

# Divulgação de Resultados

---

## 2T22 e 6M22



# Divulgação de Resultados 2T22

**Belo Horizonte, 09 de agosto 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 2º trimestre do exercício de 2022 (“2T22”) e para os seis meses de 2022 (“6M22”). Exceto quando indicado de outra forma, as informações deste documento estão expressas em moeda corrente nacional (em Reais) e o Valor Geral de Vendas (“VGV”) demonstra o valor consolidado (100%).

## Destaques

- **Vendas Líquidas Contratadas de R\$ 175,8 milhões no 2T22, 26,6% acima do 1T22, alcançamos R\$ 328,7 milhões de vendas no 6M22;**
- **Lançamos o Atlântico Golf em julho de 2022, no valor total de R\$ 933,4 milhões (100%) em VGV, com grande sucesso de vendas, atingindo R\$ 252,3 milhões de vendas totais em julho, sendo R\$ 165,2 milhões de vendas da Companhia;**
- **Vendas líquidas Contratadas de R\$ 195,4 milhões somente no mês de julho, 11,2% superior ao valor registrado no 2T22;**
- **Desalavancagem (Dívida Líquida por Patrimônio Líquido) de -6,3% na posição de junho/22, 0,5 p.p. melhor do que no mesmo período do ano passado;**
- **Em julho de 2022, liquidamos um CRI de R\$ 150,0 milhões com o prazo de cinco anos a um custo de CDI + 2,00% aa, melhorando o perfil da dívida.**

## 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 2T22

## Sobre o Grupo Patrimar

A Companhia é uma incorporadora e construtora com sede em Belo Horizonte, com foco de atuação na região sudeste do Brasil, com mais de 59 anos de atuação na construção civil e está posicionada entre as maiores do país. O seu modelo de negócios é verticalizado, atuando na incorporação e construção de empreendimentos imobiliários, além de comercialização e venda de unidades imobiliárias autônomas.

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



*Oceana Golf e  
Atlântico Golf*  
Barra da Tijuca,  
Rio de Janeiro - RJ

# Divulgação de Resultados 2T22

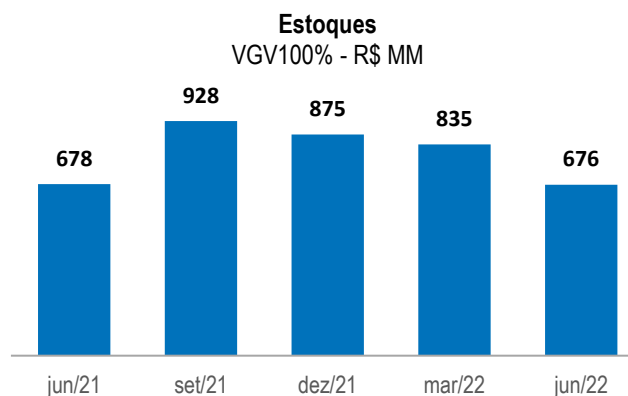


## Mensagem da Administração

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

### Gestão de estoque e rentabilidade

Realizamos ao longo dos dois primeiros trimestres do ano uma gestão de estoque visando reduzir os volumes de apartamentos disponíveis, abrindo espaço para os lançamentos que virão no segundo semestre do ano. Adicionalmente, estamos elevando nossos preços em todos os segmentos, adequando o status dos apartamentos e a estrutura de custos visando recuperar margens, que sofreram e vem sofrendo com a inflação dos canteiros. Em 2022, até 30 de junho, reajustamos nossos preços entre 2% a 5% acima da inflação, a depender do segmento e da região.

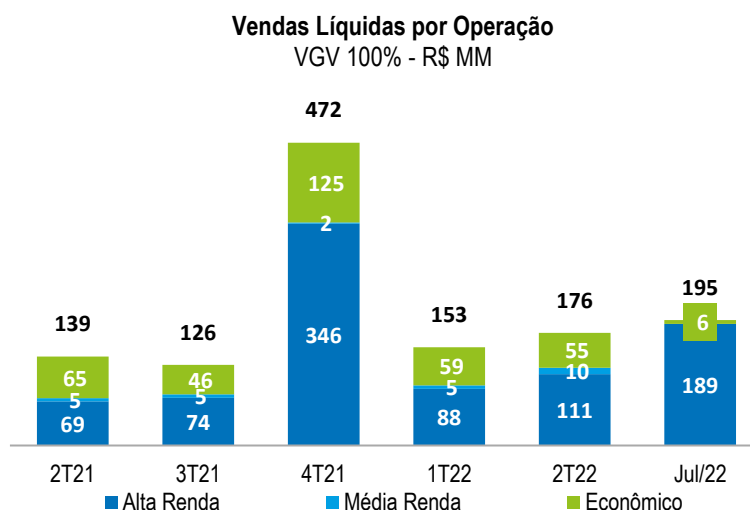


Estes efeitos impactam na nossa velocidade de vendas, além de um volume reduzido de unidades disponíveis, fazendo com que nosso volume de vendas contratadas caia. Em função de um menor volume de lançamentos e de um volume de construção abaixo do esperado, seja por chuvas no primeiro trimestre, seja por início de execução tardio no trimestre de obras grandes e bem vendidas (exemplo Oceana Golf e Novolar Recreio), nossa receita líquida apresentou queda em relação aos 6M21. Estamos convictos da recuperação desse volume, sendo que o mês de junho apresentou receita líquida 7,8% superior ao mês de abril de 2022 e 29,3% superior ao mês de janeiro de 2022.



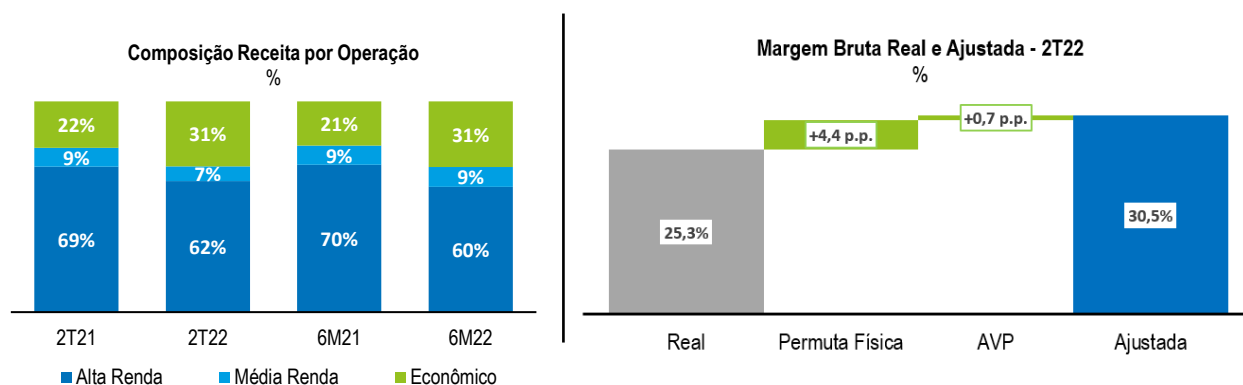
## Divulgação de Resultados 2T22

Ademais, em julho tivemos um volume de vendas muito acima da média do ano, em função, principalmente, do lançamento do Atlântico Golf, com VGV total de quase R\$ 1 bilhão (100%), cujas vendas totais no mês de julho atingiram R\$ 252,3 milhões (R\$ 165,2 milhões % Patrimar). Realizamos também vendas de estoques e, principalmente, de unidades com percentual de execução alto e até já concluídas, indicando crescimento de receita para o terceiro trimestre de 2022.



A margem bruta tem sofrido as pressões relativas dos incrementos de custos ocasionados pela inflação. Estamos sempre buscando alternativas que visam mitigar esses impactos, sendo um deles mencionado acima – aumento de preço, que tem se comportado abaixo do crescimento da inflação de canteiro nos últimos meses, além de uma gestão de custo mais eficiente.

Adicionalmente, estamos balanceando melhor o mix de nossos produtos e buscando ganhar mais eficiência nas nossas operações, buscando a melhor rentabilidade para o nosso capital empregado no longo prazo. A proporção de empreendimentos do segmento econômico aumentou na nossa composição de receita no 2T22 em relação ao 2T21, similarmente no 6M22 comparativamente ao 6M21.





## Divulgação de Resultados 2T22

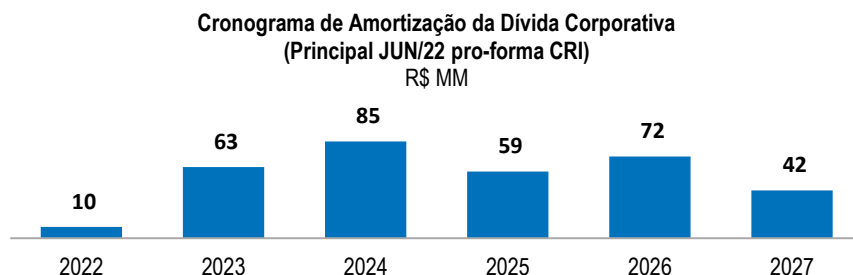
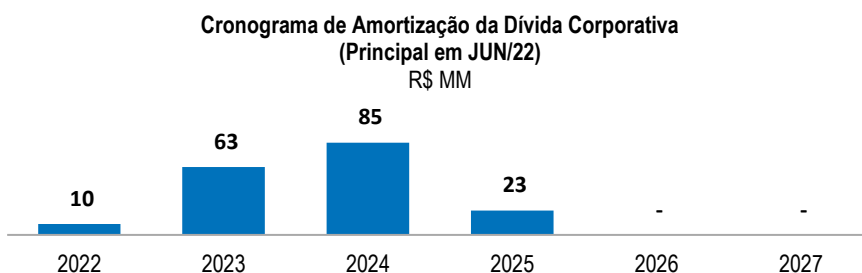
Já estamos vendo melhora nas margens em função dessas nossas ações, apesar de ainda vermos uma pressão na margem bruta do terceiro trimestre em função do efeito contábil da permuta do Atlântico Golf lançado no 3T22, conforme mencionado acima.

Continuamos investindo em nosso landbank, com a aquisição no trimestre de dois terrenos, com VGV de R\$ 148,0 milhões, totalizando um banco de terrenos em 30 de junho de 2022 de R\$ 10,2 bilhões. Nossa estratégia de aumentar o volume de produtos disponíveis em nossos mercados de atuação, nas três operações – alta renda, média renda e econômico, continua firme e estamos confiantes na recuperação da rentabilidade do negócio com a melhora na pressão de custos, aumentos de preços de venda e alavancagem operacional em função dos investimentos que vem sendo feitos no time e tecnologia.

