,4%
Vendas canceladas (distratos)	(14.065)	(9.485)	48,3%
Tributos sobre o faturamento	(3.497)	(3.891)	-10,1%
<b>Receita Líquida</b>	<b>144.477</b>	<b>177.143</b>	<b>-18,4%</b>

Neste primeiro trimestre de 2022, a queda na Receita Líquida em relação ao 1T21 justifica-se, principalmente, pelo efeito contábil do POC no período que, impactado pelas fortes chuvas nas municipalidades onde atuamos, registrou um menor avanço levando a uma menor apropriação da receita, além do menor VGV vendido no trimestre. A queda na Receita de Serviços, que segue o regime de reconhecimento por competência ao contrário da Receita Bruta de Venda, decorreu da finalização de customizações da operação de alto luxo, ainda no ano passado, e não tiveram equivalente ainda este ano.



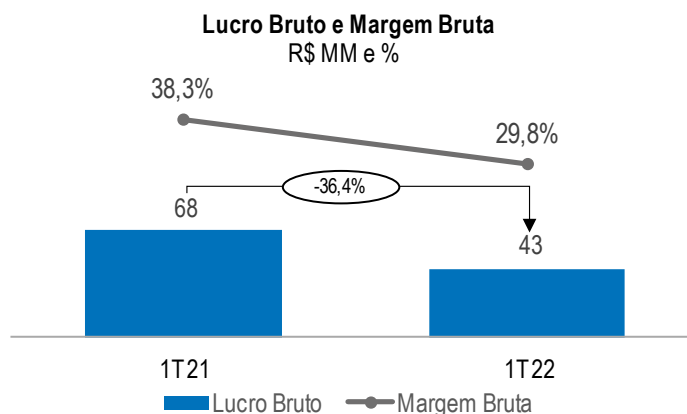
Não obstante tivemos um volume de distratos incomum este trimestre, mais de 40% do volume registrado ocorreu em função de troca de unidades dentro dos mesmos empreendimentos (principalmente *upgrades*) e refletirão em forma de receitas nos próximos trimestres.

# Divulgação de Resultados 1T22



## Lucro Bruto e Margem Bruta

Conforme explicado em nossa mensagem da administração, no comparativo do 1T22 contra o 1T21, nossa margem bruta segue impactada pelo efeito contábil que é gerado pelas permutas físicas, pelo AVP, pelo efeito das chuvas sobre o reconhecimento de receita e, também, pela estratégia de carregar maior caixa neste momento, deslocando parte da receita monetária corrigida pelo INCC que vai no lucro bruto para ser corrigida pelo CDI na linha de resultado financeiro.



## Despesas Operacionais

Despesas Operacionais (R\$ mil)	1T22	1T21	Δ %
Gerais e Administrativas	12.572	10.422	20,6%
Vendas	16.299	9.227	76,6%
Outras despesas (receitas operacionais)	867	(698)	-224,2%
<b>Total</b>	<b>29.738</b>	<b>18.951</b>	<b>56,9%</b>



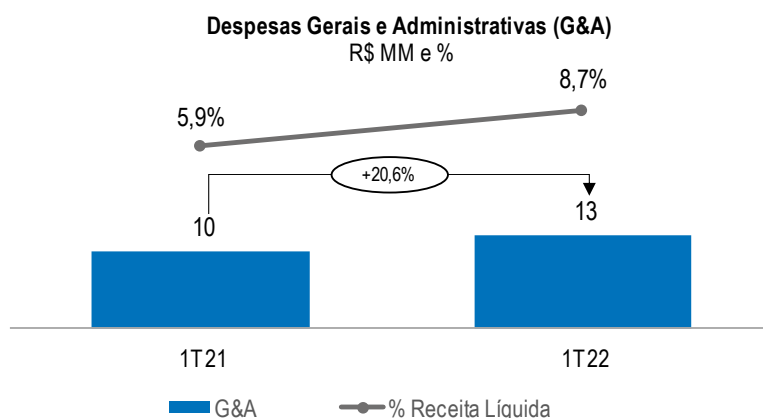
# Divulgação de Resultados 1T22

## Despesas Gerais e Administrativas (G&A)

Despesas Gerais e Adm. (R\$ mil)	1T22	1T21	Δ %
Gastos com pessoal	7.992	4.830	65,5%
Depreciação e amortização	1.879	1.812	3,7%
Serviços de terceiros	1.732	2.835	-38,9%
Despesas administrativas gerais	969	945	2,5%
<b>Total</b>	<b>12.572</b>	<b>10.422</b>	<b>20,6%</b>

