

# Prévia operacional 1T22

---



## Prévia Operacional 1T22

**Belo Horizonte, 13 de Abril de 2022 - 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 1º trimestre do exercício de 2022 (“1T22”). Exceto quando indicado de outra forma, as informações deste documento estão expressas em moeda corrente nacional (em Reais) e o Valor Geral de Vendas (“VGV”) demonstra o valor consolidado (100%).

### Sobre do 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.



RJ

Novolar – Flores do Brito



MG

Novolar – Mirante do Jambreiro





# Prévia Operacional 1T22

## Destaques

- Lançamentos do 1T22 totalizaram R\$ 112,8 milhões, 29,3% maior que o 1T21;
- Repassamos 419 unidades neste primeiro trimestre, sendo este valor 63,7% maior que o 4T21 e 112,7% maior que o 1T21, alcançando assim o melhor valor histórico de unidades repassadas na operação econômica da companhia;
- Encerramos o 1T22 com R\$ 834,9 milhões em estoques, 4,2% abaixo do trimestre imediatamente anterior;
- Landbank com VGV Potencial 100% de R\$ 9,5 bilhões, 0,8% maior que a posição de dez/21 e 40,6% maior que o mesmo trimestre do ano anterior.

## 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

+ 55 (31) 3254-0311  
[www.patrimar.com.br/ri](http://www.patrimar.com.br/ri)

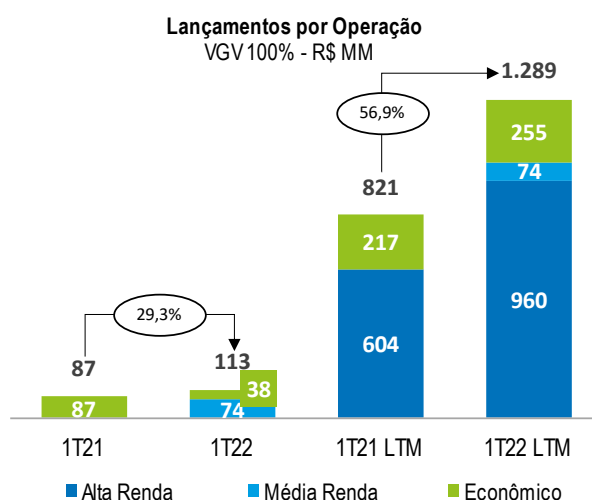




# Prévia Operacional 1T22

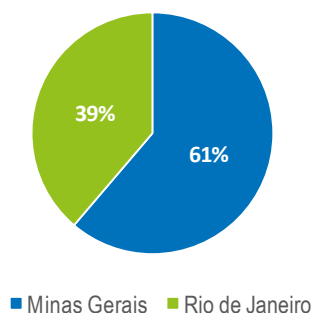
## Lançamentos

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

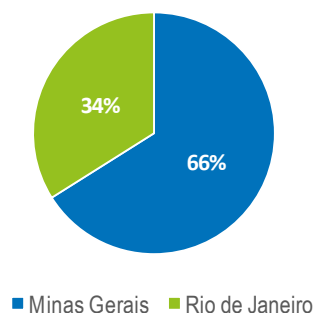


Continuamos operando em regiões conhecidas e onde temos grande capacidade de absorção nos mercados, em função da força de nossas marcas.

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



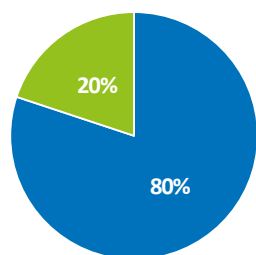
**Lançamentos por Região 1T22**  
VGV 100% - %





