

# Divulgação de Resultados

---

## 3T21 e 9M21



# Divulgação de Resultados 3T21 e 9M21

**Belo Horizonte, 9 de Novembro de 2021 - A Patrimar S.A.** ("Patrimar" ou "Companhia"), uma das maiores incorporadoras e construtoras do Brasil, com operação nos segmentos econômico, média renda e alta renda (produtos de luxo e alto luxo), divulga seus resultados operacionais referentes ao 3º trimestre do exercício de 2021 ("3T21") e para os primeiros nove meses de 2021 ("9M21"). 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

- **Receita líquida de R\$ 182 milhões no 3T21, um crescimento de 34,3% em relação ao 3T20. No 9M21, alcançamos R\$ 549 milhões, um aumento de 88,7% contra o 9M20, representando 126,1% do total efetuado em todo o ano de 2020;**
- **Crescimento de 76,1% no lucro líquido dos 9M21 comparativo aos 9M20, atingindo R\$ 112 milhões;**
- **Geração de Caixa Acumulada positiva, registrando R\$ 43 milhões nos últimos 12 meses;**
- **ROE dos últimos doze meses de 22,6%**

## 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 3T21 e 9M21

## Sobre o Grupo Patrimar

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

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





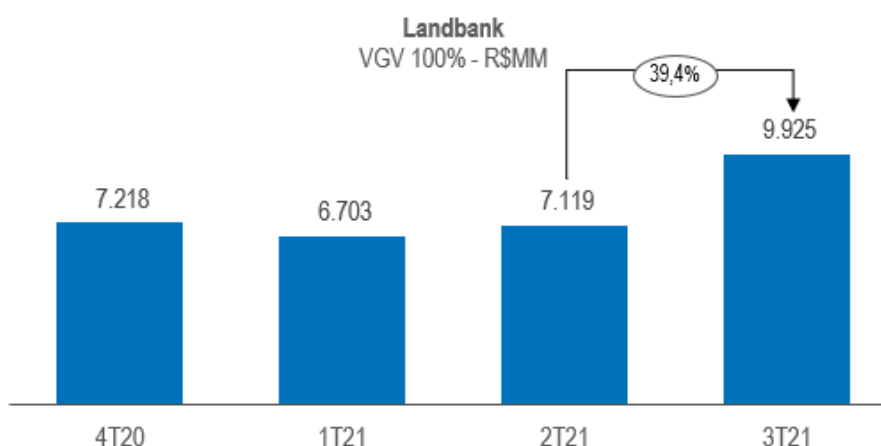
# Divulgação de Resultados 3T21 e 9M21

## Mensagem da Administração

É com prazer que apresentamos os nossos números do fechamento do terceiro trimestre de 2021 e dos nove meses do ano. Nossos mercados de atuação continuam fortes, apresentando sólidos resultados, fruto do nosso posicionamento estratégico de região, produto e qualificação.

### Crescimento – PX2

Ao longo deste trimestre demos ênfase na nossa estratégia de crescimento, adicionando novos terrenos ao landbank, nos posicionando como um player de liderança nos nossos mercados para o segmento de alta renda, recompondo nossa operação de média renda e econômico e visando equilibrar nossa operação para os anos que estão por vir.



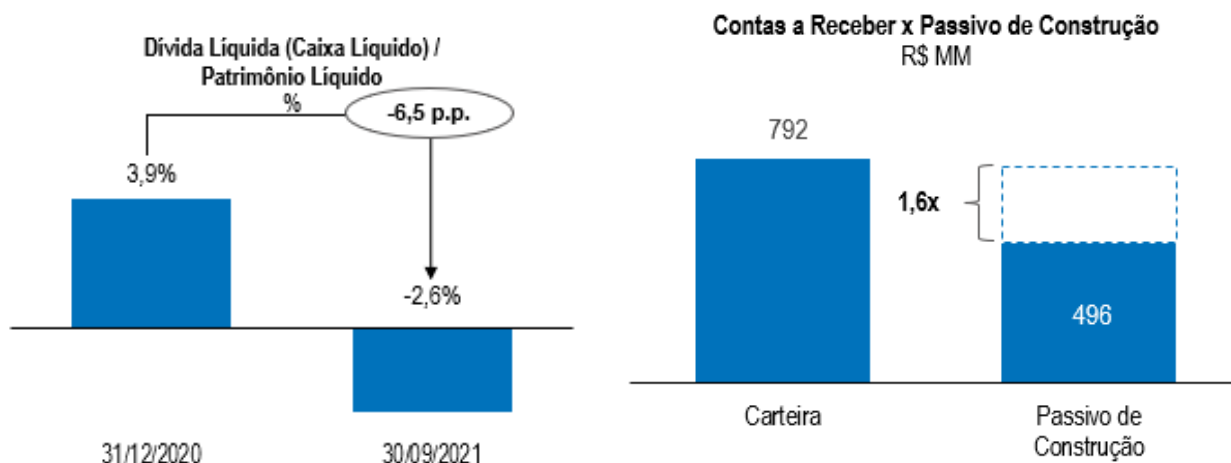
Somente com os números apresentados até então, o ano de 2021 já representa um recorde de vendas e de lançamentos na história da Companhia e, considerando demais lançamentos, nossa força comercial e um mercado demandante, nos dão expectativa de que no 4T21 teremos o melhor trimestre da história nessas duas métricas.



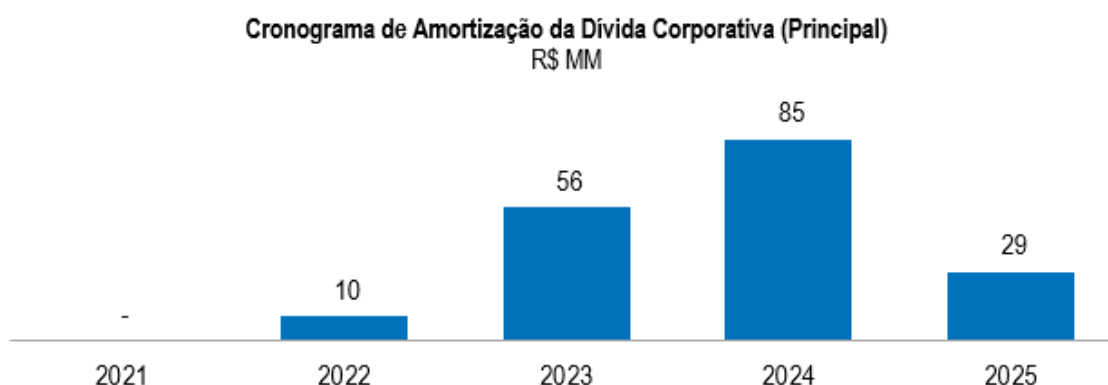
# Divulgação de Resultados 3T21 e 9M21

## Estrutura de Capital e Liquidez

Estamos com uma posição de liquidez bastante confortável, com um balanço patrimonial adequado para o crescimento que se dará nos próximos anos.



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



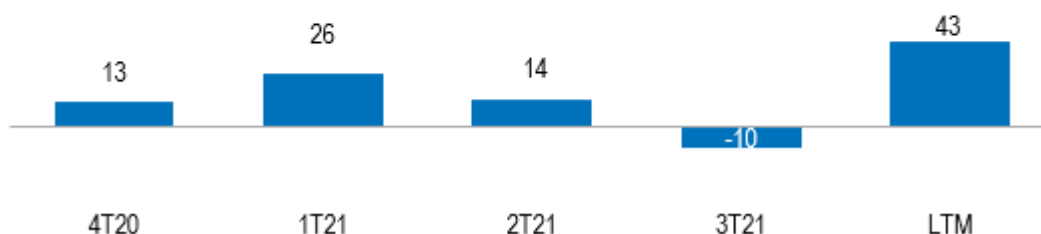
Continuamos com forte operação e gestão conservadora de caixa. No acumulado dos nove meses de 2021 geramos R\$ 30,1 milhões de caixa operacional. No 3T21, apresentamos uma pequena queima de caixa impactando o caixa consolidado ocasionada, principalmente, pela distribuição de resultados de nossas SPEs, o que inclui distribuição aos nossos parceiros (aprox. R\$ 8,5 milhões no trimestre), e também pelas atividades de marketing e preparação dos lançamentos do 4T21, especialmente o Oceana Golf.

Os últimos doze meses (LTM) apresentam forte geração de caixa.



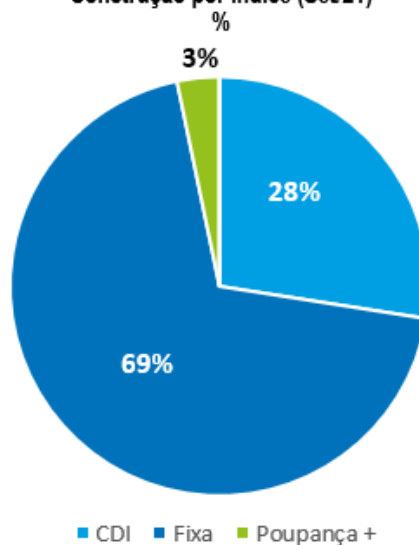
## Divulgação de Resultados 3T21 e 9M21

**Geração de Caixa**  
R\$ MM



Temos um passivo equilibrado em termos de taxas e um valor a liberar de contratos já assinados de aproximadamente R\$ 397 milhões, onde mais de 51% será em TR+, 23% em Poupança+ e 26% em CDI. Aproximadamente R\$ 463 milhões estão atualmente em negociação e já em análise pelos bancos parceiros, sendo que cerca de 80% está alocado em TR+.