Conforme viemos explicando em nossos relatórios de resultado anteriores, o crescimento do G&A é explicado pelo maior investimento em pessoal em áreas estratégicas, visando suportar o ciclo de crescimento da Companhia. Neste trimestre, concluímos, por exemplo, na estrutura administrativa, a criação de uma diretoria executiva exclusivamente voltada para novos negócios e incorporação imobiliária. Além disso, também estamos fortalecendo os nossos times táticos, com alterações em nossas gerências e corpo técnico, sendo que em 31/03/2022 finalizamos nosso quadro de pessoal administrativo com 174 colaboradores, um aumento de cerca de 10% frente a 31/03/2021.

Essas mudanças que visam o fortalecimento do nosso time de pessoas, associadas ao menor nível de apropriação de receitas do trimestre, conduziu a um aumento da proporção do G&A na Receita Líquida de 2,8 p.p do 1T22 face ao 1T21. Não obstante, com o avanço das obras lançadas, que estão com percentual de vendas elevado e o novo ciclo de crescimento por novos lançamentos a serem realizados, a alavancagem operacional somada a diligência da companhia na gestão das despesas possibilitará ganhos de produtividade dos nossos times, de forma que esperamos que esta proporção volte aos patamares históricos da operação.



# Divulgação de Resultados 1T22

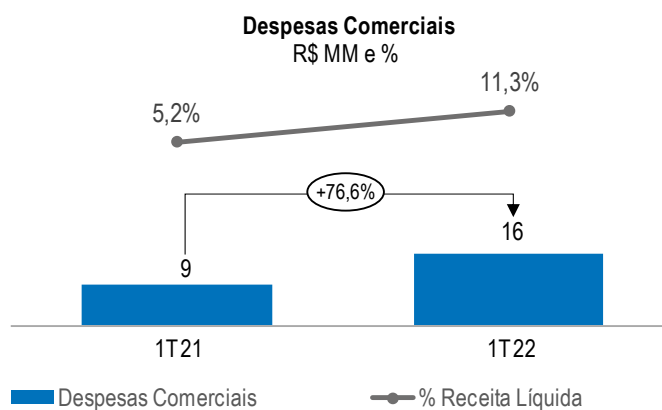


## Despesas Comerciais

Despesas Comerciais (R\$ mil)	1T22	1T21	Δ %
Comissões e corretagens	4.726	2.654	78,1%
Propaganda e publicidade	4.078	2.885	41,4%
Outras despesas comerciais	5.477	2.424	125,9%
Gastos com pessoal	1.864	1.130	65,0%
Stand de vendas/Apartamento decorado	154	134	14,9%
<b>Total</b>	<b>16.299</b>	<b>9.227</b>	<b>76,6%</b>

O crescimento das despesas comerciais é explicado, pelas despesas com comissão e corretagem, geradas em função do sucesso das vendas realizadas, bem como pelo avanço das obras de empreendimentos já muito bem vendidos, que geram a despesa de comissão conforme o avanço da obra. O aumento da rubrica de outras despesas comerciais é explicado em grande parte devido as depreciações de stand de vendas, que acompanham o sucesso das vendas.

Além da questão das comissões, explica o aumento na despesa comercial os investimentos estratégicos que temos feito em Marketing e Publicidade nos mercados nos quais temos buscado desenvolver uma atuação ainda mais significativa (como é o caso do mercado do Rio de Janeiro), bem como os investimentos em pessoas que mencionamos nas despesas administrativas mas que também se aplicam para as nossas equipes comerciais próprias. Neste ponto, inclusive, cabe mencionar que criamos uma Diretoria Comercial exclusivamente voltada para a região do Rio de Janeiro. Permanecemos muito confiantes de que, a disponibilidade de produto na região, somada a uma força de venda ainda mais estruturada, irá nos trazer ainda mais vendas de forma a diluir os investimentos realizados nas despesas comerciais.