O Grupo está sempre atento a oportunidades de aumento do seu portfólio de negócios e de atuação, sempre focando em nossos clientes, suas jornadas de vidas e atualizações do comportamento das pessoas em relação à moradia.

## Estrutura de Capital e Liquidez

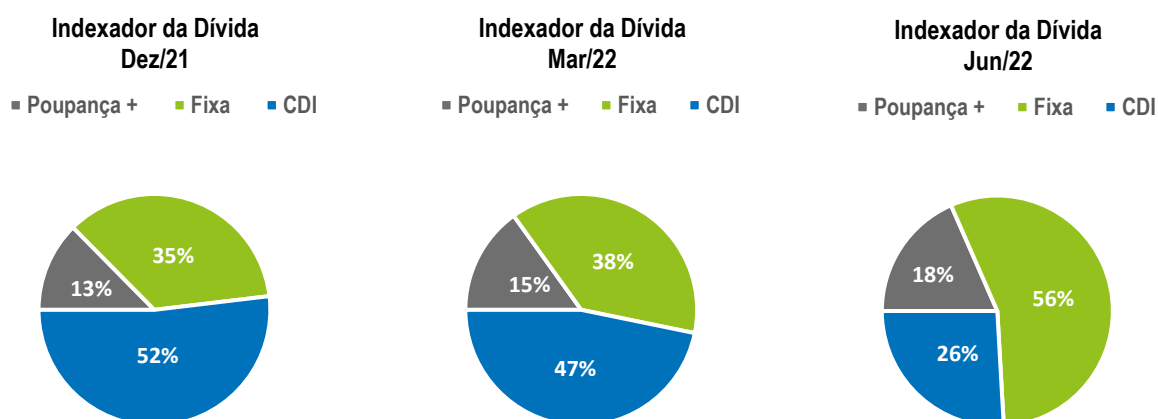
Conforme divulgado nos Eventos Subsequentes abaixo, liquidamos em julho de 2022 um CRI de R\$ 150,0 milhões, para o prazo de cinco anos a um custo de CDI + 2,00% aa. Esta operação reforça nossa posição de liquidez para os investimentos que faremos, bem como nos permitirá melhorar o perfil da dívida da Companhia, alongando sua *duration*.





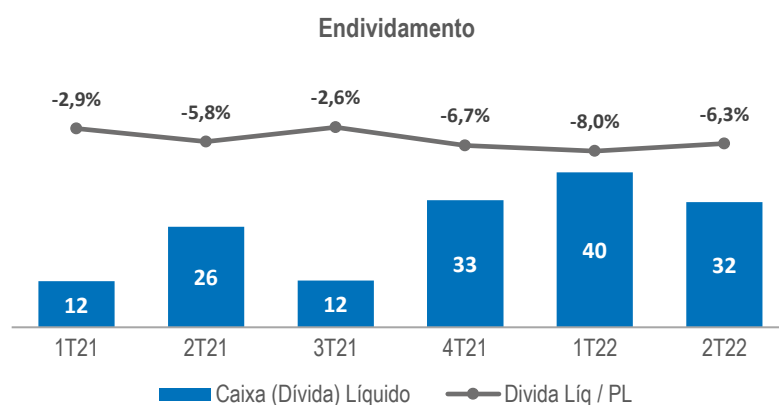
## Divulgação de Resultados 2T22

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



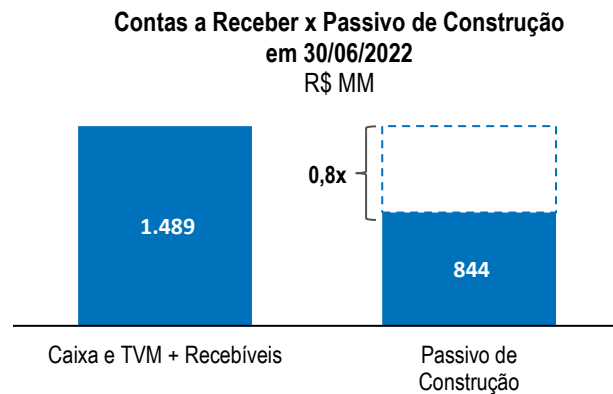
Em julho, liquidamos aproximadamente R\$ 18,5 milhões de financiamento à construção em CDI, e renegociamos com os bancos financiadores a troca do indexador de CDI para TR+. Estes movimentos permitiram uma economia agregada de juros estimada de R\$ 2,6 milhões nos próximos 12 meses.

Permanecemos com uma operação desalavancada, apesar do crescimento e das estratégias implementadas para controle de custos e investimentos em tecnologia e produtividade.

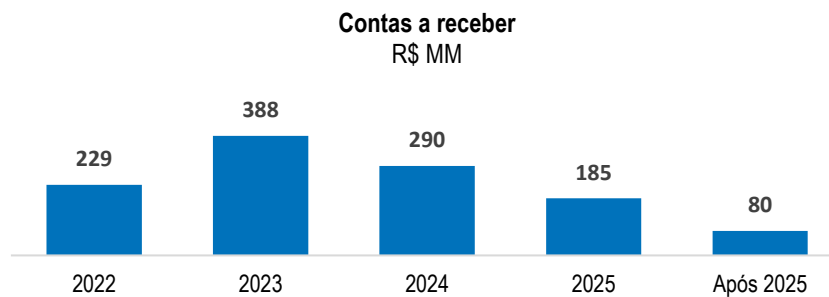


Nossa carteira de recebíveis, de R\$ 1,2 bilhão ao final do segundo trimestre de 2022, somada à nossa posição de caixa, é suficiente para superar nosso passivo de construção.

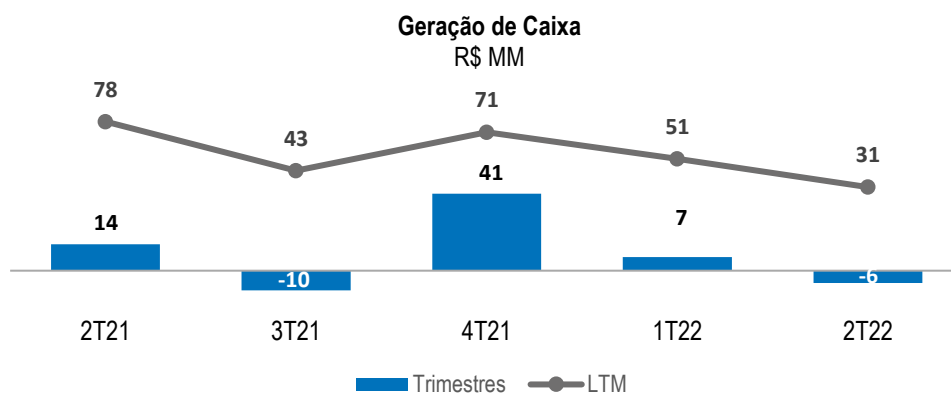
# Divulgação de Resultados 2T22



A Companhia tem mantido a estratégia de antecipação de fluxo de carteira, contudo, o incentivo dos compradores de realizarem estas antecipações tem diminuído com o aumento da SELIC.



Tendo em vista um fluxo de recebíveis mais estabilizado e uma estratégia de compras em escala, a Companhia apresentou ligeira queima de caixa no 2T22.



Permanecemos confiantes com relação à operação, à forte demanda nos nossos mercados de atuação e ao mix de produtos e mercados que o Grupo Patrimar é capaz de oferecer.





# Divulgação de Resultados 2T22

## Eventos Subsequentes

Em conexão à aprovação do Conselho de Administração da Companhia que, em junho de 2022, aprovou a 3ª (terceira) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie quirografária, para colocação privada (“Debêntures”), no valor total de R\$ 150,0 milhões, as quais foram integralmente subscritas de forma privada pela VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sendo certo que as Debêntures estão vinculadas à emissão de 150.000 certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”) da série única da 38ª emissão da Securitizadora, que foram distribuídos por meio de oferta pública com esforços restritos de distribuição, sob o regime de garantia firme de colocação, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, em julho de 2022 que foi concluído o procedimento de coleta de intenções de investimentos (“Procedimento de Bookbuilding”), que definiu a sobretaxa a ser aplicada na remuneração das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI, qual seja, CDI + 2,00% aa. A liquidação financeira da operação também ocorreu em julho de 2022.

# Divulgação de Resultados 2T22



## Principais Indicadores

Indicadores Financeiros (R\$ mil)	2T22 (a)	2T21 (a)	Δ % (a/b)	6M22 (c)	6M21 (d)	Δ % (c/d)
Receita operacional líquida	190.759	189.522	0,7%	335.236	366.665	-8,6%
Lucro Bruto	48.274	71.624	-32,6%	91.379	139.412	-34,5%
<b>% Margem Bruta</b>	<b>25,3%</b>	<b>37,8%</b>	<b>-12,5 p.p.</b>	<b>27,3%</b>	<b>38,0%</b>	<b>-10,8 p.p.</b>
EBITDA	17.532	43.987	-60,1%	33.613	88.261	-61,9%
<b>% Margem EBITDA</b>	<b>9,2%</b>	<b>23,2%</b>	<b>-14,0 p.p.</b>	<b>10,0%</b>	<b>24,1%</b>	<b>-14,0 p.p.</b>
EBITDA Ajustado	20.873	46.590	-55,2%	39.333	92.588	-57,5%
<b>% Margem EBITDA Ajustado</b>	<b>10,9%</b>	<b>24,6%</b>	<b>-13,6 p.p.</b>	<b>11,7%</b>	<b>25,3%</b>	<b>-13,5 p.p.</b>
Lucro Líquido	12.022	38.969	-69,1%	22.109	79.391	-72,2%
<b>% Margem Líquida</b>	<b>6,3%</b>	<b>20,6%</b>	<b>-14,3 p.p.</b>	<b>6,6%</b>	<b>21,7%</b>	<b>-15,1 p.p.</b>

Lançamentos por Faixa de Renda (R\$ mil)	2T22 (a)	2T21 (b)	Δ % (a/b)	6M22 (c)	6M21 (d)	Δ % (c/d)
<b>VGv 100%</b>	-	-	n/a	<b>112.782</b>	<b>87.241</b>	<b>29,3%</b>
Econômico	-	-	n/a	38.284	87.241	-56,1%
Média Renda	-	-	n/a	74.498	-	n/a
Alta Renda	-	-	n/a	-	-	n/a
<b>VGv % Patrimar</b>	-	-	n/a	<b>107.272</b>	<b>65.872</b>	<b>62,8%</b>
Econômico	-	-	n/a	38.284	65.872	-41,9%
Média Renda	-	-	n/a	68.988	-	n/a
Alta Renda	-	-	n/a	-	-	n/a
<b>Unidades Lançadas</b>	-	-	n/a	<b>316</b>	<b>400</b>	<b>-21,0%</b>
Econômico	-	-	n/a	220	400	-45,0%
Média Renda	-	-	n/a	96	-	n/a
Alta Renda	-	-	n/a	-	-	n/a