**Composição do Passivo de Financiamento à Construção por índice (Set/21)**



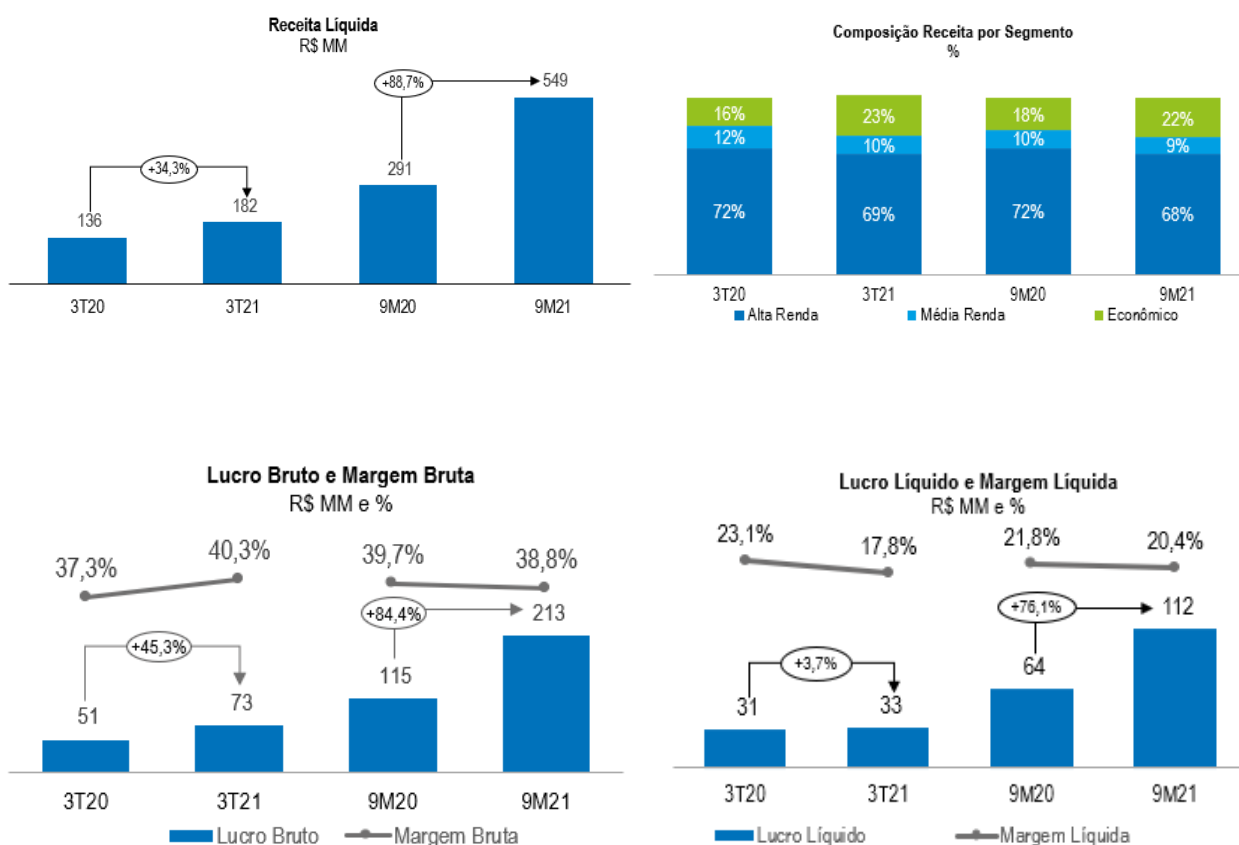


# Divulgação de Resultados 3T21 e 9M21

## Rentabilidade

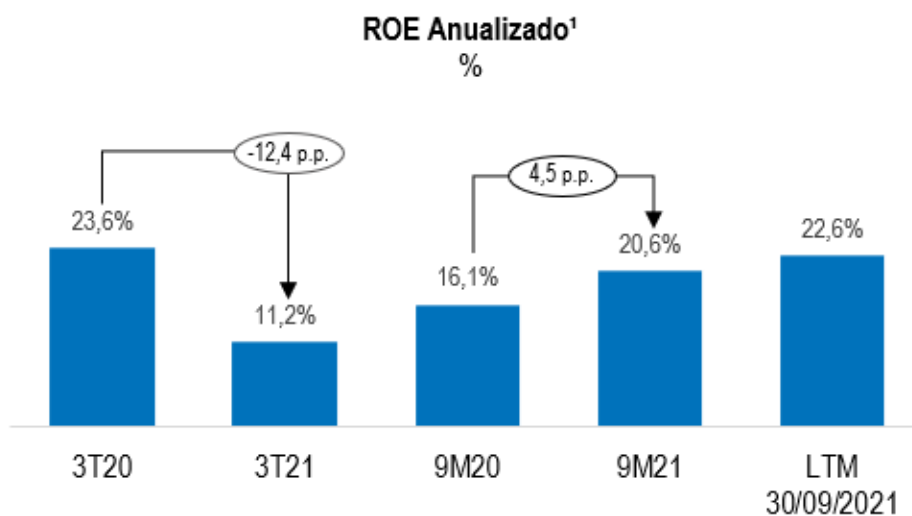
Ao lado de solidez financeira, a rentabilidade é nosso principal alvo. Nosso foco está em entregar produtos que encantem nossos clientes, em todos os segmentos, e nos tragam o retorno esperado em função do capital alocado. Somos bons alocadores de capital.

Apresentamos resultados expressivos de crescimento de receita, lucro bruto, lucro líquido e rentabilidade em 2021 comparativamente a 2020, apesar da escalada dos custos de construção. Nossas margens sofreram alguma pressão relativa a esse fato, além de outros investimentos feitos nas áreas administrativas e comerciais que surtirão efeito nos próximos trimestres.



## Divulgação de Resultados 3T20

Apresentamos um ROE no LTM de 22,6%, um resultado bastante significativo de rentabilidade do nosso negócio. A queda no ROE no 3T21 reflete o aumento do PL do controlador por conta da lucratividade no período, ainda não distribuída, além de uma queda no lucro líquido do 3T21 impactado por eventos extraordinários.





# Divulgação de Resultados 3T21 e 9M21



## Principais Indicadores

Indicadores Financeiros (R\$ mil)	3T21 (a)	3T20 (a)	Δ % (a/b)	9M21 (c)	9M20 (d)	Δ % (c/d)
Receita operacional líquida	182.248	135.666	34,3%	548.913	290.897	88,7%
Lucro Bruto	73.463	50.574	45,3%	212.875	115.417	84,4%
<b>% Margem Bruta</b>	<b>40,31%</b>	<b>37,28%</b>	<b>3,03 p.p.</b>	<b>38,78%</b>	<b>39,68%</b>	<b>-0,90 p.p.</b>
EBITDA	42.038	35.947	16,9%	129.978	75.124	73,0%
<b>% Margem EBITDA</b>	<b>23,07%</b>	<b>26,50%</b>	<b>-3,43 p.p.</b>	<b>23,68%</b>	<b>25,82%</b>	<b>-2,15 p.p.</b>
EBITDA Ajustado	43.491	37.248	16,8%	135.758	79.529	70,7%
<b>% Margem EBITDA Ajustado</b>	<b>23,86%</b>	<b>27,46%</b>	<b>-3,59 p.p.</b>	<b>24,73%</b>	<b>27,34%</b>	<b>-2,61 p.p.</b>
Lucro Líquido	32.525	31.363	3,7%	111.916	63.542	76,1%
<b>% Margem Líquida</b>	<b>17,85%</b>	<b>23,12%</b>	<b>-5,27 p.p.</b>	<b>20,39%</b>	<b>21,84%</b>	<b>-1,45 p.p.</b>

Lançamentos Contratados (R\$ mil)	3T21 (a)	3T20 (b)	Δ % (a/b)	9M21 (c)	9M20 (d)	Δ % (c/d)
<b>VGW 100%</b>	<b>552.656</b>	<b>206.657</b>	<b>167,4%</b>	<b>639.898</b>	<b>206.657</b>	<b>209,6%</b>
Econômico	76.570	41.670	84%	163.811	41.670	293%
Média Renda	-	-	n/a	-	-	n/a
Alta Renda	476.087	164.987	189%	476.087	164.987	189%
<b>VGW % Patrimar</b>	<b>474.156</b>	<b>168.359</b>	<b>181,6%</b>	<b>605.900</b>	<b>168.359</b>	<b>259,9%</b>
Econômico	76.570	41.670	84%	142.442	41.670	242%
Média Renda	-	-	n/a	-	-	n/a
Alta Renda	397.586	126.689	214%	463.459	126.689	266%
<b>Unidades Contratadas</b>	<b>543</b>	<b>526</b>	<b>3,2%</b>	<b>943</b>	<b>526</b>	<b>79,3%</b>
Econômico	420	280	50%	820	280	193%
Média Renda	-	-	n/a	-	-	n/a
Alta Renda	123	246	-50%	123	246	-50%