# Divulgação de Resultados 1T22

## Outras despesas (receitas) operacionais

Outras Despesas (Receitas) Operacionais (R\$ mil) <sup>3</sup>	1T22	1T21	Δ %
Despesas com crédito imobiliário	5	193	-97,4%
Despesas tributárias	8	7	14,3%
Provisão contingências	(2.102)	(1.245)	68,8%
Perdas eventuais	117		0,0%
Outras despesas e receitas operacionais	2.839	347	718,2%
<b>Total</b>	<b>867</b>	<b>(698)</b>	<b>-224,2%</b>

Neste trimestre tivemos uma perda confirmada em disputa judicial de aproximadamente R\$ 2,0 milhões, cujos registros contábeis referem-se à reversão da provisão e registro, na mesma data, de uma perda confirmada e um contas a pagar. Por esta razão vemos números similares de reversão e despesa neste trimestre.

## Resultado Financeiro

Ao analisarmos o 1T22 versus 1T21, a variação nas receitas financeiras, pelo aumento de 1.184,8% na rubrica de juros sobre aplicações financeiras, demonstra o maior rendimento decorrente da estratégia de carregar mais caixa do que recebíveis aumentando a exposição em CDI ao invés de INCC, em vista do aumento da projeção do CDI nos períodos. Contudo, este maior rendimento não foi suficiente para compensar os maiores pagamentos de juros sobre empréstimos que são basicamente vinculados ao CDI. O menor volume na linha de atualização monetária e juros contratuais no 1T22 frente ao 1T21 é explicado pela estratégia de antecipação dos nossos fluxos de recebimentos junto a clientes com vendas de perfil de entrada mais significativos e antecipações de fluxo.

Receitas Financeiras	1T22	1T21	Δ %
Atualização monetária e juros contratuais	1.010	3.593	-71,9%
Juros sobre aplicações financeiras	6.758	526	1184,8%
Resultado credor Swap	-	-	n/a
Outras receitas financeiras	52	17	205,9%
<b>Total</b>	<b>7.820</b>	<b>4.136</b>	<b>89,1%</b>
Despesas Financeiras	1T22	1T21	Δ %
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(5.858)	(1.165)	402,8%
Débitos de encargos e tarifas bancárias	(262)	(177)	48,0%
Despesas com financiamentos	-	(1)	-100,0%
Resultado devedor de Swap	-	(21)	-100,0%
Outras despesas financeiras	(2)		n/a
<b>Total</b>	<b>(6.122)</b>	<b>(1.364)</b>	<b>348,8%</b>
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>1.698</b>	<b>2.772</b>	<b>-38,7%</b>

# Divulgação de Resultados 1T22



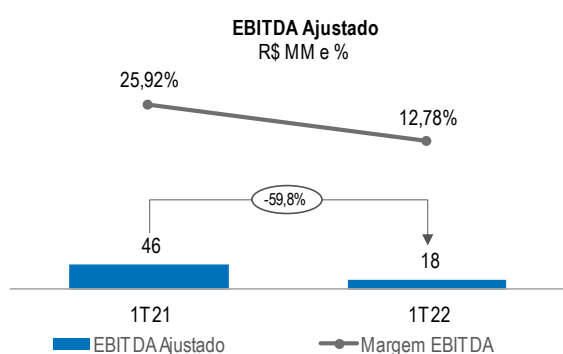
## Resultado de Equivalência Patrimonial

Resultado Equivalência Patrimonial	1T22	1T21	Δ %
Equivalência Patrimonial	(597)	(7.120)	-92%

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

## EBITDA e EBITDA Ajustado

A redução do EBITDA e do EBITDA Ajustado no primeiro trimestre deste ano face ao primeiro trimestre do ano passado são explicados pela redução do lucro bruto e pelo aumento das despesas administrativas gerais conforme acima detalhado, mas que não foram compensados pela reversão dos resultados não operacionais com Equivalência Patrimonial e Encargos Financeiros capitalizados. Com um nível de receita menor, as Margens EBITDA e EBITDA Ajustada também reduziram. Esperamos, entretanto, com o avanço das operações, maior volume de receita e menor volume de eventos extraordinários como ocorrido no trimestre, voltarmos com nossas margens aos patamares normalizados.