Vendas Líquidas Contratadas (R\$ mil)	2T22 (a)	2T21 (b)	Δ % (a/b)	6M22 (c)	6M21 (d)	Δ % (c/d)
<b>VGv 100%</b>	<b>175.752</b>	<b>138.826</b>	<b>26,6%</b>	<b>328.727</b>	<b>390.570</b>	<b>-15,8%</b>
Econômico	54.684	65.127	-16,0%	113.752	124.070	-8,3%
Média Renda	9.992	4.807	107,9%	15.416	13.633	13,1%
Alta Renda	111.076	68.893	61,2%	199.559	252.866	-21,1%
<b>VGv % Patrimar</b>	<b>157.810</b>	<b>95.019</b>	<b>66,1%</b>	<b>290.715</b>	<b>245.892</b>	<b>18,2%</b>
Econômico	53.470	59.616	-10,3%	111.866	108.069	3,5%
Média Renda	9.448	3.365	180,8%	14.184	9.543	48,6%
Alta Renda	94.892	32.038	196,2%	164.665	128.279	28,4%
<b>Unidades Contratadas</b>	<b>316</b>	<b>365</b>	<b>-13,4%</b>	<b>582</b>	<b>714</b>	<b>-18,5%</b>
Econômico	263	330	-20,3%	493	611	-19,3%
Média Renda	18	11	63,6%	29	33	-12,1%
Alta Renda	35	24	45,8%	60	70	-14,3%
<b>Preço Médio</b>	<b>556</b>	<b>380</b>	<b>46,2%</b>	<b>565</b>	<b>547</b>	<b>3,3%</b>
Econômico	208	197	5,4%	231	203	13,6%
Média Renda	555	437	27,0%	532	413	28,7%
Alta Renda	3.174	2.871	10,6%	3.326	3.612	-7,9%

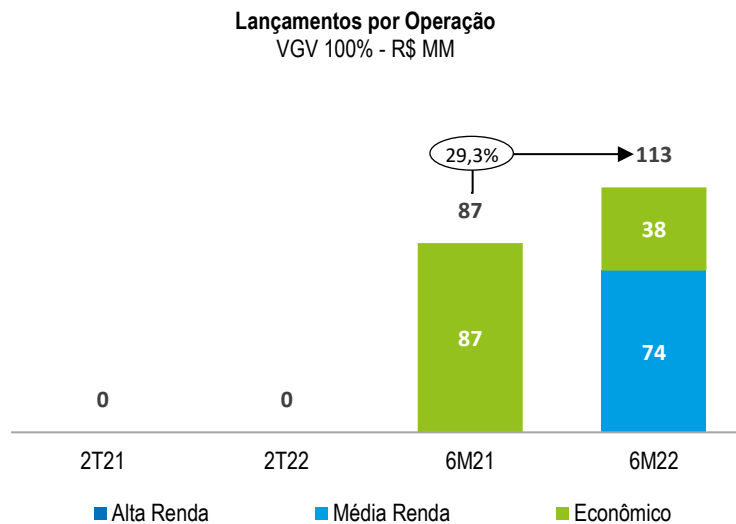
# Divulgação de Resultados 2T22



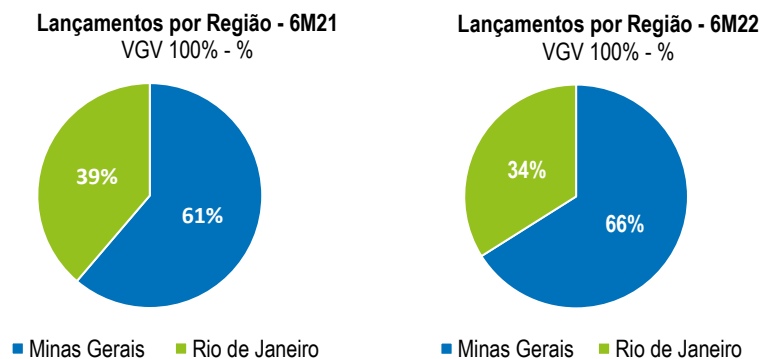
## Desempenho Operacional

### Lançamentos

No segundo trimestre, não efetuamos lançamentos, optando por extrair o melhor de nosso posicionamento na segunda metade do ano considerando nossa disponibilidade de empreendimentos preparados vis-à-vis as oscilações de mercado. Inclusive, no princípio de julho de 2022, efetuamos o lançamento do empreendimento de alto-luxo Atlântico Golf com VGV de R\$ 933,4 milhões no Rio de Janeiro. Outros lançamentos estão preparados para o decorrer do ano e sua execução continuará sendo avaliada conforme o cenário econômico e de demanda.



Sem lançamentos no 2T22, a participação média da companhia nos lançamentos do 6M22 manteve-se em 95,1% (75,5% no 6M21). Do mesmo modo, não apresentamos mudanças no nosso mix geográfico de lançamentos e continuamos operando onde conhecemos e temos capacidade de absorção nos mercados, em função da força de nossas marcas.

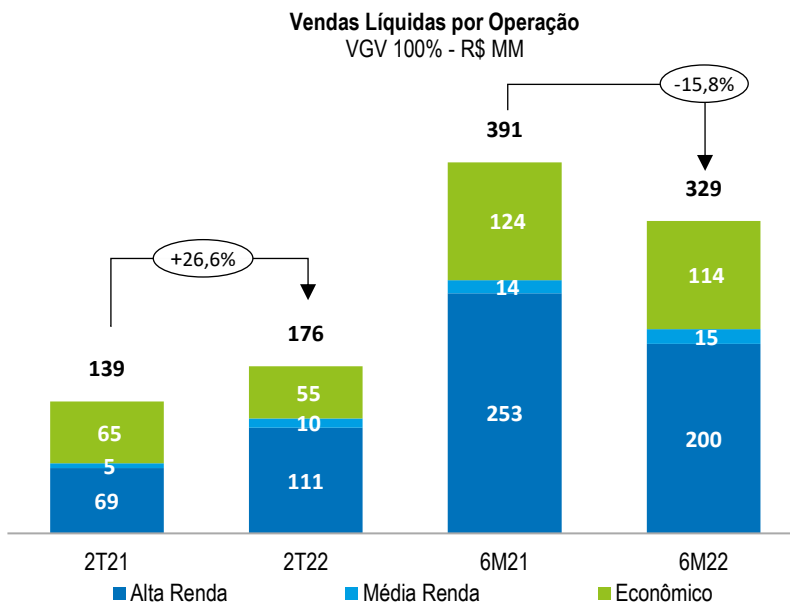




# Divulgação de Resultados 2T22

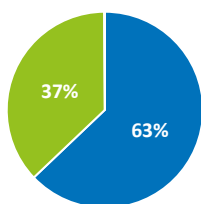
## Vendas Contratadas

Continuamos com nosso foco na redução de estoques no 2T22, similarmente ao efetuado no 1T22, com uma estratégia de precificação adequada dos produtos ao cenário de custos e ambiente geral da economia.



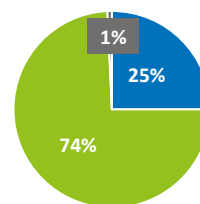
Com relação a distribuição geográfica, nossas operações continuam concentradas nos estados de Minas Gerais e no Rio de Janeiro, mercados nos quais temos presença forte com as duas marcas do Grupo. Aquisições de terrenos no interior do estado de São Paulo tem sido realizadas visando ter um equilíbrio maior de exposição regional e, assim, obter melhores resultados com a combinação de mercados e produtos.

**Vendas Líquidas por Região 2T21**  
VGV 100% - %



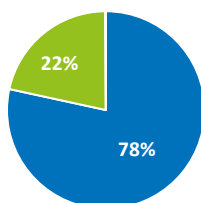
■ Minas Gerais ■ Rio de Janeiro ■ São Paulo

**Vendas Líquidas por Região 2T22**  
VGV 100% - %



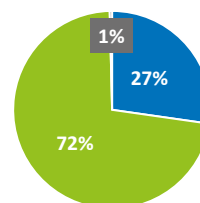
■ Minas Gerais ■ Rio de Janeiro ■ São Paulo

**Vendas Líquidas por Região 6M21**  
VGV 100% - %



■ Minas Gerais ■ Rio de Janeiro ■ São Paulo

**Vendas Líquidas por Região 6M22**  
VGV 100% - %

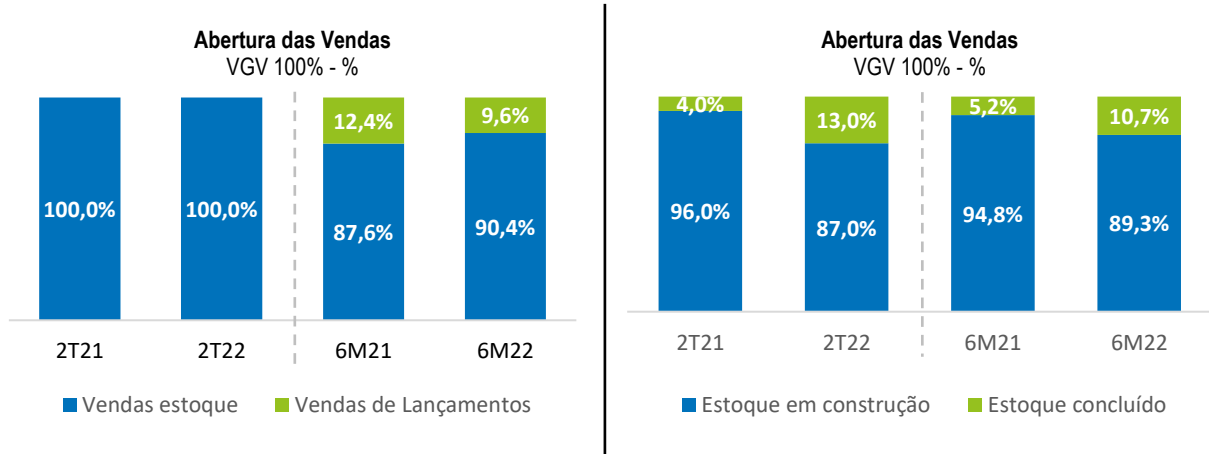


■ Minas Gerais ■ Rio de Janeiro ■ São Paulo

# Divulgação de Resultados 2T22



Nosso foco continuou sendo em concentrar vendas de estoques e preparar os lançamentos para a segunda metade do ano. Dos empreendimentos com disponibilidade em estoque, 80% têm mais de 60% de seu VGV vendido.