Vendas Líquidas Contratadas (R\$ mil)	3T21 (a)	3T20 (b)	Δ % (a/b)	9M21 (c)	9M20 (d)	Δ % (c/d)
<b>VGW 100%</b>	<b>125.659</b>	<b>242.790</b>	<b>-48,2%</b>	<b>516.229</b>	<b>385.248</b>	<b>34,0%</b>
Econômico	45.950	27.219	68,8%	170.020	53.355	218,7%
Média Renda	5.263	13.875	-62,1%	18.897	36.843	-48,7%
Alta Renda	74.446	201.696	-63,1%	327.312	295.050	10,9%
<b>VGW % Patrimar</b>	<b>87.986</b>	<b>196.983</b>	<b>-55,3%</b>	<b>333.878</b>	<b>297.094</b>	<b>12,4%</b>
Econômico	44.777	27.219	64,5%	152.847	53.355	186,5%
Média Renda	4.025	10.959	-63,3%	13.568	27.660	-50,9%
Alta Renda	39.184	158.805	-75,3%	167.463	216.079	-22,5%
<b>Unidades Contratadas</b>	<b>290</b>	<b>389</b>	<b>-25,4%</b>	<b>1.004</b>	<b>651</b>	<b>54,2%</b>
Econômico	249	139	79,1%	860	284	202,8%
Média Renda	10	31	-67,7%	43	87	-50,6%
Alta Renda	31	219	-85,8%	101	280	-63,9%
<b>Preço Médio</b>	<b>721</b>	<b>524</b>	<b>37,6%</b>	<b>721</b>	<b>524</b>	<b>37,6%</b>
Econômico	185	196	-5,8%	198	188	5,2%
Média Renda	526	448	17,6%	439	423	3,8%
Alta Renda	2.401	921	160,8%	3.241	1.054	207,5%



# Divulgação de Resultados 3T21 e 9M21

## Desempenho Operacional

### Lançamentos

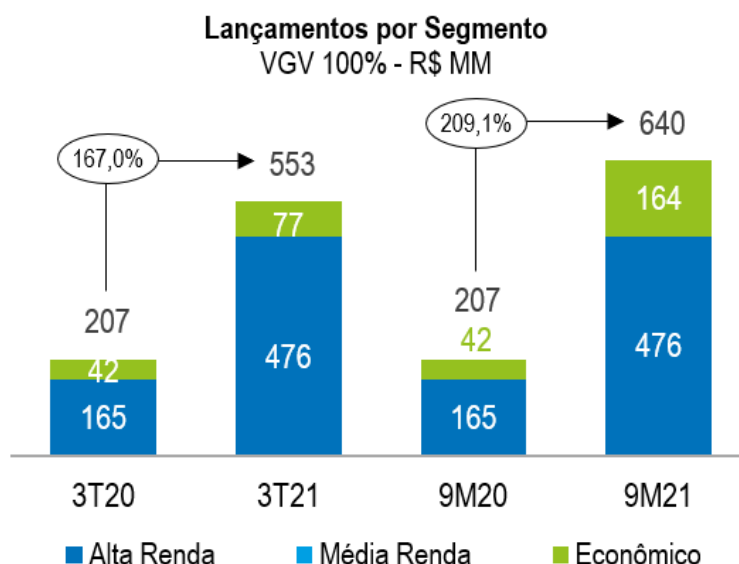
A Companhia retomou fortemente os lançamentos no 3T21, totalizando R\$ 552,7 milhões, sendo o mais relevante deles primeiro lançamento de alto padrão da marca Patrimar na cidade do Rio de Janeiro, o Oceana Golf, na Barra da Tijuca, realizado no final do mês de setembro. Foram lançados 3 empreendimentos no trimestre, sendo os demais dois empreendimentos da categoria econômico.



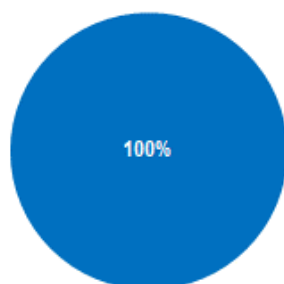


## Divulgação de Resultados 3T21 e 9M21

A Companhia lançou 5 empreendimentos neste 9M21, apresentando um aumento de 150,0% no comparativo com 9M20. Do total de lançamentos do 3T21, a Companhia possui um percentual médio de participação de 71%, sendo esta participação de 65% para os lançamentos realizados nos 9M21.

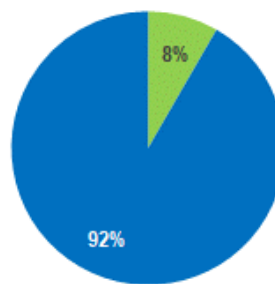


**Lançamentos por Região - 3T21**  
VGV 100% - %



■ Rio de Janeiro

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



■ Minas Gerais ■ Rio de Janeiro

Em função do sucesso de vendas do Oceana Golf já nos seus primeiros dias de vendas (vide comentário abaixo), a Companhia optou por antecipar o lançamento e parte da segunda fase do empreendimento, com um VGV total de R\$ 196,2 milhões, para o mês de outubro de 2021 (originalmente lançamento previsto para 2022), adicionando tal volume aos lançamentos do 4T21. Ou seja, ao totalizarmos os lançamentos do ano de 2021, até o dia 15 de outubro, a Companhia efetuou lançamentos totais de R\$ 836,2 milhões, 13,9 % superior ao lançado no ano inteiro de 2020. A Companhia ainda prepara novos lançamentos para o 4T21.

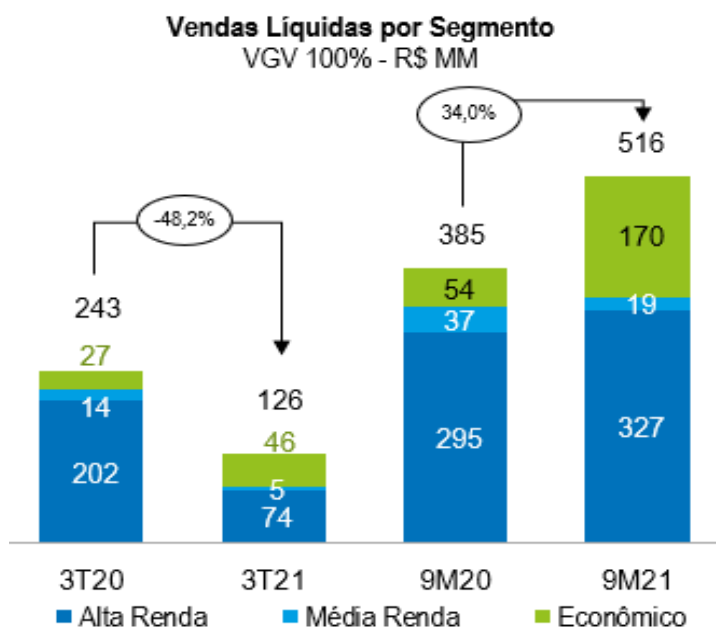


# Divulgação de Resultados 3T21 e 9M21

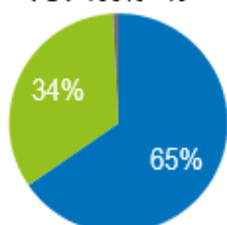
## Vendas Contratadas

Foram comercializadas no 3T21 um total de R\$ 125,6 milhões em venda contratadas líquidas, representadas por 290 unidades habitacionais. O total de vendas contratadas é 48,2% inferior ao realizado no 3T20, basicamente em função de um lançamento efetuado no 3T20, o High Line Square, cujas vendas foram realizadas quase integralmente no trimestre – R\$ 116 milhões. O acumulado de 9M21 totaliza R\$ 516,2 milhões (1.004 unidades habitacionais), crescimento de 34,0% em relação aos 9M20. Considerando o lançamento do Oceana Golf no final do trimestre (não teve vendas contratadas computadas no 3T21), o segmento de alta renda continua representando o maior volume de vendas contratadas.

A participação média da Companhia nas vendas contratadas líquidas foi de 70% no 3T21 e a participação média nas vendas dos 9M21 foi de 65%.

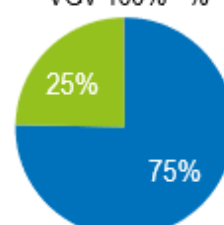


**Vendas Líquidas por Região - 3T21**  
VGV 100% - %



■ Minas Gerais ■ Rio de Janeiro ■ São Paulo

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

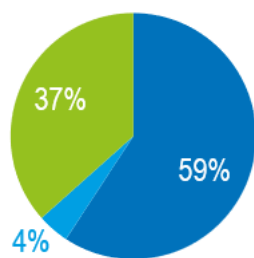


■ Minas Gerais ■ Rio de Janeiro ■ São Paulo

# Divulgação de Resultados 3T21 e 9M21

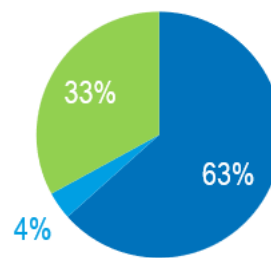


Vendas Líquidas por Segmento - 3T21  
VGV 100% - %



■ Alta Renda ■ Média Renda ■ Econômico

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



■ Alta Renda ■ Média Renda ■ Econômico

A tabela abaixo fornece maiores informações sobre as vendas.