EBITDA (R\$ mil)	1T22	1T21	Δ %
Lucro Líquido do exercício	10.087	40.422	-75,0%
(+) Imposto de renda e contribuição social	4.381	4.067	7,7%
(+) Receitas (despesas) financeiras, líquidas	(1.698)	(2.772)	38,7%
(+) Depreciação e amortização	3.311	2.483	33,3%
<b>EBITDA</b>	<b>16.081</b>	<b>44.200</b>	<b>-63,6%</b>
<b>Margem EBITDA (%)</b>	<b>11,13%</b>	<b>24,95%</b>	<b>-0,6p.p.</b>
Encargos financeiros capitalizados	2.379	1.724	38,0%
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>18.460</b>	<b>45.924</b>	<b>-59,8%</b>
<b>Margem EBITDA Ajustado (%)</b>	<b>12,78%</b>	<b>25,92%</b>	<b>-50,7%</b>

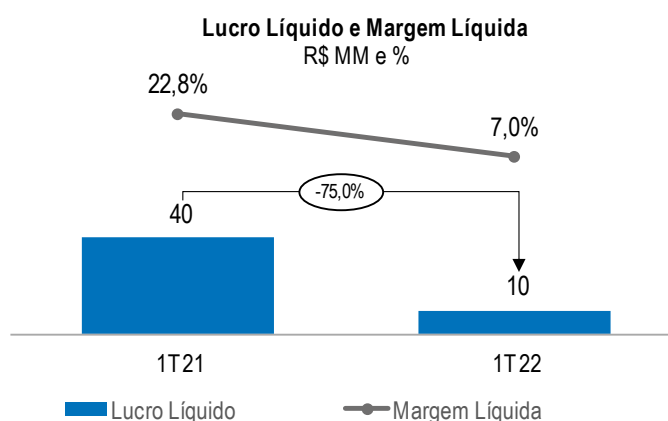




# Divulgação de Resultados 1T22

## Lucro Líquido e Margem Líquida

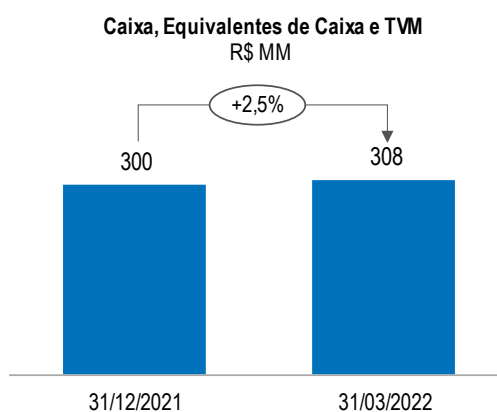
O menor lucro líquido e menor margem líquida do 1T22 em comparação ao 1T21, está impactado pela queda da margem bruta conforme amplamente comentado, mas também pelas escolhas que fizemos em manter nossos investimentos em pessoal e marketing confiando em nossa estratégia de longo prazo, simultaneamente preservamos nosso caixa.



## Destaques do Balanço Patrimonial

### Caixa, Equivalentes de Caixa e TVM

Em linha com nossa estratégia de carregar mais caixa em função do aumento do CDI e melhor proteção à inflação, nosso saldo de caixa vem subindo sistematicamente, suportando ainda por uma geração de caixa no período. Para os próximos trimestres podemos aproveitar boas negociações com fornecedores e antecipar compras de insumos, visando garantir preços e condições melhores, podendo impactar nossa posição de caixa.



# Divulgação de Resultados 1T22



## Contas a Receber

O crescimento do saldo do Contas a Receber é explicado, principalmente, pelo avanço das obras e do reconhecimento dos saldos do balanço e por aumento marginal em nossa receita de serviços, que foi compensado em parte por uma diminuição do contas a receber de unidade concluídas (recebimentos e antecipações) além de uma maior provisão para distratos.