A tabela abaixo fornece maiores informações sobre as vendas.

Vendas Líquidas Contratadas (R\$ mil)	2T22 (a)	2T21 (b)	Δ % (a/b)	6M22 (c)	6M21 (d)	Δ % (c/d)
<b>VGV 100%</b>	<b>175.752</b>	<b>138.826</b>	<b>26,6%</b>	<b>328.727</b>	<b>390.570</b>	<b>-15,8%</b>
Econômico	54.684	65.127	-16,0%	113.752	124.070	-8,3%
Média Renda	9.992	4.807	107,9%	15.416	13.633	13,1%
Alta Renda	111.076	68.893	61,2%	199.559	252.866	-21,1%
<b>VGV % Patrimar</b>	<b>157.810</b>	<b>95.019</b>	<b>66,1%</b>	<b>290.715</b>	<b>245.892</b>	<b>18,2%</b>
Econômico	53.470	59.616	-10,3%	111.866	108.069	3,5%
Média Renda	9.448	3.365	180,8%	14.184	9.543	48,6%
Alta Renda	94.892	32.038	196,2%	164.665	128.279	28,4%
<b>Unidades Contratadas</b>	<b>316</b>	<b>365</b>	<b>-13,4%</b>	<b>582</b>	<b>714</b>	<b>-18,5%</b>
Econômico	263	330	-20,3%	493	611	-19,3%
Média Renda	18	11	63,6%	29	33	-12,1%
Alta Renda	35	24	45,8%	60	70	-14,3%
<b>Preço Médio</b>	<b>556</b>	<b>380</b>	<b>46,2%</b>	<b>565</b>	<b>547</b>	<b>3,3%</b>
Econômico	208	197	5,4%	231	203	13,6%
Média Renda	555	437	27,0%	532	413	28,7%
Alta Renda	3.174	2.871	10,6%	3.326	3.612	-7,9%

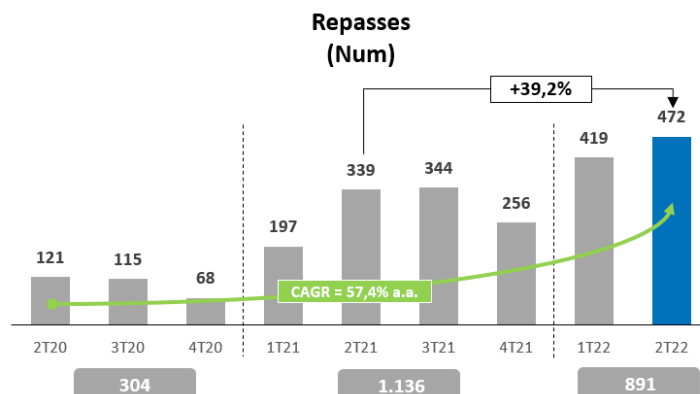
O VGV % Patrimar nos períodos analisados apresentou evolução, significando um percentual maior de vendas da Companhia, em uma evolução do nosso banco de terrenos com menor participação de parceiros nas vendas efetuadas. A Companhia ficou com 89,8% de participação nas vendas no 2T22 contra 68,4% no 2T21 e 88,4% de participação nas vendas dos 6M22 contra 63,0% dos 6M21. Podemos ver também uma evolução importante no ticket médio nos três segmentos no 2T22 comparativamente ao 2T21.

Continuamos evoluindo nossos repasses, principalmente no PCVA. As 472 unidades repassadas no 2T22 representam um valor de R\$ 100,2 milhões, o que impacta de maneira positiva nosso ciclo de caixa. Em termos



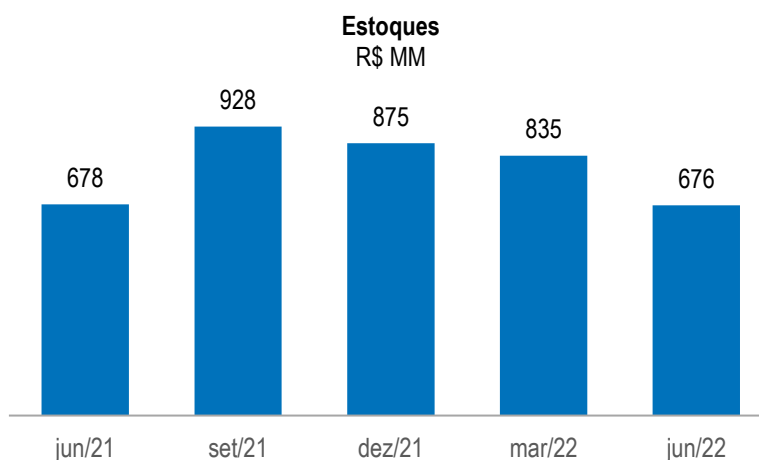
## Divulgação de Resultados 2T22

comparativos, as unidades repassadas nos 6M22 já representa 78,4% do que realizamos em todo o ano de 2021.



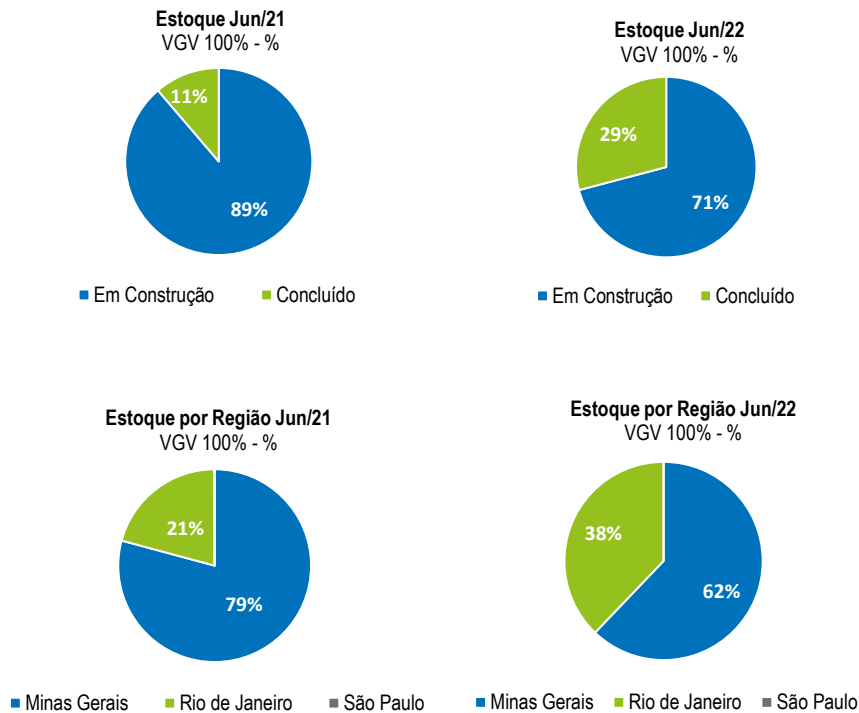
## Estoque

Nossos esforços na redução de estoques apresentaram uma redução de 19,1% em junho de 2022 comparativamente ao fechamento de março de 2022 e em linha com o valor em junho de 2021.

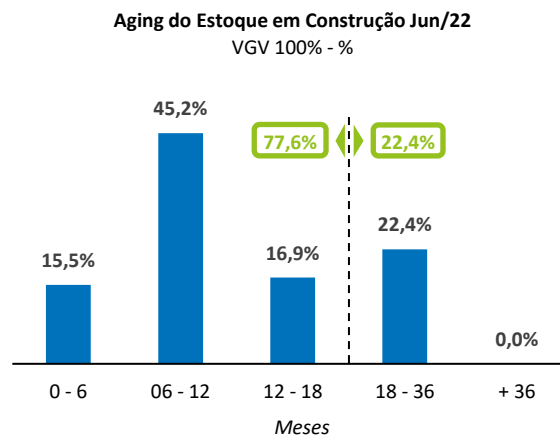


O perfil de estoques se mantém cada vez mais confortável e equilibrado. Nossa posição, majoritariamente concentrada em apartamentos em construção, corrobora o sucesso dos nossos lançamentos efetuados nas safras de 2018 e 2019. Os estoques concluídos do 2T22 aumentaram 17,8 p.p. em relação ao 2T21, basicamente devido à conclusão de um empreendimento de alto luxo na região metropolitana de Belo Horizonte e pela redução do estoque em construção em maior velocidade, por contas das vendas, aumentando a representatividade dos estoques concluídos.

# Divulgação de Resultados 2T22



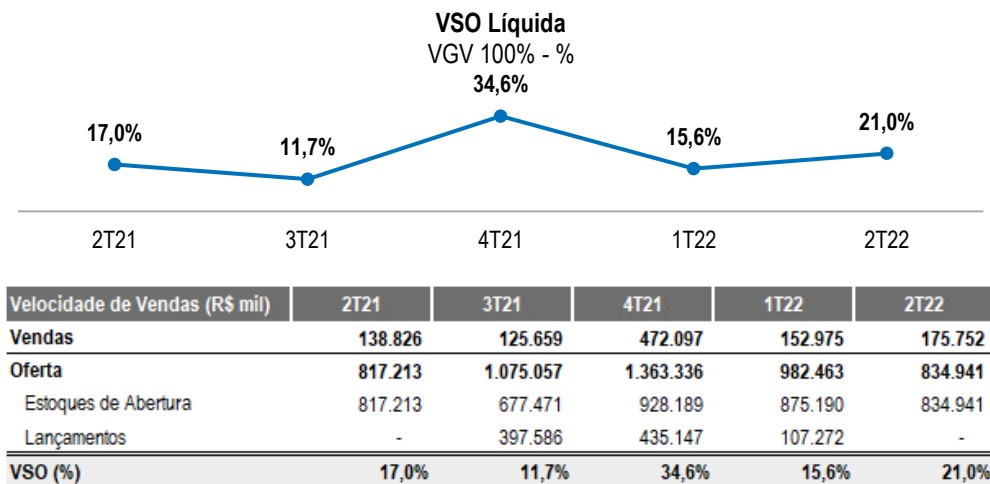
Do total de estoque em construção, temos que a maior parte se deve a lançamentos recentes dentro dos últimos 18 meses, o que reforça nossa capacidade de vendas nos lançamentos e de não carregar estoques acabados ao longo do tempo.