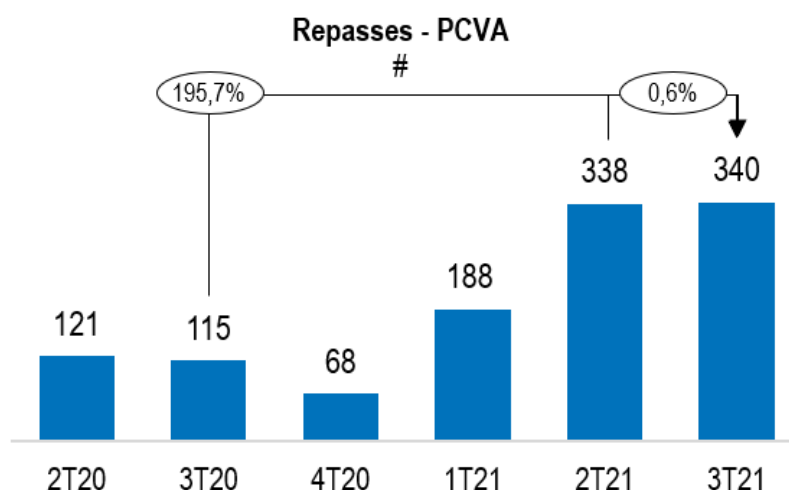
Vendas Líquidas Contratadas (R\$ mil)	3T21 (a)	3T20 (b)	Δ % (a/b)	9M21 (c)	9M20 (d)	Δ % (c/d)
<b>VGV 100%</b>	<b>125.659</b>	<b>242.790</b>	-48,2%	<b>516.229</b>	<b>385.248</b>	34,0%
Econômico	45.950	27.219	68,8%	170.020	53.355	218,7%
Média Renda	5.263	13.875	-62,1%	18.897	36.843	-48,7%
Alta Renda	74.446	201.696	-63,1%	327.312	295.050	10,9%
<b>VGV % Patrimar</b>	<b>87.986</b>	<b>196.983</b>	-55,3%	<b>333.878</b>	<b>297.094</b>	12,4%
Econômico	44.777	27.219	64,5%	152.847	53.355	186,5%
Média Renda	4.025	10.959	-63,3%	13.568	27.660	-50,9%
Alta Renda	39.184	158.805	-75,3%	167.463	216.079	-22,5%
<b>Unidades Contratadas</b>	<b>290</b>	<b>389</b>	-25,4%	<b>1.004</b>	<b>651</b>	54,2%
Econômico	249	139	79,1%	860	284	202,8%
Média Renda	10	31	-67,7%	43	87	-50,6%
Alta Renda	31	219	-85,8%	101	280	-63,9%
<b>Preço Médio</b>	<b>721</b>	<b>524</b>	37,6%	<b>721</b>	<b>524</b>	37,6%
Econômico	185	196	-5,8%	198	188	5,2%
Média Renda	526	448	17,6%	439	423	3,8%
Alta Renda	2.401	921	160,8%	3.241	1.054	207,5%

Conforme mencionado acima, as vendas do Oceana Golf foram integralmente reconhecidas no mês de outubro e, considerando as fases 1 e parte da 2 do empreendimento, já totalizam R\$ 304,7 milhões até o dia 15 de outubro de 2021. Ou seja, considerando estas vendas realizadas, o total de vendas contratadas da Companhia em 2021, até o dia 15 deste mês, totalizam R\$ 820,9 milhões e já representam um recorde histórico para a Companhia. Como a Companhia ainda fará novos lançamentos no 4T21 e, levando em consideração os estoques existentes, o 4T21 tem tudo para ser o recorde histórico de vendas em um trimestre para a Companhia.

Batemos novo recorde de unidades repassadas no trimestre, superando o 2T21. Tal fator se deve ao alinhamento da nossa operação interna e dos volumes crescentes de vendas em nossa operação de segmento econômico no Programa Casa Verde Amarela (PCVA).



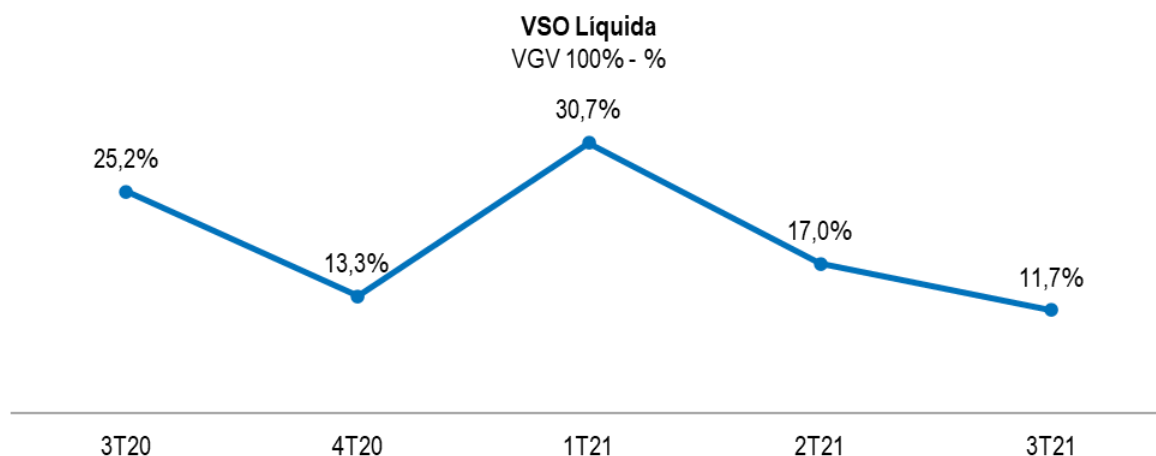
## Divulgação de Resultados 3T21 e 9M21



O volume de recursos repassados no 3T21 atingiu R\$ 62,5 milhões, 192,1% superior ao volume repassado no 3T20. Nos 9M21 já repassamos R\$ 146,3 milhões, 201,2% superior aos R\$ 48,6 milhões repassados nos 9M20.

## VSO

A velocidade de vendas líquidas do 3T21, medida pelo indicador VSO líquido (Vendas Líquidas sobre Oferta), foi de 11,7%, 5,3 p.p. abaixo do trimestre imediatamente anterior e 13,5 p.p. abaixo do mesmo período de 2020.

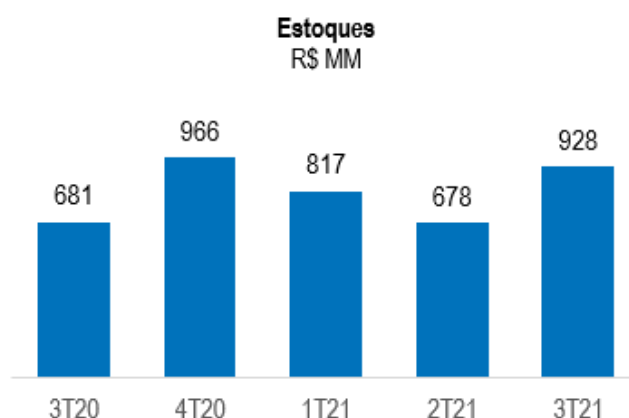
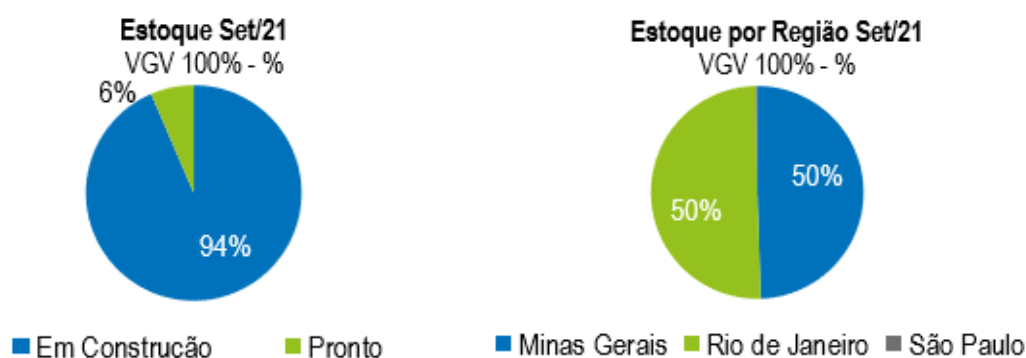


Conforme informado acima, o lançamento do Oceana Golf foi realizado no final de setembro e as vendas contratadas foram finalizadas e computadas até 15 de outubro de 2021, afetando a VSO líquida. Caso todas as fases e todas as vendas contratadas tivessem sido realizadas no 3T21, a VSO líquida seria 36,7%.



# Divulgação de Resultados 3T21 e 9M21

## Estoque



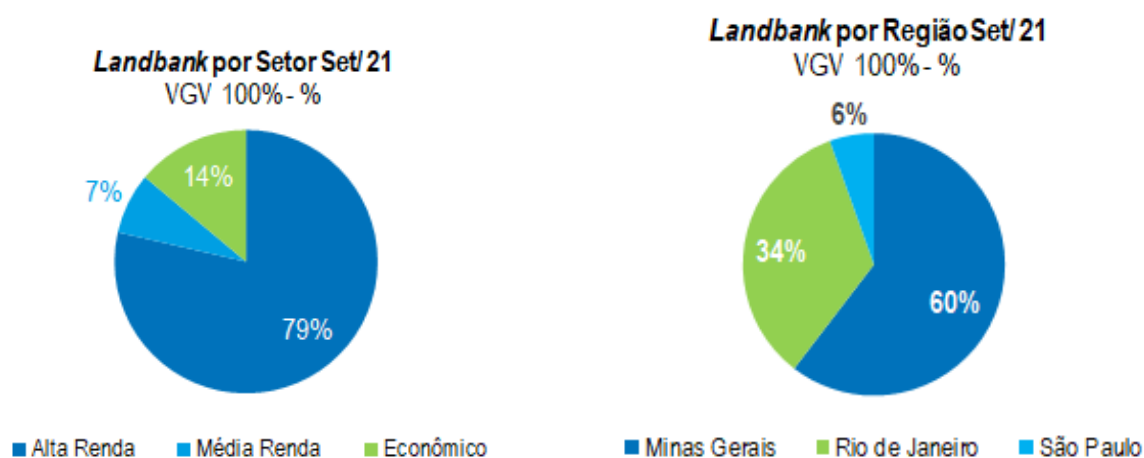
Similarmente ao comentando acima para fins de VSO, os estoques foram afetados pelo lançamento relevante da primeira fase do Oceana Golf em setembro, cujas vendas foram reconhecidas até dia 15 de outubro. O total de estoque de unidades prontas é bastante baixo, mas cerca de R\$ 142,1 milhões são estoque unidades representativas de obras que se encerram agora no 4T21.