Contas a Receber (R\$ mil)	31/03/2022	31/12/2021	Δ %
Unidades concluídas	40.777	43.270	-5,8%
Unidades não concluídas	425.315	405.895	4,8%
Serviço de administração	15.543	15.138	2,7%
Provisão para distrato/ perdas/ AVP	(21.079)	(17.376)	21,3%
<b>Total</b>	<b>460.556</b>	<b>446.927</b>	<b>3,0%</b>

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

Abertura Contas a Receber	31/03/2022	31/12/2021
A vencer até 1 ano	351.024	408.462
A vencer de 1 a 2 anos	395.027	326.937
A vencer de 2 a 3 anos	159.917	172.679
A vencer de 3 a 4 anos	182.651	127.183
A vencer acima de 4 anos	4.032	41.662
	<b>1.092.651</b>	<b>1.076.923</b>
Vencido até 1 ano	19.931	14.182
Vencido entre 1 e 2 anos	1.326	1.164
Vencido entre 2 e 3 anos	824	765
Vencido entre 3 e 4 anos	470	371
Vencido acima de 4 anos	64	34
	<b>22.615</b>	<b>16.516</b>
<b>Total</b>	<b>1.115.266</b>	<b>1.093.439</b>

O perfil da nossa carteira vem se tornando cada vez mais saudável e alinhado ao ciclo das obras, tendo uma concentração maior nos próximos dois anos – cerca de 68,3% do total (63,3% em 31 de março de 2021).



## Divulgação de Resultados 1T22

Estamos alinhados a estratégia financeira de combinação de financiamento à produção e ciclo financeiro das vendas e construção, visando aumentar o retorno dos nossos empreendimentos.

Estamos sempre atentos à dinâmica entre inflação e juros para auferir a melhor rentabilidade de nossos ativos monetários, seja carregando maior saldo de contas a receber obtendo hedge contra inflação via INCC ou maior caixa focando no retorno de aplicações financeiras com CDI mais alto.

### Imóveis a Comercializar

O volume significativo dos Imóveis em Construção, é explicado pelo reconhecimento do início da construção dos empreendimentos lançados.

Imóveis a Comercializar (R\$ mil)	31/03/2022	31/12/2021	Δ %
Estoque de terrenos	144.432	144.598	-0,1%
Imóveis em construção	270.158	273.874	-1,4%
Imóveis concluídos	7.374	7.792	-5,4%
Provisão para Distrato	1.918	747	156,8%
<b>Total</b>	<b>423.882</b>	<b>427.011</b>	<b>-0,7%</b>

### Adiantamento de Clientes

A variação no saldo de adiantamento de clientes refere-se, basicamente, às permutas dos empreendimentos que foram lançados e posteriormente vem sendo consumidas pela atividade de construção.

Adiantamento de Clientes (R\$ mil)	31/03/2022	31/12/2021	Δ %
Adiantamento de clientes e permuta de obras em andamento	281.146	280.142	0,4%
Adiantamento de unidades customizadas	48.320	47.435	1,9%
Permuta de terrenos - empreendimentos não lançados	40.897	45.590	-10,3%
<b>Total</b>	<b>370.363</b>	<b>373.167</b>	<b>-0,8%</b>

### Fornecedores

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

# Divulgação de Resultados 1T22



Fornecedores	31/03/2022	31/12/2021	Δ %
Fornecedores	43.980	37.775	16,4%
Retenções Técnicas	7.387	6.627	11,5%
<b>Total</b>	<b>51.367</b>	<b>44.402</b>	<b>15,7%</b>

## Obrigações por compra de imóveis

A redução do saldo de terrenos não incorporados é explicada, principalmente pela transferência de saldo de imóveis para terrenos incorporados em função dos lançamentos realizados e a liquidação de parte dos terrenos incorporados devido ao cronograma destas obrigações.