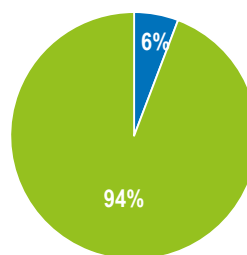
# Prévia Operacional 1T22

Lançamentos por Região 1T21 LTM  
VGV 100% - %



■ Minas Gerais ■ Rio de Janeiro

Lançamentos por Região 1T22 LTM  
VGV 100% - %

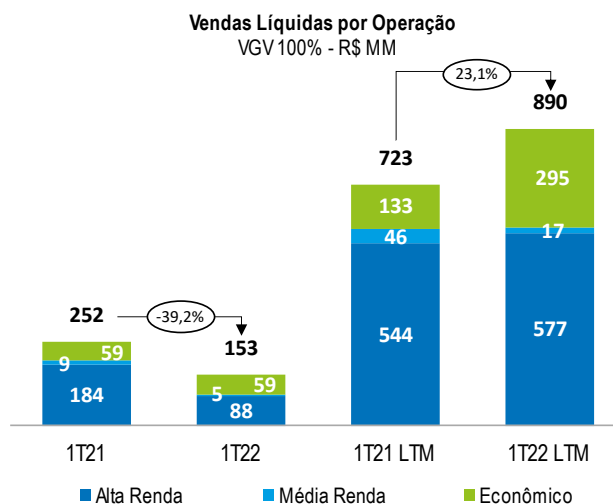


■ Minas Gerais ■ Rio de Janeiro

## Vendas Contratadas

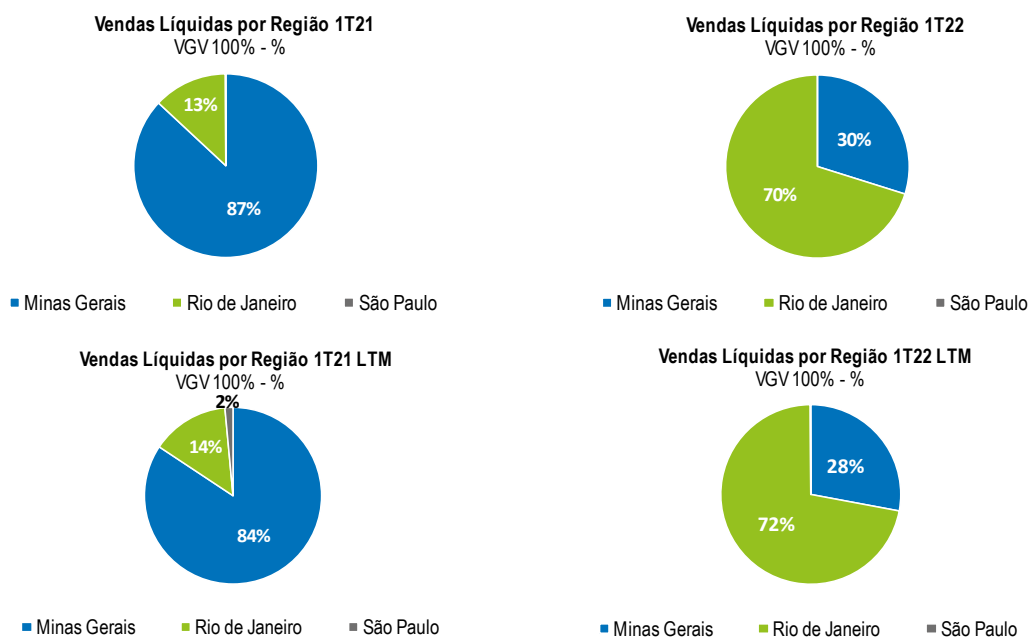
No 1T22, foram comercializadas 266 unidades habitacionais (349 unidades no 1T21). A queda nas vendas é reflexo de um forte volume de vendas no trimestre anterior (4T21) e um volume programado de menor lançamentos para gestão e foco em redução dos estoques. Nossa expectativa é de que os volumes aumentem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

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



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

# Prévia Operacional 1T22



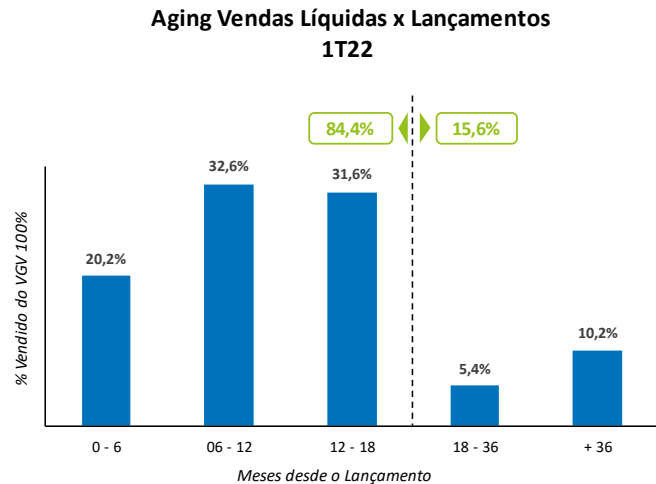
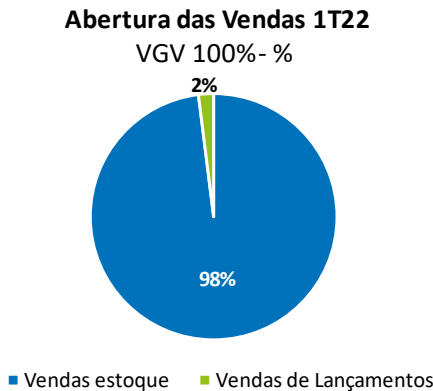
A tabela abaixo fornece maiores informações sobre as vendas.