## VSO

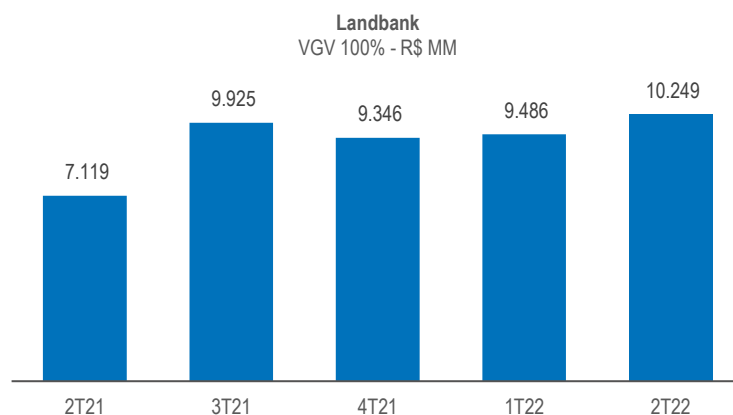
A velocidade de vendas líquidas do 2T22, medida pelo indicador VSO líquido (Vendas Líquidas sobre Oferta), foi 5,5 p.p. acima do trimestre imediatamente anterior e 4,1 p.p. acima do mesmo período de 2021, demonstrando a qualidade e força de vendas dos empreendimentos do Grupo.

# Divulgação de Resultados 2T22

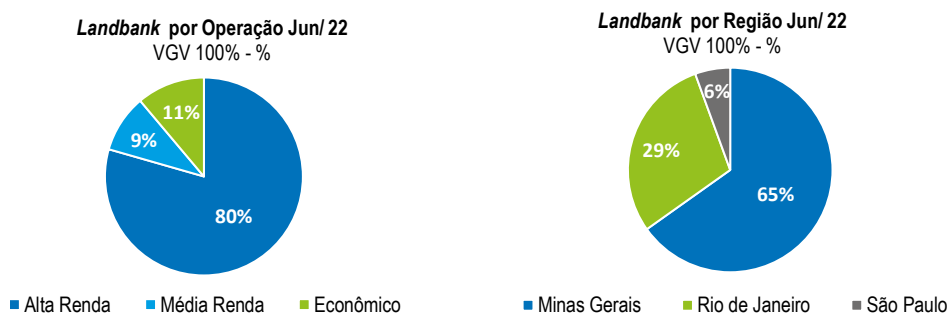


## Banco de Terrenos - Landbank

Nosso Landbank possui 11.966 unidades e nossa participação média é de 69,1%. 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.



Seguindo a estratégia de diversificação geográfica, houve a compra de 2 terrenos no 2T22, em São Paulo e Rio Janeiro, totalizando um VGV potencial de R\$ 148,0 milhões. Concluímos o segundo trimestre com aproximadamente R\$ 1,8 bilhão em projetos já aprovados para lançamento.







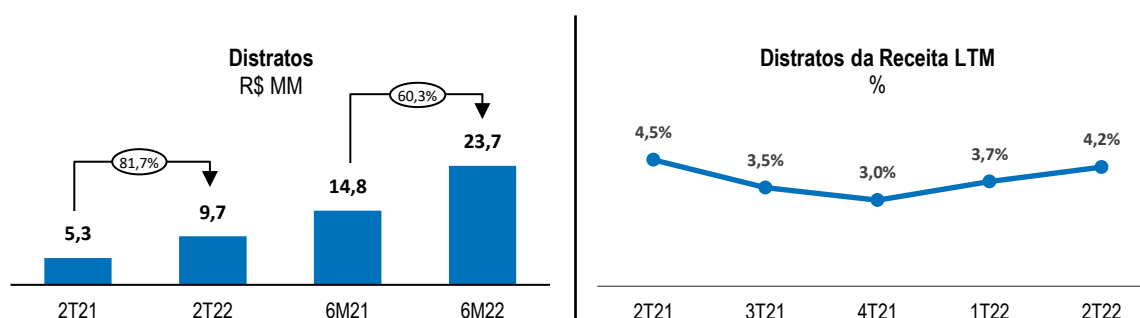
## Desempenho Financeiro

### Receita Líquida

Receita Líquida (R\$ mil)	2T22	2T21	Δ %	6M22	6M21	Δ %
Receita bruta de venda de imóveis	200.546	194.877	2,9%	360.188	380.589	-5,4%
Receita de serviços	1.668	2.328	-28,3%	2.074	4.536	-54,3%
<b>Receita Bruta</b>	<b>202.214</b>	<b>197.205</b>	<b>2,5%</b>	<b>362.262</b>	<b>385.125</b>	<b>-5,9%</b>
AVP - Ajuste a valor presente	2.164	1.957	10,6%	4.155	4.557	-8,8%
Vendas canceladas (distratos)	(9.671)	(5.324)	81,7%	(23.736)	(14.809)	60,3%
Tributos sobre o faturamento	(3.948)	(4.316)	-8,5%	(7.445)	(8.208)	-9,3%
<b>Receita Líquida</b>	<b>190.759</b>	<b>189.522</b>	<b>0,7%</b>	<b>335.236</b>	<b>366.665</b>	<b>-8,6%</b>

Neste segundo trimestre de 2022, a Receita Líquida ficou levemente superior ao segundo trimestre do ano passado como resultado do melhor desempenho das vendas, além da melhor evolução no andamento das obras. Contudo, o primeiro trimestre com volume de receiptamento menor do que o esperado, impactado pelas chuvas, acabou por refletir o comparativo dos 6M22 frente aos 6M21.

Os volumes de distrato no trimestre e no acumulado do ano estão relacionados em grande medida a troca de unidades principalmente de clientes visando *upgrades* em empreendimentos de alto-luxo lançados recentemente. Os distratos motivados por *upgrades* de unidades cresceram 493,4% neste trimestre face ao mesmo período anterior e 134,5% quando comparamos os acumulados dos primeiros semestres.



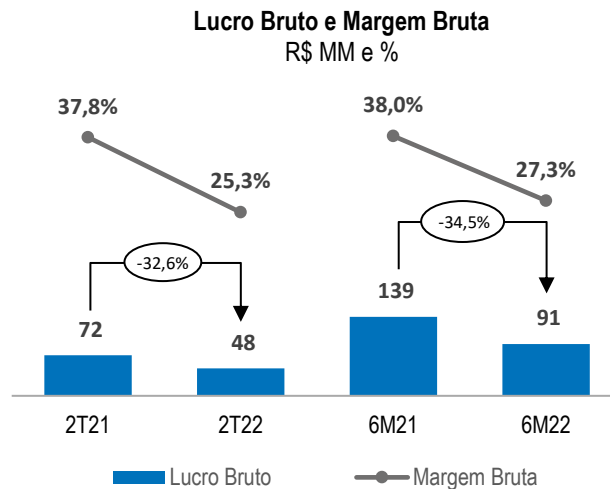
### Lucro Bruto e Margem Bruta

No comparativo do 2T22 contra o 2T21, além das maiores pressões de custos observadas no setor principalmente em virtude do aumento dos preços dos materiais, nossa margem bruta segue impactada pelo efeito contábil que é gerado pelas permutas físicas e pelo AVP. Vale ressaltar adicionalmente que, com o maior

# Divulgação de Resultados 2T22



MIX da operação econômica em nosso resultado neste trimestre e semestre, nossa margem bruta se ajusta ao maior impacto de um segmento com margens historicamente menores.



## Despesas Operacionais

Despesas Operacionais (R\$ mil)	2T22	2T21	Δ %	6M22	6M21	Δ %
Despesas Gerais e Administrativas	13.347	9.028	47,8%	25.919	19.450	33,3%
Despesas Comerciais	19.023	11.953	59,1%	35.322	21.180	66,8%
Outras Despesas (Receitas) Operacionais	828	8.279	-90,0%	1.696	7.581	-77,6%
<b>Total</b>	<b>33.198</b>	<b>29.260</b>	<b>13,5%</b>	<b>62.938</b>	<b>48.211</b>	<b>30,5%</b>
% da ROL	17,4%	15,4%	1,96 p.p.	18,8%	13,1%	5,63 p.p.

## Despesas Gerais e Administrativas (G&A)

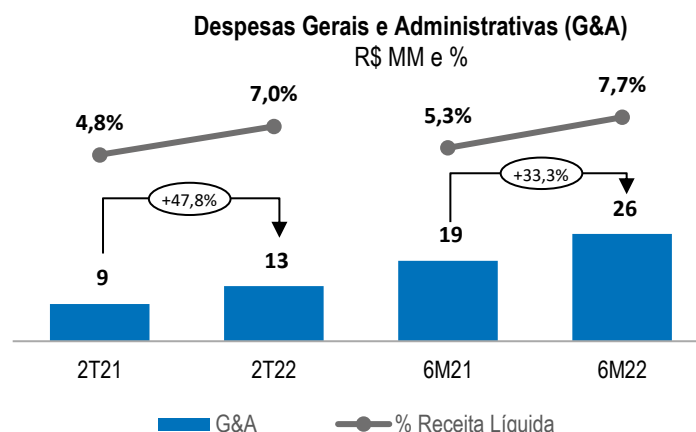
Despesas Gerais e Adm. (R\$ mil)	2T22	2T21	Δ %	6M22	6M21	Δ %
Gastos com pessoal	8.163	5.227	56,2%	16.155	10.057	60,6%
Depreciação e amortização	1.885	1.701	10,8%	3.764	3.514	7,1%
Serviços de terceiros	2.390	1.631	46,5%	4.261	4.465	-4,6%
Despesas administrativas gerais	909	469	93,8%	1.739	1.414	23,0%
<b>Total</b>	<b>13.347</b>	<b>9.028</b>	<b>47,8%</b>	<b>25.919</b>	<b>19.450</b>	<b>33,3%</b>

O fortalecimento do nosso time de pessoas, com um mesmo nível de apropriação de receitas, conduziu a um aumento da proporção do G&A do 2T22 *versus* o 2T21 e 6M22 para 6M21. Não obstante, com o avanço das obras em empreendimentos com percentual de vendas elevado, novos lançamentos e investimento em eficiência operacional possibilitará ganhos de produtividade dos nossos times, de forma que esperamos que esta proporção volte aos patamares históricos da operação.



## Divulgação de Resultados 2T22

Em junho de 2022, crescemos nosso *headcount* administrativo em aproximadamente 25% comparado a posição de junho de 2021. Estamos sempre atentos aos cenários externos e, portanto, abertos a fazer ajustes pontuais ou correções de rota, sempre visando aumentar a produtividade de nossos quadros.