Conforme já mencionado acima, do total de lançamento feito nas duas fases do Oceana Golf – R\$ 672,3 milhões, até o dia 15 de outubro de 2021 temos de vendas contratadas de R\$ 304,7 milhões, resultando, portanto, em um estoque remanescente deste empreendimento de apenas R\$ 127,3 milhões, já líquido das unidades permutadas.



# Divulgação de Resultados 3T21 e 9M21

## Banco de Terrenos - Landbank



Dentro do nosso planejamento de crescimento para os próximos anos – o PX2, adicionamos 5 terrenos ao Landbank, representando R\$ 1,8 bilhão em VGV, distribuídos nos estados de Minas Gerais e Rio de Janeiro. Com isso, nosso Landbank atingiu R\$ 9,9 bilhões em 30 de setembro de 2021, sendo que aproximadamente R\$ 1,5 bilhão referem-se a ajuste de VGV dos empreendimentos considerando os preços de mercado das unidades a serem lançadas, a preços de mercado de hoje.

Nosso Landbank possui 12.656 mil unidades e nossa participação média é de 59%.

Em 30 de setembro de 2021, temos aproximadamente R\$ 2,4 bilhões em projetos já aprovados para lançamento, sendo que R\$ 196,2 milhões foram lançados nos primeiros dias de outubro, com a segunda fase do Oceana Golf.



# Divulgação de Resultados 3T21 e 9M21

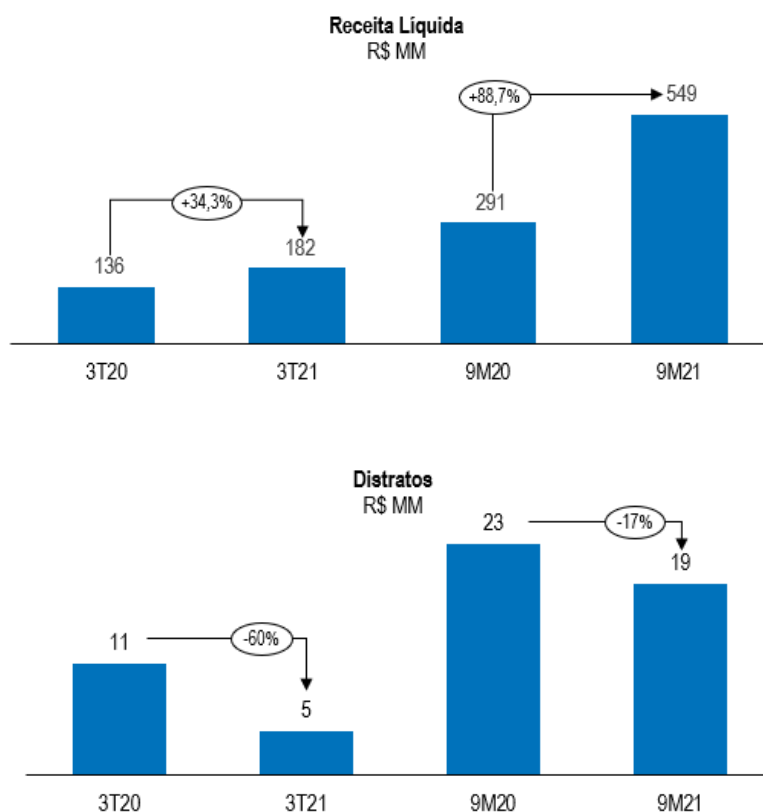


## Desempenho Financeiro

### Receita Líquida

Receita Líquida (R\$ mil)	3T21	3T20	Δ %	9M21	9M20	Δ %
Receita bruta de venda de imóveis	186.333	147.405	26,4%	566.922	315.450	79,7%
Receita de serviços	2.819	966	191,8%	7.355	1.270	479,1%
<b>Receita Bruta</b>	<b>189.152</b>	<b>148.371</b>	<b>27,5%</b>	<b>574.277</b>	<b>316.720</b>	<b>81,3%</b>
AVP - Ajuste a valor presente	1.749	894	95,6%	6.306	3.771	67,2%
Vendas canceladas (distratos)	(4.571)	(9.301)	-50,9%	(19.380)	(22.559)	-14,1%
Tributos sobre o faturamento	(4.082)	(2.270)	79,8%	(12.290)	(6.122)	100,8%
Reversão (provisão) para distratos	-	(2.028)	-100,0%	-	(913)	-100,0%
<b>Receita Líquida</b>	<b>182.248</b>	<b>135.666</b>	<b>34,3%</b>	<b>548.913</b>	<b>290.897</b>	<b>88,7%</b>

Nestes primeiro nove meses, já completamos 124% do efetuado em todo o ano de 2020. Seja no comparativo do trimestre quando dos nove meses frente aos mesmos períodos do ano anterior temos os efeitos de maior volume de unidades vendidas no acumulado que, com o andamento das obras gera um efeito maior de receita pelo método do PoC. Em adição a este efeito nós temos a estratégia positiva de carregar um saldo de contas a receber por mais tempo, propiciando o hedge de INCC do nosso passivo de construção, gerando um ganho maior de correção monetária na linha da receita – R\$ 18 milhões no 3T21 (+2.197% em relação a 3T20) e R\$ 42 milhões no 9M21 (+542% em relação a 9M20). Além disso, em menor escala, podemos observar um menor impacto de distratos.



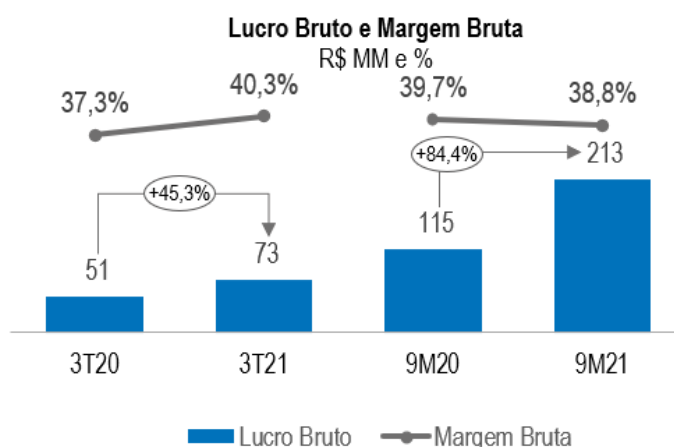
# Divulgação de Resultados 3T21 e 9M21



## Lucro Bruto e Margem Bruta

No comparativo do 3T21 contra o 3T20, assim como do 9M21 contra o 9M20, o aumento no custo dos imóveis vendidos é explicado pelo andamento das obras, que seguem em ritmo acelerado, já incorrendo nos impactos de novos custos de matérias primas e revisões de orçamento.

Nossa margem bruta continua sendo uma das maiores do setor, principalmente em função do mix de obras em curso, onde há um peso maior em empreendimentos de alto luxo, que possuem margem bruta mais elevada, corroborando nossa estratégia de alocar capital de maneira eficiente, buscando maior rentabilidade. Nossa margem bruta se manteve em linha, mesmo em um cenário de custos de construção mais adverso, como comentado anteriormente, demonstrando a eficiência operacional.



## Despesas Operacionais

Despesas Operacionais (R\$ mil)	3T21	3T20	Δ %	9M21	9M20	Δ %
Gerais e Administrativas	10.100	8.266	22,2%	29.550	22.429	31,7%
Vendas	17.113	7.117	140,5%	38.293	18.583	106,1%
Outras despesas (receitas operacionais)	5.718	2.369	141,4%	13.299	8.639	53,9%
<b>Total</b>	<b>32.931</b>	<b>17.752</b>	<b>85,5%</b>	<b>81.142</b>	<b>49.651</b>	<b>63,4%</b>

## Despesas Gerais e Administrativas (G&A)

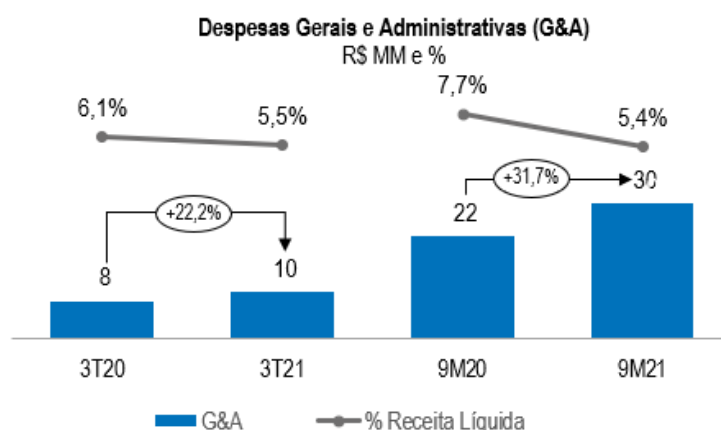
Despesas Gerais e Adm. (R\$ mil)	3T21	3T20	Δ %	9M21	9M20	Δ %
Gastos com pessoal	6.308	3.889	62,2%	16.365	10.770	51,9%
Depreciação e amortização	1.834	1.883	-2,6%	5.347	4.814	11,1%
Serviços de terceiros	1.269	1.254	1,2%	5.735	3.477	64,9%
Despesas administrativas gerais	689	1.240	-44,4%	2.103	3.368	-37,6%
<b>Total</b>	<b>10.100</b>	<b>8.266</b>	<b>22,2%</b>	<b>29.550</b>	<b>22.429</b>	<b>31,7%</b>