Obrigações por Compra de Imóveis (R\$ mil)	31/03/2022	31/12/2021	Δ %
Terrenos incorporados	43.823	44.609	-1,8%
Terrenos não incorporados	21.356	23.334	-8,5%
<b>Total</b>	<b>65.179</b>	<b>67.943</b>	<b>-4,1%</b>

## Endividamento

Cerca de 32,8% do nosso passivo de endividamento é vinculado às nossas obras de financiamento à produção e ainda temos um volume de financiamento a ser desembolsado de R\$ 489,4 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)	31/03/2022	31/12/2021	Δ %
(+) Empréstimos e Financiamentos	268.034	267.650	0,1%
(-) Caixa, Disponibilidades e TVM	307.864	300.341	2,5%
(=) Dívida Líquida (Caixa Líquido)	(39.830)	(32.691)	21,8%
(=) Patrimônio Líquido	499.323	487.282	2,5%
<b>Dívida Líquida (Caixa Líquido) / Patrimônio Líquido</b>	<b>-8,0%</b>	<b>-6,7%</b>	<b>-1,3p.p.</b>

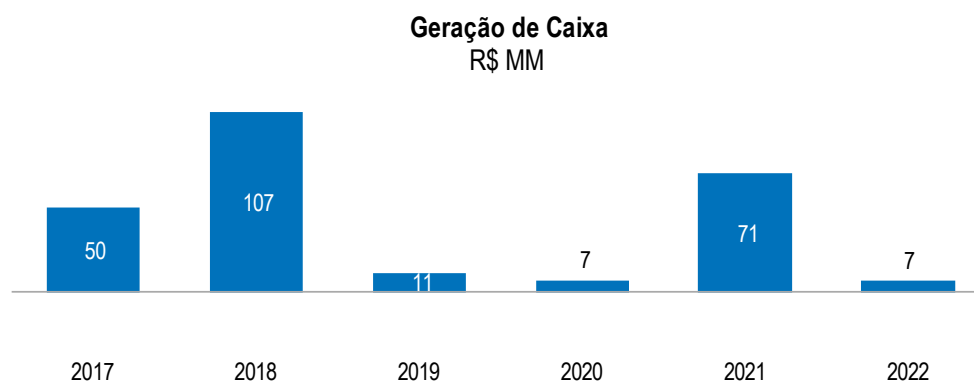
Continuamos apresentando uma estrutura de capital desalavancada, com espaço para o crescimento, mas dentro dos nossos conceitos de disciplina financeira e rentabilidade.



# Divulgação de Resultados 1T22

## Geração de Caixa (*Cash Burn*)

Mantivemos neste trimestre uma geração de caixa positiva, em linha com nosso histórico de cinco anos de geração consecutivos. A gestão financeira e estratégia de contas a receber tem ajudado nessa geração de caixa.



Nossa posição de caixa e alavancagem saudável nos permitem avaliar alternativas de aquisição de insumos antecipadamente, a condições comerciais mais atrativas, que contribuam para um melhor resultado de nossa operação. Tal fator pode levar a uma queima de caixa maior nos trimestres seguintes.

# Divulgação de Resultados 1T22



## Anexos

### Demonstração de Resultados Consolidada

DRE (R\$ mil)	1T22	1T21	Δ %
Receita operacional líquida	144.477	177.143	-18,4%
Custo dos imóveis vendidos	(101.372)	(109.355)	-7,3%
<b>Lucro bruto</b>	<b>43.105</b>	<b>67.788</b>	<b>-36,4%</b>
<b>Margem bruta operacional</b>	<b>29,8%</b>	<b>38,3%</b>	<b>-8,4 p.p.</b>
<b>Receitas (despesas) operacionais</b>	<b>(29.738)</b>	<b>(18.951)</b>	56,9%
Gerais e administrativas	(12.572)	(10.422)	20,6%
Vendas	(16.299)	(9.227)	76,6%
Outras receitas (despesas) operacionais	(867)	698	-224,2%
<b>Lucro (prejuízo) operacional</b>	<b>13.367</b>	<b>48.837</b>	<b>-72,6%</b>
Receitas financeiras	7.820	4.136	89,1%
Despesas financeiras	(6.122)	(1.364)	348,8%
<b>Resultado financeiro</b>	<b>1.698</b>	<b>2.772</b>	<b>-38,7%</b>
<b>Equivalência patrimonial</b>	<b>(597)</b>	<b>(7.120)</b>	<b>-91,6%</b>
<b>Lucro (prejuízo) antes do IR e CS</b>	<b>14.468</b>	<b>44.489</b>	<b>-67,5%</b>
Imposto de renda e contribuição social	(4.381)	(4.067)	7,7%
<b>Lucro (prejuízo) líquido</b>	<b>10.087</b>	<b>40.422</b>	<b>-75,0%</b>
<b>Margem líquida</b>	<b>7,0%</b>	<b>22,8%</b>	<b>-15,8 p.p.</b>
<b>Atribuível a:</b>			
Participação do controlador	5.235	20.713	-74,7%
Participação dos sócios não controladores	4.852	19.709	-75,4%