## Despesas Comerciais

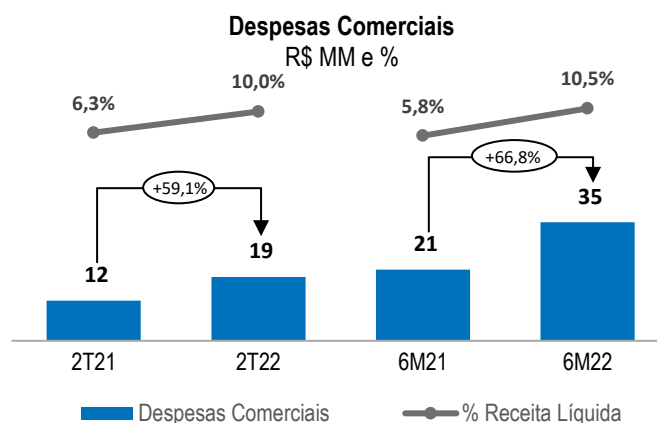
Despesas Comerciais (R\$ mil)	2T22	2T21	Δ %	6M22	6M21	Δ %
Comissões e corretagens	5.840	5.351	9,1%	10.566	8.005	32,0%
Propaganda e publicidade	6.473	2.409	168,7%	11.194	5.294	111,4%
Outras despesas comerciais	3.704	2.890	28,2%	7.107	5.314	33,7%
Gastos com pessoal	1.432	1.188	20,5%	3.295	2.318	42,2%
Stand de vendas/Apartamento decorado	1.574	115	1268,7%	3.160	249	1169,2%
<b>Total</b>	<b>19.023</b>	<b>11.953</b>	<b>59,1%</b>	<b>35.322</b>	<b>21.180</b>	<b>66,8%</b>

Com o lançamento do Atlântico Golf no princípio de Julho e nossos esforços para redução do estoque, investimos fortemente em propaganda e publicidade no 2T22 e 6M22.

O desenvolvimento no mercado do Rio também explica os aumentos das comissões e corretagens observados no 2T22 face ao 2T21 e dos 6M22 face ao 6M21, na medida em que necessitamos usar mais canais de vendas externos que exigem maiores participações nas vendas realizadas do que os próprios (*house*). As vendas por imobiliárias cresceram 3,3 p.p no 2T22 contra o 2T21, representando 68,8% das vendas totais e 6,5 p.p nos 6M22 contra 6M21, atingindo 68,7% em um cenários de menores vendas. Com o desenvolvimento do nosso time interno de vendas nesses novos mercados, esperamos retomar os patamares históricos de participação da nossa *house* nas vendas totais.

Os aumentos de despesas de depreciação de stands e apartamentos decorados se dá pelo alto volume de lançamentos realizados no segundo semestre de 2021.

# Divulgação de Resultados 2T22



## Outras despesas (receitas) operacionais

Outras Despesas (Receitas) Operacionais (R\$ mil)	2T22	2T21	Δ %	6M22	6M21	Δ %
Despesas com crédito imobiliário	-	212	-100,0%	5	405	-98,7%
Despesas tributárias	140	20	600,0%	148	26	469,2%
Provisão contingências	164	3.098	-94,7%	806	4.683	-82,8%
Perdas eventuais	203	4.278	-95,3%	320	1.352	-76,3%
Outras despesas e receitas operacionais	321	671	-52,2%	417	1.115	-62,6%
<b>Total</b>	<b>829</b>	<b>8.279</b>	<b>-90,0%</b>	<b>1.696</b>	<b>7.581</b>	<b>-77,6%</b>

As reduções nas linhas de outras despesas (receitas) operacionais tanto no 2T22 quanto nos 6M22 em relação aos mesmos períodos do ano passado, devem-se, principalmente, pela diminuição de perdas eventuais no nosso resultado, relacionadas a baixa de saldos em função de recuperações judiciais de imóveis vendidos.

## Resultado Financeiro

Receitas Financeiras	2T22	2T21	Δ %	6M22	6M21	Δ %
Atualização monetária e juros contratuais	1.971	2.431	-18,9%	2.980	6.023	-50,5%
Juros sobre aplicações financeiras	7.672	1.724	345,0%	14.430	2.250	541,3%
Resultado credor Swap	-	-	n/a	-	-	n/a
Outras receitas financeiras	156	12	1200,0%	209	30	596,7%
<b>Total</b>	<b>9.799</b>	<b>4.167</b>	<b>135,2%</b>	<b>17.619</b>	<b>8.303</b>	<b>112,2%</b>
Despesas Financeiras	2T22	2T21	Δ %	6M22	6M21	Δ %
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(6.575)	(2.582)	154,6%	(12.268)	(3.747)	227,4%
Débitos de encargos e tarifas bancárias	(688)	(219)	214,2%	(1.114)	(396)	181,3%
Despesas com financiamentos	-	-	n/a	-	(1)	-100,0%
Outras despesas financeiras	(138)	(3)	4500,0%	(141)	(24)	487,5%
<b>Total</b>	<b>(7.401)</b>	<b>(2.804)</b>	<b>163,9%</b>	<b>(13.523)</b>	<b>(4.168)</b>	<b>224,4%</b>
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>2.398</b>	<b>1.363</b>	<b>75,9%</b>	<b>4.096</b>	<b>4.135</b>	<b>-0,9%</b>



## Divulgação de Resultados 2T22

Estamos trabalhando com nível de caixa mais alto antecipando saldos e obtendo financiamento a construção a custos em TR+ e aplicados em CDI. Como custo referente ao financiamento fica registrado no custo dos imóveis vendidos, a receita aumenta sem comprometer as despesas.

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

### Resultado de Equivalência Patrimonial

Resultado Equivalência Patrimonial	2T22	2T21	Δ %	6M22	6M21	Δ %
Equivalência Patrimonial	(865)	(995)	-13%	(1.462)	(8.115)	-82%

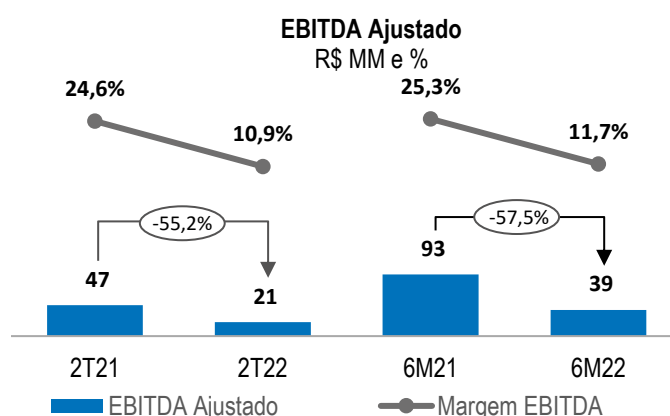
Conforme anunciando, é possível verificar mais uma redução nas despesas com equivalência patrimonial neste 2T22 em relação ao 2T21, contribuindo para a redução nestes 6M22 face aos 6M21. As parcelas de contingências estabelecidas para tratar questões de construção de empreendimentos da operação econômica formados em parceria a mais de cinco anos vem sendo reconhecidas em valores cada vez menores.

### EBITDA e EBITDA Ajustado

As reduções do EBITDA e do EBITDA Ajustado, seja no do 2T22 frente ao 2T21 ou no comparativo dos 6M22 face aos 6M21, resultaram, principalmente, da redução do lucro bruto (excluídos os efeitos financeiros dos encargos capitalizados no custo no caso do EBITDA Ajustado), seguido dos aumentos nas despesas comerciais e marketing. Além disso, tivemos os aumentos nas despesas com pessoal e gerais, ocasionadas majoritariamente em função da estruturação do quadro administrativo. Estes impactos negativos foram parcialmente compensados pela diminuição substancial de perdas eventuais no nosso resultado no comparativo do trimestre, enquanto a robusta diminuição nas despesas com equivalência no primeiro trimestre beneficiou bastante o comparativo do semestre.

Sem um nível de receiptamento proporcionalmente maior ao aumento dos custos e das despesas, as Margens EBITDA e EBITDA Ajustada também sofreram reduções quando comparamos o segundo trimestre e o primeiro semestre deste ano com os mesmos períodos do ano passado.

## Divulgação de Resultados 2T22



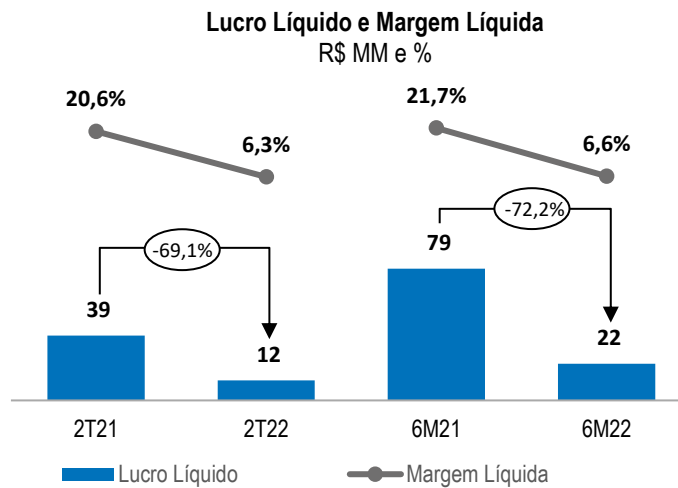
Esperamos, com o avanço das operações, um maior volume de receita e volumes de eventos extraordinários ainda menores que o ocorrido neste trimestre, levando a normalização de nossas margens. Abaixo, apresentamos a conciliação do EBITDA e EBITDA Ajustado com o Lucro Líquido:

EBITDA (R\$ mil)	2T22	2T21	Δ %	6M22	6M21	Δ %
<b>Lucro Líquido do exercício</b>	<b>12.022</b>	<b>38.969</b>	<b>-69,1%</b>	<b>22.109</b>	<b>79.391</b>	<b>-72,2%</b>
(+) Imposto de renda e contribuição social	4.586	3.763	21,9%	8.967	7.830	14,5%
(+) Receitas (despesas) financeiras, líquidas	(2.398)	(1.363)	-75,9%	(4.096)	(4.135)	-0,9%
(+) Depreciação e amortização	3.322	2.618	26,9%	6.633	5.175	28,2%
<b>EBITDA</b>	<b>17.532</b>	<b>43.987</b>	<b>-60,1%</b>	<b>33.613</b>	<b>88.261</b>	<b>-61,9%</b>
<b>Margem EBITDA (%)</b>	<b>9,2%</b>	<b>23,2%</b>	<b>-0,6p.p.</b>	<b>10,0%</b>	<b>24,1%</b>	<b>-0,6p.p.</b>
(+) Encargos financeiros capitalizados	3.341	2.603	28,3%	5.720	4.327	32,2%
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>20.873</b>	<b>46.590</b>	<b>-55,2%</b>	<b>39.333</b>	<b>92.588</b>	<b>-57,5%</b>
<b>Margem EBITDA Ajustado (%)</b>	<b>10,9%</b>	<b>24,6%</b>	<b>-55,5%</b>	<b>11,7%</b>	<b>25,3%</b>	<b>-53,5%</b>

## Lucro Líquido e Margem Líquida

O menor lucro líquido e menor margem líquida do 2T22 em comparação ao 2T21, tal como dos 6M22 face aos 6M21, continuam impactados pela queda da margem bruta conforme já comentado, mas também pelas escolhas que fizemos em manter nossos investimentos em pessoal e marketing confiando em nossa estratégia de longo prazo. Simultaneamente, otimizamos a lucratividade preservando nosso caixa com alocação de recurso de forma eficiente e trabalhando nosso perfil de dívida.