# Divulgação de Resultados 3T21 e 9M21



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

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

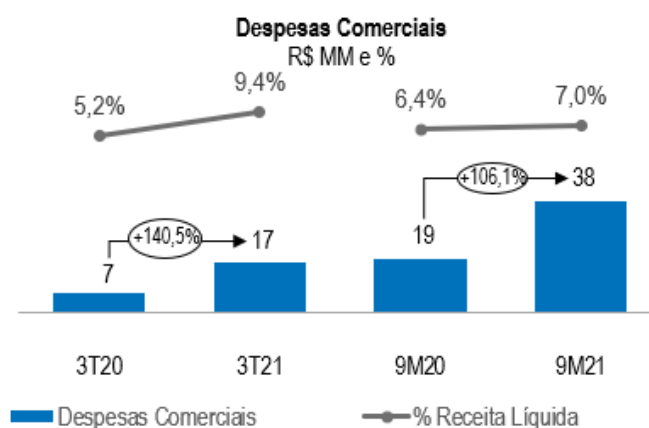


## Despesas Comerciais

Despesas Comerciais (R\$ mil)	3T21	3T20	Δ %	9M21	9M20	Δ %
Comissões e corretagens	5.414	2.219	144,0%	13.419	4.380	206,4%
Propaganda e publicidade	5.697	1.821	212,9%	10.991	5.441	102,0%
Outras despesas comerciais	4.617	1.217	279,4%	9.932	3.471	186,1%
Gastos com pessoal	1.278	1.196	6,9%	3.596	3.198	12,4%
Stand de vendas/Apartamento decorado	107	664	-83,9%	355	2.093	-83,0%
<b>Total</b>	<b>17.113</b>	<b>7.117</b>	<b>140,5%</b>	<b>38.293</b>	<b>18.583</b>	<b>106,1%</b>

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

# Divulgação de Resultados 3T21 e 9M21



## Outras despesas (receitas) operacionais

Outras Despesas/ Receitas Operacionais (R\$ mil)	3T21	3T20	Δ %	9M21	9M20	Δ %
Despesas com crédito imobiliário	206	109	89,0%	611	367	66,5%
Despesas tributárias	5	96	-94,8%	32	359	-91,1%
Provisão contingências	417	1.520	-72,6%	986	5.347	-81,6%
Perdas eventuais	1.564	-	-	5.680	-	-
Outras despesas e receitas operacionais	3.526	644	447,5%	5.990	2.566	133,4%
<b>Total</b>	<b>5.718</b>	<b>2.369</b>	<b>141,4%</b>	<b>13.299</b>	<b>8.639</b>	<b>53,9%</b>

O crescimento de outras despesas operacionais líquidas, tanto no 3T21 quanto no 9M21 comparativamente aos mesmos períodos do ano anterior, referem-se basicamente a provisões e perdas judiciais (perdas realizadas – condenações pagas são classificadas em outras despesas e receitas operacionais), além de baixas contábeis de valores a receber por recuperação de imóveis em função de inadimplência.

## Resultado Financeiro

Apesar do aumento do saldo de dívidas corporativas da Companhia, o que elevou nossas despesas financeiras no comparativo 9M21 e 9M20, um maior saldo de caixa compensou, e manteve nosso resultado financeiro estável no comparativo dos dois períodos.

Ao analisarmos o 3T21 x 3T20, a variação se dá por ajustes nos saldos de correção monetária menor, basicamente em função de menor carregamento de saldo a receber pós-chaves e aumento de outras despesas financeiras relativas a evento extraordinário de unidades antigas distratadas cuja atualização dos saldos foram baixadas.

# Divulgação de Resultados 3T21 e 9M21



Receitas Financeiras	3T21	3T20	Δ %	9M21	9M20	Δ %
Atualização monetária e juros contratuais	530	2.292	-76,9%	4.154	5.100	-18,5%
Juros sobre aplicações financeiras	2.975	192	1449,5%	5.225	801	552,3%
Resultado credor Swap	-	-	n/a	-	2.395	-100,0%
Outras receitas financeiras	24	622	-96,1%	53	622	-91,5%
<b>Total</b>	<b>3.529</b>	<b>3.106</b>	<b>13,6%</b>	<b>9.432</b>	<b>8.918</b>	<b>5,8%</b>
Despesas Financeiras	3T21	3T20	Δ %	9M21	9M20	Δ %
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(3.701)	(1.095)	238,0%	(7.447)	(2.846)	161,7%
Débitos de encargos e tarifas bancárias	(448)	(253)	77,1%	(844)	(900)	-6,2%
Despesas com financiamentos	-	(37)	-100,0%	(1)	(148)	-99,3%
Resultado devedor de Swap	-	(122)	-100,0%	-	(122)	-100,0%
Outras despesas financeiras	(2.408)	(1.412)	70,5%	(33)	(3.881)	-99,1%
<b>Total</b>	<b>(6.557)</b>	<b>(2.919)</b>	<b>124,6%</b>	<b>(8.325)</b>	<b>(7.897)</b>	<b>5,4%</b>
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>(3.028)</b>	<b>187</b>	<b>-1719,3%</b>	<b>1.107</b>	<b>1.021</b>	<b>8,4%</b>

## Resultado de Equivalência Patrimonial

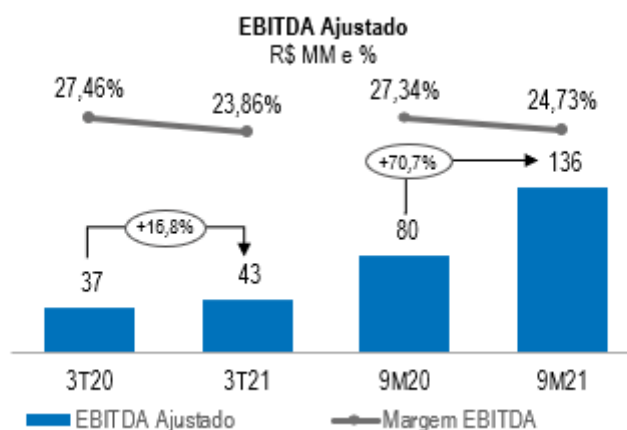
Resultado Equivalência Patrimonial	3T21	3T20	Δ %	9M21	9M20	Δ %
<b>Equivalência Patrimonial</b>	<b>(1.119)</b>	<b>443</b>	<b>-353%</b>	<b>(9.234)</b>	<b>2.287</b>	<b>-504%</b>

O resultado de equivalência patrimonial tem sido impactado por um legado de empreendimentos antigos feitos em parceria, principalmente, no segmento 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.

## EBITDA e EBITDA Ajustado

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

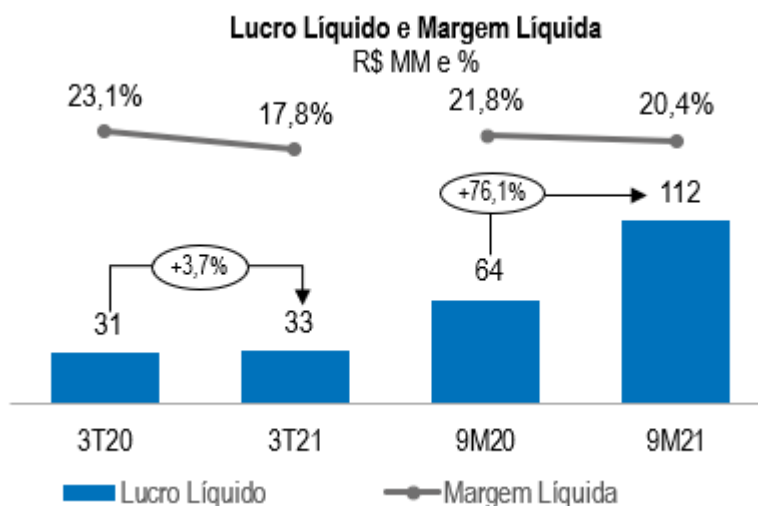
# Divulgação de Resultados 3T21 e 9M21



EBITDA (R\$ mil)	3T21	3T20	Δ %	9M21	9M20	Δ %
<b>Lucro Líquido do exercício</b>	<b>32.525</b>	<b>31.363</b>	<b>3,7%</b>	<b>111.916</b>	<b>63.542</b>	<b>76,1%</b>
(+) Imposto de renda e contribuição social	3.860	2.089	84,8%	11.690	5.532	111,3%
(+) Receitas (despesas) financeiras, líquidas	3.028	(187)	-1719,3%	(1.107)	(1.021)	8,4%
(+) Depreciação e amortização	2.625	2.682	-2,1%	7.479	7.071	5,8%
<b>EBITDA</b>	<b>42.038</b>	<b>35.947</b>	<b>16,9%</b>	<b>129.978</b>	<b>75.124</b>	<b>73,0%</b>
<b>Margem EBITDA (%)</b>	<b>23,07%</b>	<b>26,50%</b>	<b>-12,9%</b>	<b>23,68%</b>	<b>25,82%</b>	<b>-8,3%</b>
Encargos financeiros capitalizados	1.453	1.301	11,7%	5.780	4.405	31,2%
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>43.491</b>	<b>37.248</b>	<b>16,8%</b>	<b>135.758</b>	<b>79.529</b>	<b>70,7%</b>
<b>Margem EBITDA Ajustado (%)</b>	<b>23,86%</b>	<b>27,46%</b>	<b>-13,1%</b>	<b>24,73%</b>	<b>27,34%</b>	<b>-9,5%</b>

## Lucro Líquido e Margem Líquida

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



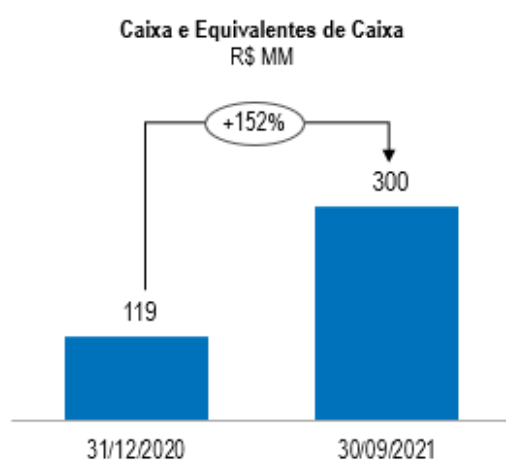
# Divulgação de Resultados 3T21 e 9M21



## Destaques do Balanço Patrimonial

### Caixa, Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras

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



### Contas a Receber

O crescimento do saldo do Contas a Receber é explicado, em parte pelo avanço das obras e o reconhecimento dos saldos do balanço, bem como pela estratégia adotada até aqui de carregar o contas a receber por mais tempo, evitando antecipações de fluxos, visando ter um *hedge* para os aumentos de INCC que impactam o passivo de construção pelo aumento do volume de vendas desse trimestre.