# Divulgação de Resultados 1T22

## Balço Patrimonial



Ativo	31/03/2022	31/12/2021	Δ %
<b>Circulante</b>			
Caixa e equivalentes de caixa	248.992	243.926	2,1%
Título e valores mobiliários	58.872	56.415	4,4%
Conta a receber de clientes	185.286	201.174	-7,9%
Imóveis a comercializar	356.789	402.608	-11,4%
Tributos a recuperar	10.029	9.270	8,2%
Despesas antecipadas	23.221	22.011	5,5%
Outras contas a receber	13.880	14.138	-1,8%
<b>Total do ativo circulante</b>	<b>897.069</b>	<b>949.542</b>	<b>-5,5%</b>
<b>Não circulante</b>			
Aplicações Financeiras	2.390	2.339	2,2%
Contas a receber de clientes	275.270	245.753	12,0%
Imóveis a comercializar	67.093	24.403	174,9%
Depósitos judiciais	1.205	1.189	1,3%
Créditos com partes relacionadas	7.546	12.013	-37,2%
<b>Total do ativo realizável a longo prazo</b>	<b>353.504</b>	<b>285.697</b>	<b>23,7%</b>
Investimentos	29.641	27.697	7,0%
Imobilizado	38.047	36.087	5,4%
Direito de uso de arrendamento	4.689	5.102	-8,1%
Intangível	7.085	7.796	-9,1%
<b>Total do ativo não circulante</b>	<b>432.966</b>	<b>362.379</b>	<b>19,5%</b>
<b>Total do ativo</b>	<b>1.330.035</b>	<b>1.311.921</b>	<b>1,4%</b>

Passivo	31/03/2022	31/12/2021	Δ %
<b>Circulante</b>			
Empréstimos e financiamentos	61.684	60.797	1,5%
Arrendamento	2.361	2.362	0,0%
Fornecedores	51.367	44.402	15,7%
Salários e encargos sociais	12.891	9.531	35,3%
Tributos a pagar	27.867	26.197	6,4%
Obrigações por compra de imóveis	23.740	35.942	-33,9%
Dividendos a pagar	155	80	93,8%
Adiantamentos de clientes	370.363	373.167	-0,8%
Provisão distrato	-	-	n/a
Tributos diferidos	-	-	n/a
Outras contas a pagar	2.321	1.963	18,2%
Provisão para manutenção de imóveis	2.963	6.425	-53,9%
<b>Total do passivo circulante</b>	<b>555.712</b>	<b>560.866</b>	<b>-0,9%</b>
<b>Não circulante</b>			
Empréstimos e financiamentos	206.350	206.853	-0,2%
Arrendamento	2.461	2.874	-14,4%
Obrigações por compra de imóveis	41.439	32.001	29,5%
Adiantamentos recebidos de clientes	-	-	n/a
Provisão para riscos	4.525	6.626	-31,7%
Provisão para manutenção de imóveis	10.438	6.358	64,2%
Débitos com partes relacionadas	5.080	4.268	19,0%
Provisão para passivo a descoberto	4.707	4.793	-1,8%
<b>Total do passivo não circulante</b>	<b>275.000</b>	<b>263.773</b>	<b>4,3%</b>
<b>Patrimônio líquido</b>			
Capital social	269.172	269.172	0,0%
Reservas de capital	259	259	0,0%
Reservas de lucro	80.213	74.978	7,0%
Lucro acumulado	-	-	n/a
	<b>349.644</b>	<b>344.409</b>	<b>1,5%</b>
Participação dos não controladores	149.679	142.873	4,8%
<b>Total do patrimônio líquido</b>	<b>499.323</b>	<b>487.282</b>	<b>2,5%</b>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>	<b>1.330.035</b>	<b>1.311.921</b>	<b>1,4%</b>