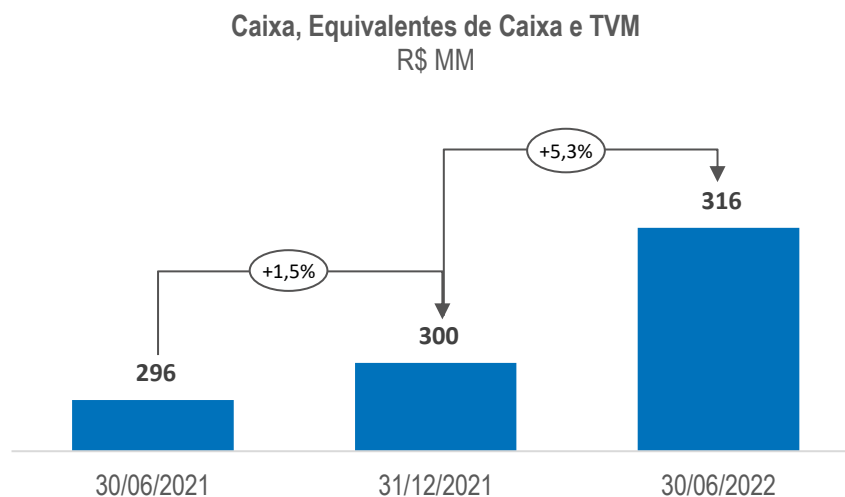
# Divulgação de Resultados 2T22



## Destaques do Balanço Patrimonial

### Caixa, Equivalentes de Caixa e TVM

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



# Divulgação de Resultados 2T22



## Contas a Receber

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

Contas a Receber (R\$ mil)	30/06/2022	31/12/2021	Δ %
Unidades concluídas	58.939	43.269	36,2%
Unidades não concluídas	440.221	405.895	8,5%
Serviço de administração	17.040	15.138	12,6%
Provisão para distrato/ perdas/ AVP	(21.697)	(17.375)	24,9%
<b>Total</b>	<b>494.503</b>	<b>446.927</b>	<b>10,6%</b>

Segundo as regras contábeis atuais, o reconhecimento de Contas a Receber é proporcional ao índice de execução das respectivas obras (*Percentage of Completion* - PoC). Deste modo, o saldo de carteira das unidades vendidas de incorporação e das ainda não construídas não está integralmente refletido nas Demonstrações Contábeis. O saldo total de contas a receber pelas vendas realizadas continua crescendo e esperamos que aumente ainda mais com os lançamentos programados para o próximo trimestre. Atualmente esse saldo registra a marca de R\$ 1,2 bilhão, reflexo do volume de vendas acumulado e das nossas estratégias de gestão de carteira.

Abertura Contas a Receber	30/06/2022	31/12/2021
A vencer até 1 ano	484.054	408.462
A vencer de 1 a 2 anos	244.620	326.937
A vencer de 2 a 3 anos	184.560	172.679
A vencer de 3 a 4 anos	235.350	127.183
A vencer acima de 4 anos	5.186	41.662
	<b>1.153.770</b>	<b>1.076.923</b>
Vencido até 1 ano	15.590	14.182
Vencido entre 1 e 2 anos	1.587	1.164
Vencido entre 2 e 3 anos	922	765
Vencido entre 3 e 4 anos	598	371
Vencido acima de 4 anos	127	34
	<b>18.824</b>	<b>16.516</b>
<b>Total</b>	<b>1.172.594</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 63,2% do total, 3,9% em 31/07/22 e 7,1% em 31/12/22. 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.



# Divulgação de Resultados 2T22



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 aumento significativo do Estoque de terrenos, é explicado basicamente pelo reconhecimento do Atlântico Golf, empreendimento com lançamento realizado em Julho de 2022.

Imóveis a Comercializar (R\$ mil)	30/06/2022	31/12/2021	Δ %
Estoque de terrenos	339.360	144.598	134,7%
Imóveis em construção	235.576	273.874	-14,0%
Imóveis concluídos	9.300	7.792	19,4%
Provisão para Distrato	961	747	28,6%
<b>Total</b>	<b>585.197</b>	<b>427.011</b>	<b>37,0%</b>

## Adiantamento de Clientes

A variação no saldo de adiantamento de clientes refere-se, basicamente, a permuta de terrenos cujos empreendimentos ainda não foram lançados. O Atlântico Golf, empreendimento com lançamento realizado em Julho de 2022, reflete este aumento.

Adiantamento de Clientes (R\$ mil)	30/06/2022	31/12/2021	Δ %
Adiantamento de clientes e permuta de obras em andamento	279.946	280.142	-0,1%
Adiantamento de unidades customizadas	48.623	47.435	2,5%
Permuta de terrenos - empreendimentos não lançados	225.364	45.590	394,3%
<b>Total</b>	<b>553.933</b>	<b>373.167</b>	<b>48,4%</b>

## Fornecedores

A variação na conta de Fornecedores neste segundo 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 justifica o aumento das Retenções Técnicas:

Fornecedores	30/06/2022	31/12/2021	Δ %
Fornecedores	45.732	37.775	21,1%
Retenções Técnicas	7.986	6.627	20,5%
<b>Total</b>	<b>53.718</b>	<b>44.402</b>	<b>21,0%</b>

# Divulgação de Resultados 2T22



## Obrigações por compra de imóveis

A redução do saldo de obrigações por compra de imóveis é explicada, principalmente, pela liquidação de 15,4% dos terrenos incorporados em 30 de Junho de 2022 frente a 31 de Dezembro de 2021, uma vez que houve o cumprimento das devidas obrigações previamente firmadas.

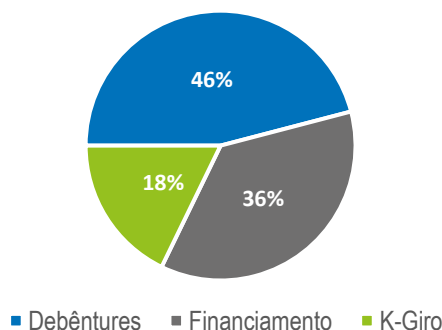
Obrigações por Compra de Imóveis (R\$ mil)	30/06/2022	31/12/2021	Δ %
<b>Terrenos incorporados</b>	<b>37.719</b>	<b>44.609</b>	<b>-15,4%</b>
Torna	7.712	7.851	-1,8%
Permuta Financeira	30.007	36.758	-18,4%
<b>Terrenos não incorporados</b>	<b>21.154</b>	<b>23.334</b>	<b>-9,3%</b>
Torna	9.064	11.244	-19,4%
Permuta Financeira	12.090	12.090	0,0%
<b>Total</b>	<b>58.873</b>	<b>67.943</b>	<b>-13,3%</b>

## Endividamento

Cerca de 36,3% 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\$ 657,2 milhões que, em conjunto com o volume do Contas a Receber das unidades já vendidas, nos oferecem grande conforto para suportar tanto um cenário mais adverso quanto o crescimento objetivado para a operação nos próximos anos.

Dívida Líquida (Caixa Líquido) / Patrimônio Líquido (R\$ mil)	30/06/2022	31/12/2021	Δ %
(+) Empréstimos e Financiamentos	283.993	267.650	6,1%
(-) Caixa, Disponibilidades e TVM	316.134	300.341	5,3%
(=) Dívida Líquida (Caixa Líquido)	(32.141)	(32.691)	-1,7%
(=) Patrimônio Líquido	509.891	487.282	4,6%
<b>Dívida Líquida (Caixa Líquido)/ Patrimônio Líquido</b>	<b>-6,3%</b>	<b>-6,7%</b>	<b>0,4p.p.</b>

Composição do total da dívida por tipo  
%



Conforme divulgamos na Mensagem da Administração, estamos reduzindo desde o ano passado a participação de financiamento à construção vinculado a CDI e captando em TR+ ou Poupança+, que trazem menor volatilidade aos resultados dos empreendimentos. Em julho pagamos e trocamos indexadores visando reduzir o custo de juros.



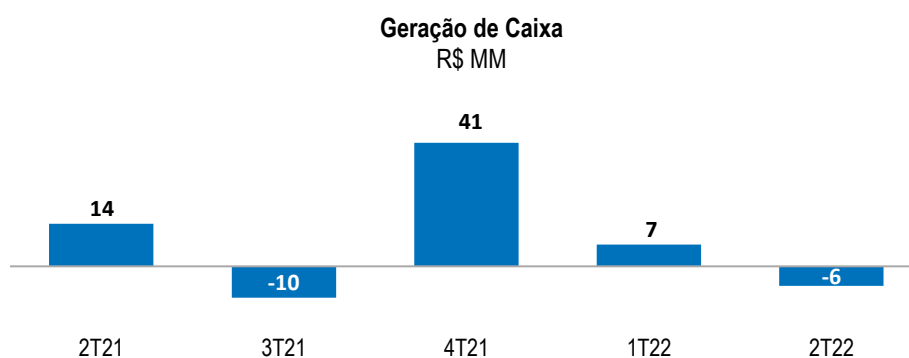
## Divulgação de Resultados 2T22

Adicionalmente, com a captação do CRI, liquidado em julho de 2022, no valor de R\$ 150 milhões, a nossa geração de caixa nos permite traçar melhores estratégias para melhorar o perfil do passivo e reduzir custos, eventualmente antecipando vencimentos de dívida que se dariam em anos para frente.