Contas a Receber (R\$ mil)	30/09/2021	31/12/2020	Δ %
Unidades concluídas	49.161	64.959	-24,3%
Unidades não concluídas	301.241	187.882	60,3%
Serviço de administração	14.671	7.197	103,8%
Provisão para distrato/ perdas/ AVP	(10.417)	(20.015)	-48,0%
<b>Total</b>	<b>354.656</b>	<b>240.023</b>	<b>47,8%</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



## Divulgação de Resultados 3T21 e 9M21

Demonstrações Contábeis. Neste sentido cabe ressaltar que o saldo total de carteira da Patrimar no encerramento de 30 de Setembro de 2021 era de R\$ 354,7 milhões, um aumento de 47,8% em relação ao saldo da carteira em 31 de dezembro de 2020.

Abertura Contas a Receber	30/09/2021	31/12/2020
A vencer até 1 ano	290.988	265.526
A vencer de 1 a 2 anos	297.524	133.575
A vencer de 2 a 3 anos	144.657	150.233
A vencer de 3 a 4 anos	42.124	75.858
A vencer acima de 4 anos	3.429	937
	<b>778.722</b>	<b>626.129</b>
Vencido até 1 ano	9.268	23.913
Vencido entre 1 e 2 anos	1.191	4.217
Vencido entre 2 e 3 anos	1.086	3.277
Vencido entre 3 e 4 anos	249	885
Vencido acima de 4 anos	1.128	1.040
	<b>12.922</b>	<b>33.332</b>
<b>Total</b>	<b>791.644</b>	<b>659.461</b>

O perfil da nossa carteira vem se tornando cada vez mais saudável e alinhado ao ciclo das obras, tendo uma concentração maior nos próximos dois anos – cerca de 75,6% do total. Estamos alinhados a estratégia financeira de combinação de financiamento à produção e ciclo financeiro das vendas e construção, visando aumentar o retorno dos nossos empreendimentos.

Nossa estratégia de carregar um volume maior de contas a receber em função de estratégia de hedge para inflação de custo pode ser revista considerando as perspectivas de índices inflacionários e o retorno de aplicações financeiras com CDI mais alto.

### Imóveis a Comercializar

O aumento significativo em Estoque de Terrenos, que basicamente explica a variação total da conta, é devido ao reconhecimento do terreno do Oceana Golf, lançado no final do 3T21.

Imóveis a Comercializar (R\$ mil)	30/09/2021	31/12/2020	Δ %
Estoque de terrenos	362.363	153.021	136,8%
Imóveis em construção	199.257	167.955	18,6%
Imóveis concluídos	9.268	18.772	-50,6%
Provisão para Distrato	1.496	3.205	-53,3%
<b>Total</b>	<b>572.384</b>	<b>342.953</b>	<b>66,9%</b>



# Divulgação de Resultados 3T21 e 9M21



## Adiantamento de Clientes

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

Adiantamento de Clientes (R\$ mil)	30/09/2021	31/12/2020	Δ %
Adiantamento de clientes e permuta de obras em andamento	118.435	73.592	60,9%
Adiantamento de unidades customizadas	51.690	33.925	52,4%
Permuta de terrenos - empreendimentos não lançados	244.150	43.602	460,0%
<b>Total</b>	<b>414.275</b>	<b>151.119</b>	<b>174,1%</b>

## Fornecedores

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

Fornecedores	30/09/2021	31/12/2020	Δ %
Fornecedores	48.048	23.153	107,5%
Retenções Técnicas	5.601	4.220	32,7%
<b>Total</b>	<b>53.649</b>	<b>27.373</b>	<b>96,0%</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 o aumento do adiantamento por permuta físicas de imóveis neste trimestre.

Obrigações por Compra de Imóveis (R\$ mil)	30/09/2021	31/12/2020	Δ %
Terrenos incorporados	45.058	43.115	4,5%
Terrenos não incorporados	21.877	42.088	-48,0%
<b>Total</b>	<b>66.935</b>	<b>85.203</b>	<b>-21,4%</b>

## Endividamento

Cerca de 45,8% do nosso passivo é vinculado às nossas obras de financiamento à produção e ainda temos um volume de financiamento a ser desembolsado de R\$ 397 milhões, que em conjunto com o volume do



## Divulgação de Resultados 3T21 e 9M21

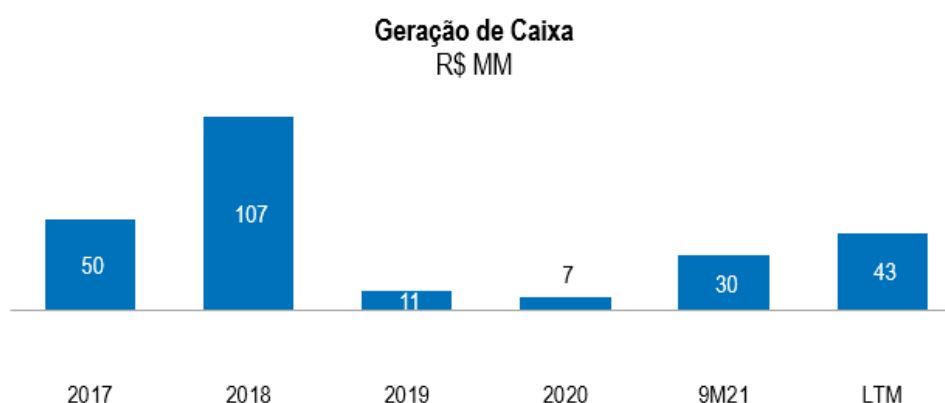
Contas a Receber das unidades já vendidas, nos oferecem grande conforto para suportar o crescimento da operação nos próximos anos.

Dívida Líquida (Caixa Líquido)/ Patrimônio Líquido (R\$ mil)	30/09/2021	31/12/2020	Δ %
(+) Empréstimos e Financiamentos	288.375	133.886	115,4%
(-) Caixa e Disponibilidades	300.355	119.256	151,9%
(=) Dívida Líquida (Caixa Líquido)	(11.980)	14.630	-181,9%
(=) Patrimônio Líquido	465.098	372.315	24,9%
<b>Dívida Líquida (Caixa Líquido)/ Patrimônio Líquido</b>	<b>-2,6%</b>	<b>3,9%</b>	<b>-6,5p.p.</b>

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

### Geração de Caixa (Cash Burn)

Pelo quarto ano consecutivo a Companhia vem apresentando geração de caixa, tanto nos 9M21 quanto no LTM em 30 de setembro, majoritariamente em função do aumento do fluxo de recebimentos das vendas, principalmente no segmento de alta renda, com um prazo cada vez mais curto e alinhado ao fluxo das obras.



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

# Divulgação de Resultados 3T21 e 9M21



## Anexos

### Demonstração de Resultados Consolidada

DRE (R\$ mil)	3T21	3T20	Δ %	9M21	9M20	Δ %
Receita operacional líquida	182.248	135.666	34,3%	548.913	290.897	88,7%
Custo dos imóveis vendidos	(108.785)	(85.092)	27,8%	(336.038)	(175.480)	91,5%
<b>Lucro bruto</b>	<b>73.463</b>	<b>50.574</b>	<b>45,3%</b>	<b>212.875</b>	<b>115.417</b>	<b>84,4%</b>
<b>Margem bruta operacional</b>	<b>40,31%</b>	<b>37,28%</b>	<b>3,03 p.p.</b>	<b>38,78%</b>	<b>39,68%</b>	<b>-2,3%</b>
<b>Receitas (despesas) operacionais</b>	<b>(32.931)</b>	<b>(17.752)</b>	<b>86%</b>	<b>(81.142)</b>	<b>(49.651)</b>	<b>63,4%</b>
Gerais e administrativas	(10.100)	(8.266)	22%	(29.550)	(22.429)	31,7%
Vendas	(17.113)	(7.117)	140%	(38.293)	(18.583)	106,1%
Outras receitas (despesas) operacionais	(5.718)	(2.369)	141%	(13.299)	(8.639)	53,9%
<b>Lucro (prejuízo) operacional</b>	<b>40.532</b>	<b>32.822</b>	<b>23,5%</b>	<b>131.733</b>	<b>65.766</b>	<b>100,3%</b>
Receitas financeiras	3.529	3.106	14%	9.432	8.918	6%
Despesas financeiras	(6.557)	(2.919)	125%	(8.325)	(7.897)	5%
<b>Resultado financeiro</b>	<b>(3.028)</b>	<b>187</b>	<b>-1719%</b>	<b>1.107</b>	<b>1.021</b>	<b>8%</b>
<b>Equivalência patrimonial</b>	<b>(1.119)</b>	<b>443</b>	<b>-353%</b>	<b>(9.234)</b>	<b>2.287</b>	<b>-504%</b>
<b>Lucro (prejuízo) antes do IR e CS</b>	<b>36.385</b>	<b>33.452</b>	<b>9%</b>	<b>123.606</b>	<b>69.074</b>	<b>79%</b>
Imposto de renda e contribuição social	(3.860)	(2.089)	85%	(11.690)	(5.532)	111%
<b>Lucro (prejuízo) líquido</b>	<b>32.525</b>	<b>31.363</b>	<b>3,7%</b>	<b>111.916</b>	<b>63.542</b>	<b>76,1%</b>
<b>Margem líquida</b>	<b>17,85%</b>	<b>23,12%</b>	<b>-5,27 p.p.</b>	<b>20,39%</b>	<b>21,84%</b>	<b>-1,45 p.p.</b>
<b>Atribuível a:</b>						
Participação do controlador	9.781	20.386	-52%	49.932	37.162	34%
Participação dos sócios não controladores	22.744	10.977	107%	61.984	26.380	135%