# Divulgação de Resultados 1T22



## Fluxo de Caixa

Fluxo de Caixa - R\$	31/03/2022	31/03/2021	Δ %
<b>Fluxo das atividades operacionais</b>			
Lucro líquido do exercício	10.087	40.422	-75,0%
<b>Ajustes para conciliar o lucro ao caixa gerado pelas atividades operacionais</b>			
Depreciações e amortizações	3.311	2.557	29,5%
Ajuste a valor presente sobre contas a receber	1.811	(2.027)	-189,3%
Resultado de equivalência patrimonial	597	7.120	-91,6%
Provisão para manutenção de imóveis	(447)	861	-151,9%
Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários	335	593	-43,5%
Provisão de juros sobre empréstimos e financiamentos	8.071	2.690	200,0%
Imposto de renda e contribuição social	4.381	4.067	7,7%
Baixa de Ativos Imobilizados	-	-	n/a
	<b>28.146</b>	<b>56.283</b>	<b>-50,0%</b>
<b>Variações no capital circulante</b>			
<b>Aumento / (redução) dos ativos e passivos</b>			
Contas a receber de clientes	(15.441)	(48.406)	-68,1%
Imóveis a comercializar	3.186	(17.833)	-117,9%
Tributos a recuperar	(759)	(595)	27,6%
Outros ativos	(967)	(2.765)	-65,0%
Fornecedores	6.965	6.151	13,2%
Salários e encargos sociais	3.360	1.759	91,0%
Obrigações tributárias	(2.338)	1.921	-221,7%
Obrigações por compra de imóveis	(2.764)	(2.974)	-7,1%
Adiantamentos de clientes	(2.804)	52.342	-105,4%
Outros passivos	137	4.194	-96,7%
Valores pagos por riscos cíveis, trabalhistas e tributários	980	(1.838)	-153,3%
	<b>(10.445)</b>	<b>(8.044)</b>	<b>29,8%</b>
Juros pagos	(2.373)	(2.616)	-9,3%
Imposto de renda e contribuição social pagos	(2.336)	(2.336)	0,0%
<b>Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades</b>	<b>12.992</b>	<b>43.287</b>	<b>-70,0%</b>
<b>Fluxos das atividades de investimentos</b>			
Aumento de títulos e valor mobiliários	(2.457)	-	n/a
Movimentação de aplicações financeiras restritas	(51)	(9)	466,7%
Adiantamentos a empresas ligadas	5.279	(1.932)	-373,2%
Aportes (retorno) de investimentos	(2.627)	1.444	-281,9%
Acervo líquido incorporação RPMV	-	(11.800)	-100,0%
Aquisições de ativos imobilizados e intangíveis	(4.524)	-	n/a
Adições ao ativo intangível	-	-	n/a
<b>Caixa líquido (aplicados nas) gerados pelas atividades de investimentos</b>	<b>(4.380)</b>	<b>(12.297)</b>	<b>-64,4%</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>			
Valores recebidos de empréstimos e financiamentos	13.507	68.004	-80,1%
Amortização de principal de empréstimos e financiamentos	(19.007)	(23.462)	-19,0%
Dividendos pagos	-	(1.350)	-100,0%
Redução de capital	-	(3.102)	-100,0%
Distribuições a sócios não controladores, líquido	1.954	-	
<b>Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamentos</b>	<b>(3.546)</b>	<b>40.090</b>	<b>-108,8%</b>
<b>Aumento de caixa e equivalentes de caixa, líquidos</b>	<b>5.066</b>	<b>71.080</b>	<b>-92,9%</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	248.992	190.336	30,8%
<b>Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>5.066</b>	<b>71.080</b>	<b>-92,9%</b>



## Glossário

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

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

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

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

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

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

**VSO** - Vendas sobre oferta;

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

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

**VGV** - Valor Geral de Vendas;

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

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

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

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

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

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

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

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



## Aviso Legal

---

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

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

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

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



# Divulgação de Resultados 1T22

## Relacionamento com Auditores Independentes

---

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

A partir do exercício social do ano 2022 houve substituição da empresa contratada para prestação dos serviços de auditoria para a Companhia. A Ernst & Young Auditores Independentes foi selecionada para tais fins.