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

### Geração de Caixa (*Cash Burn*)

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



A 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 2T22



## Anexos

### Demonstração de Resultados Consolidada

DRE (R\$ mil)	2T22	2T21	Δ %	6M22	6M21	Δ %
Receita operacional líquida	190.759	189.522	0,7%	335.236	366.665	-8,6%
Custo dos imóveis vendidos	(142.485)	(117.898)	20,9%	(243.857)	(227.253)	7,3%
<b>Lucro bruto</b>	<b>48.274</b>	<b>71.624</b>	<b>-32,6%</b>	<b>91.379</b>	<b>139.412</b>	<b>-34,5%</b>
<b>Margem bruta operacional</b>	<b>25,3%</b>	<b>37,8%</b>	<b>-12,5 p.p.</b>	<b>27,3%</b>	<b>38,0%</b>	<b>-10,8 p.p.</b>
<b>Receitas (despesas) operacionais</b>	<b>(33.199)</b>	<b>(29.260)</b>	13,5%	<b>(62.937)</b>	<b>(48.211)</b>	<b>30,5%</b>
Gerais e administrativas	(13.347)	(9.028)	47,8%	(25.919)	(19.450)	33,3%
Vendas	(19.023)	(11.953)	59,1%	(35.322)	(21.180)	66,8%
Outras receitas (despesas) operacionais	(829)	(8.279)	-90,0%	(1.696)	(7.581)	-77,6%
<b>Lucro (prejuízo) operacional</b>	<b>15.075</b>	<b>42.364</b>	<b>-64,4%</b>	<b>28.442</b>	<b>91.201</b>	<b>-68,8%</b>
Receitas financeiras	9.799	4.167	135,2%	17.619	8.303	112,2%
Despesas financeiras	(7.401)	(2.804)	163,9%	(13.523)	(4.168)	224,4%
<b>Resultado financeiro</b>	<b>2.398</b>	<b>1.363</b>	<b>75,9%</b>	<b>4.096</b>	<b>4.135</b>	<b>-0,9%</b>
<b>Equivalência patrimonial</b>	<b>(865)</b>	<b>(995)</b>	<b>-13,1%</b>	<b>(1.462)</b>	<b>(8.115)</b>	<b>-82,0%</b>
<b>Lucro (prejuízo) antes do IR e CS</b>	<b>16.608</b>	<b>42.732</b>	<b>-61,1%</b>	<b>31.076</b>	<b>87.221</b>	<b>-64,4%</b>
Imposto de renda e contribuição social	(4.586)	(3.763)	21,9%	(8.967)	(7.830)	14,5%
<b>Lucro (prejuízo) líquido</b>	<b>12.022</b>	<b>38.969</b>	<b>-69,1%</b>	<b>22.109</b>	<b>79.391</b>	<b>-72,2%</b>
<b>Margem líquida</b>	<b>6,3%</b>	<b>20,6%</b>	<b>-14,3 p.p.</b>	<b>6,6%</b>	<b>21,7%</b>	<b>-15,1 p.p.</b>
<b>Atribuível a:</b>						
Participação do controlador	1.904	19.438	-90,2%	7.139	40.151	-82,2%
Participação dos sócios não controladores	10.118	19.531	-48,2%	14.970	39.240	-61,9%

# Divulgação de Resultados 2T22

## Balanco Patrimonial



Ativo	30/06/2022	31/12/2021	Δ %
<b>Circulante</b>			
Caixa e equivalentes de caixa	266.857	243.926	9,4%
Título e valores mobiliários	49.227	56.415	-12,7%
Conta a receber de clientes	287.717	201.174	43,0%
Imóveis a comercializar	555.264	402.608	37,9%
Tributos a recuperar	11.647	9.270	25,6%
Despesas antecipadas	25.365	22.011	15,2%
Outras contas a receber	13.009	14.138	-8,0%
<b>Total do ativo circulante</b>	<b>1.209.136</b>	<b>949.542</b>	<b>27,3%</b>
<b>Não circulante</b>			
Aplicações Financeiras	2.453	2.339	4,9%
Contas a receber de clientes	206.786	245.753	-15,9%
Imóveis a comercializar	29.933	24.403	22,7%
Depósitos judiciais	1.327	1.189	11,6%
Créditos com partes relacionadas	6.394	12.013	-46,8%
<b>Total do ativo realizável a longo prazo</b>	<b>246.893</b>	<b>285.697</b>	<b>-13,6%</b>
Investimentos	30.876	27.697	11,5%
Imobilizado	41.028	36.087	13,7%
Direito de uso de arrendamento	4.317	5.102	-15,4%
Intangível	6.374	7.796	-18,2%
<b>Total do ativo não circulante</b>	<b>329.488</b>	<b>362.379</b>	<b>-9,1%</b>
<b>Total do ativo</b>	<b>1.538.624</b>	<b>1.311.921</b>	<b>17,3%</b>

Passivo	30/06/2022	31/12/2021	Δ %
<b>Circulante</b>			
Empréstimos e financiamentos	67.469	60.797	11,0%
Arrendamento	2.489	2.362	5,4%
Fornecedores	53.718	44.402	21,0%
Salários e encargos sociais	12.434	9.531	30,5%
Tributos a pagar	3.691	3.941	-6,3%
Obrigações por compra de imóveis	27.194	35.942	-24,3%
Dividendos a pagar	155	80	93,8%
Adiantamentos de clientes	553.933	373.167	48,4%
Provisão distrato			n/a
Tributos diferidos	23.896	22.256	7,4%
Outras contas a pagar	3.607	1.963	83,7%
Provisão para manutenção de imóveis	2.886	6.425	-55,1%
<b>Total do passivo circulante</b>	<b>751.472</b>	<b>560.866</b>	<b>34,0%</b>
<b>Não circulante</b>			
Empréstimos e financiamentos	216.524	206.853	4,7%
Arrendamento	1.959	2.874	-31,8%
Obrigações por compra de imóveis	31.679	32.001	-1,0%
Adiantamentos recebidos de clientes			n/a
Provisão para riscos	3.309	6.626	-50,1%
Provisão para manutenção de imóveis	11.883	6.358	86,9%
Débitos com partes relacionadas	6.617	4.268	55,0%
Provisão para passivo a descoberto	5.290	4.793	10,4%
<b>Total do passivo não circulante</b>	<b>277.261</b>	<b>263.773</b>	<b>5,1%</b>
<b>Patrimônio líquido</b>			
Capital social	269.172	269.172	0,0%
Reservas de capital	-	-	n/a
Reservas de lucro	81.162	75.237	7,9%
Lucro acumulado			n/a
	<b>350.334</b>	<b>344.409</b>	<b>1,7%</b>
Participação dos não controladores	159.557	142.873	11,7%
<b>Total do patrimônio líquido</b>	<b>509.891</b>	<b>487.282</b>	<b>4,6%</b>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>	<b>1.538.624</b>	<b>1.311.921</b>	<b>17,3%</b>

# Divulgação de Resultados 2T22



## Fluxo de Caixa

Fluxo de Caixa - R\$	30/06/2022	30/06/2021	Δ %
<b>Fluxo das atividades operacionais</b>			
Lucro líquido do exercício	22.109	79.391	-72,2%
<b>Ajustes para conciliar o lucro ao caixa gerado pelas atividades operacionais</b>			
Depreciações e amortizações	6.400	5.175	23,7%
Ajuste a valor presente sobre contas a receber	3.694	(3.017)	-222,4%
Resultado de equivalência patrimonial	1.462	8.115	-82,0%
Provisão para manutenção de imóveis	1.986	1.569	26,6%
Provisão para distratos	46	(957)	-104,8%
Provisão para devedores duvidosos	582	(848)	-168,6%
Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários	2.178	1.357	60,5%
Provisão de juros sobre empréstimos e financiamentos	17.662	6.782	160,4%
Imposto de renda e contribuição social	8.967	7.830	14,5%
Baixa de Ativos Imobilizados	-	698	-100,0%
	<b>65.086</b>	<b>106.095</b>	<b>-38,7%</b>
<b>Variações no capital circulante</b>			
<b>Aumento / (redução) dos ativos e passivos</b>			
Contas a receber de clientes	(51.898)	(70.685)	-26,6%
Imóveis a comercializar	(158.186)	(19.521)	710,3%
Tributos a recuperar	(2.377)	(1.150)	106,7%
Outros ativos	(2.363)	(6.257)	-62,2%
Fornecedores	9.316	29.860	-68,8%
Salários e encargos sociais	2.903	4.228	-31,3%
Obrigações tributárias	(564)	2.163	-126,1%
Obrigações por compra de imóveis	(9.070)	(19.813)	-54,2%
Adiantamentos de clientes	180.766	67.894	166,2%
Outros passivos	154	(3.003)	-105,1%
Valores pagos por riscos cíveis, trabalhistas e tributários	(2.079)	(798)	160,5%
	<b>(33.398)</b>	<b>(17.082)</b>	<b>95,5%</b>
Juros pagos	(5.167)	(6.283)	-17,8%
Imposto de renda e contribuição social pagos	(8.976)	(5.362)	67,4%
<b>Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades</b>	<b>17.545</b>	<b>77.368</b>	<b>-77,3%</b>
<b>Fluxos das atividades de investimentos</b>			
Aumento de títulos e valor mobiliários	7.138	-	n/a
Movimentação de aplicações financeiras restritas	(114)	(25)	356,0%
Adiantamentos a empresas ligadas	7.968	3.072	159,4%
Aportes (retorno) de investimentos	(4.144)	(6.814)	-39,2%
Aquisições de ativos imobilizados e intangíveis	(9.592)	(14.568)	-34,2%
Adições ao ativo intangível	-	-	n/a
<b>Caixa líquido (aplicados nas) gerados pelas atividades de investimentos</b>	<b>1.256</b>	<b>(18.335)</b>	<b>-106,9%</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>			
Valores recebidos de empréstimos e financiamentos	56.132	169.809	-66,9%
Amortização de principal de empréstimos e financiamentos	(52.502)	(34.497)	52,2%
Dividendos pagos	(1.214)	(15.001)	-91,9%
Redução de capital	-	-	n/a
Distribuições a sócios não controladores, líquido	1.714	(3.067)	-155,9%
<b>Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamentos</b>	<b>4.130</b>	<b>117.244</b>	<b>-96,5%</b>
<b>Aumento de caixa e equivalentes de caixa, líquidos</b>	<b>22.931</b>	<b>176.277</b>	<b>-87,0%</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	266.857	295.533	-9,7%
<b>Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>22.931</b>	<b>176.277</b>	<b>-87,0%</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 2T22



## **Relacionamento com Auditores Independentes**

---

A política da Companhia na contratação de serviços de auditores independentes assegura que não haja conflito de interesses, perda de independência ou objetividade.

Em conformidade com a Instrução CVM nº 381/03, informamos que os nossos auditores independentes - Ernst & Young Auditores Independentes ("EY") não prestaram serviços que não os relacionados à auditoria externa.