# Divulgação de Resultados 3T21 e 9M21

## Balço Patrimonial



Ativo	30/09/2021	31/12/2020	Δ %
<b>Circulante</b>			
Caixa e equivalentes de caixa	300.355	119.256	151,9%
Conta a receber de clientes	170.389	142.038	20,0%
Imóveis a comercializar	550.916	328.108	67,9%
Tributos a recuperar	7.613	5.487	38,7%
Despesas antecipadas	22.406	16.186	38,4%
Outras contas a receber	12.752	13.642	-6,5%
<b>Total do ativo circulante</b>	<b>1.064.431</b>	<b>624.717</b>	<b>70,4%</b>
<b>Não circulante</b>	<b>302.654</b>	<b>121.506</b>	
Aplicações Financeiras	2.299	2.250	2,2%
Contas a receber de clientes	184.267	97.985	88,1%
Imóveis a comercializar	21.468	14.845	44,6%
Depósitos judiciais	1.166	1.529	-23,7%
Créditos com partes relacionadas	6.908	6.686	3,3%
<b>Total do ativo realizável a longo prazo</b>	<b>216.108</b>	<b>123.295</b>	<b>75,3%</b>
Investimentos	37.461	47.117	-20,5%
Imobilizado	29.697	16.341	81,7%
Direito de uso de arrendamento	5.861	3.430	70,9%
Intangível	8.508	10.417	-18,3%
<b>Total do ativo não circulante</b>	<b>297.635</b>	<b>200.600</b>	<b>48,4%</b>
<b>Total do ativo</b>	<b>1.362.066</b>	<b>825.317</b>	<b>65,0%</b>

Passivo	30/09/2021	31/12/2020	Δ %
<b>Circulante</b>			
Empréstimos e financiamentos	58.916	49.686	18,6%
Arrendamento	2.568	1.486	72,8%
Fornecedores	53.649	27.373	96,0%
Salários e encargos sociais	10.877	4.283	154,0%
Tributos a pagar	19.403	15.742	23,3%
Obrigações por compra de imóveis	29.822	54.965	-45,7%
Dividendos a pagar	80	8.235	-99,0%
Adiantamentos de clientes	414.275	151.075	174,2%
Provisão distrato	-	-	n/a
Tributos diferidos	-	-	n/a
Outras contas a pagar	2.035	4.088	-50,2%
<b>Total do passivo circulante</b>	<b>591.625</b>	<b>316.933</b>	<b>86,7%</b>
<b>Não circulante</b>			
Empréstimos e financiamentos	229.459	84.200	172,5%
Arrendamento	3.412	2.383	43,2%
Obrigações por compra de imóveis	37.113	30.238	22,7%
Adiantamentos recebidos de clientes	-	44	-100,0%
Provisão para riscos	6.502	5.588	16,4%
Provisão para manutenção de imóveis	11.577	8.762	32,1%
Débitos com partes relacionadas	11.258	2.489	352,3%
Provisão para perda com controladas	6.022	2.365	154,6%
<b>Total do passivo não circulante</b>	<b>305.343</b>	<b>136.069</b>	<b>124,4%</b>
<b>Patrimônio líquido</b>			
Capital social	269.172	269.172	0,0%
Reservas de capital	259	259	0,0%
Reservas de lucro	15.319	25.697	-40,4%
Lucro acumulado	49.932	-	n/a
	<b>334.682</b>	<b>295.128</b>	<b>13,4%</b>
Participação dos não controladores	130.416	77.187	69,0%
<b>Total do patrimônio líquido</b>	<b>465.098</b>	<b>372.315</b>	<b>24,9%</b>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>	<b>1.362.066</b>	<b>825.317</b>	<b>65,0%</b>

# Divulgação de Resultados 3T21 e 9M21



## Fluxo de Caixa

Fluxo de Caixa - R\$	30/09/2021	30/09/2020	Δ %
<b>Fluxo das atividades operacionais</b>			
Lucro líquido do exercício	111.916	63.542	76,1%
<b>Ajustes para conciliar o lucro ao caixa gerado pelas atividades operacionais</b>			
Depreciações e amortizações	7.956	7.071	12,5%
Ajuste a valor presente sobre contas a receber	(4.194)	(3.771)	11,2%
Resultado de equivalência patrimonial	9.234	(2.287)	-503,8%
Provisão para manutenção de imóveis	3.477	447	677,9%
Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários	986	1.819	-45,8%
Provisão de juros sobre empréstimos e financiamentos	11.852	4.578	158,9%
Imposto de renda e contribuição social	11.690	5.532	111,3%
Baixa de Ativos Imobilizados	698	-	n/a
	<b>153.615</b>	<b>76.931</b>	<b>99,7%</b>
<b>Variações no capital circulante</b>			
<b>Aumento / (redução) dos ativos e passivos</b>			
Contas a receber de clientes	(110.439)	(72.435)	52,5%
Imóveis a comercializar	(229.431)	(6.948)	3202,1%
Tributos a recuperar	(2.126)	(543)	291,5%
Outros ativos	(4.967)	(9.731)	-49,0%
Fornecedores	26.276	(110)	-23987,3%
Salários e encargos sociais	6.594	4.148	59,0%
Obrigações tributárias	(2.667)	3.094	-186,2%
Obrigações por compra de imóveis	(18.268)	2.875	-735,4%
Adiantamentos de clientes	263.156	17.846	1374,6%
Outros passivos	(2.087)	(2.769)	-24,6%
Valores pagos por riscos cíveis, trabalhistas e tributários	(1.506)	-	n/a
	<b>(75.465)</b>	<b>(64.573)</b>	<b>16,9%</b>
Juros pagos	(10.655)	(3.426)	211,0%
Imposto de renda e contribuição social pagos	(5.362)	(1.924)	178,7%
<b>Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades</b>	<b>62.133</b>	<b>7.008</b>	<b>786,6%</b>
<b>Fluxos das atividades de investimentos</b>			
Movimentação de aplicações financeiras restritas	(49)	(45)	8,9%
Aporte de capital em investidas	-	-	n/a
Adiantamentos a empresas ligadas	8.547	11.284	-24,3%
Aportes (retorno) de investimentos	4.079	(2.198)	-285,6%
Aquisições de ativos imobilizados e intangíveis	(19.645)	(5.496)	257,4%
<b>Caixa líquido (aplicados nas) gerados pelas atividades de investimentos</b>	<b>(7.068)</b>	<b>3.545</b>	<b>-299,4%</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>			
Valores recebidos de empréstimos e financiamentos	236.797	-	n/a
Amortização de principal de empréstimos e financiamentos	(83.506)	(48.625)	71,7%
Dividendos pagos	(18.502)	-	n/a
Distribuições a sócios não controladores, líquido	(8.755)	(9.785)	-10,5%
Captação de empréstimos e financiamentos		78.640	
<b>Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamentos</b>	<b>126.034</b>	<b>20.230</b>	<b>523,0%</b>
<b>Aumento de caixa e equivalentes de caixa, líquidos</b>	<b>181.099</b>	<b>30.783</b>	<b>488,3%</b>
<b>Varição de caixa</b>			
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	119.256	50.234	137,4%
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	300.355	81.017	270,7%
<b>Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>181.099</b>	<b>30.783</b>	<b>488,3%</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 3T21 e 9M21

## Relacionamento com Auditores Independentes

---

A política da Companhia na contratação de serviços de auditores independentes assegura que não haja conflito de interesses, perda de independência ou objetividade. Em conformidade com a Instrução CVM nº 381/03, informamos que os nossos auditores independentes - PricewaterhouseCoopers (“PWC”) - prestaram nos 9 meses de 2020 serviços que não os relacionados à auditoria externa relativos a outros serviços pré-acordados referentes à operação de oferta de ações (IPO). No caso da PWC, considerando que os serviços e procedimentos pré-acordados, conforme carta de contratação, foram diferentes e não se confundiram com o objeto e procedimentos de uma auditoria ou revisão das demonstrações financeiras da Companhia de acordo com as normas de auditoria/revisão aplicáveis no Brasil, a PWC entende que a prestação de outros serviços pré-acordados não afeta a independência e a objetividade necessárias ao desempenho dos serviços de auditoria externa.