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

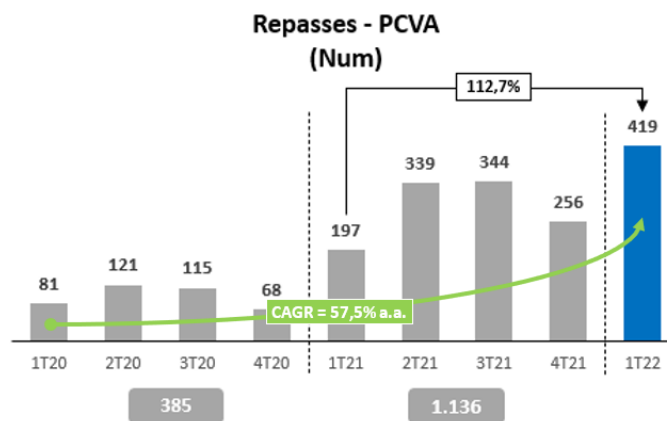
Em linha com a nossa estratégia de foco nos estoques, nossas vendas ficaram concentradas em empreendimentos lançados anteriormente ao 1T22, sendo que a grande parte dessas vendas são de empreendimentos com até 18 meses de lançamento, reforçando a força do nosso time de vendas, a qualidade dos nossos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



# Prévia Operacional 1T22



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



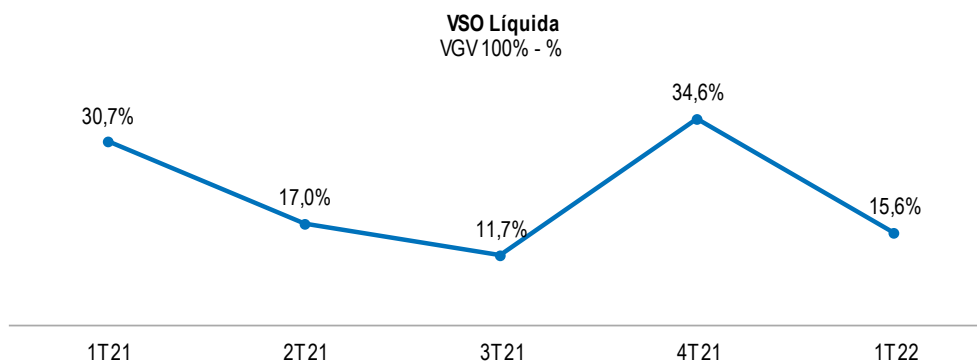
## VSO

A velocidade de vendas líquidas do 1T22, medida pelo indicador VSO líquido (Vendas Líquidas sobre Oferta), foi 19 p.p. abaixo do trimestre imediatamente anterior e 15,1 p.p. abaixo do mesmo período de 2021. O primeiro trimestre é sazonalmente um trimestre de VSO mais baixa em função dos fortes lançamentos do último trimestre do ano e pelas férias nesse período. Focamos nossos esforços nesse trimestre na redução dos



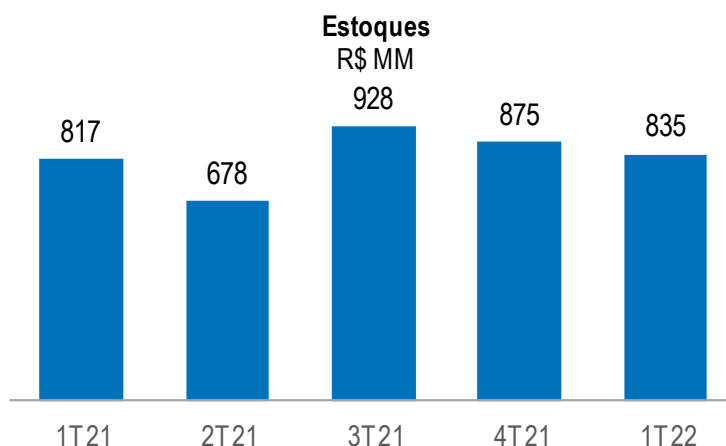
## Prévia Operacional 1T22

estoques, especialmente nos empreendimentos que estão em fase de conclusão, onde atingimos um bom resultado para este período, considerando o menor volume de produtos disponíveis.



## Estoque

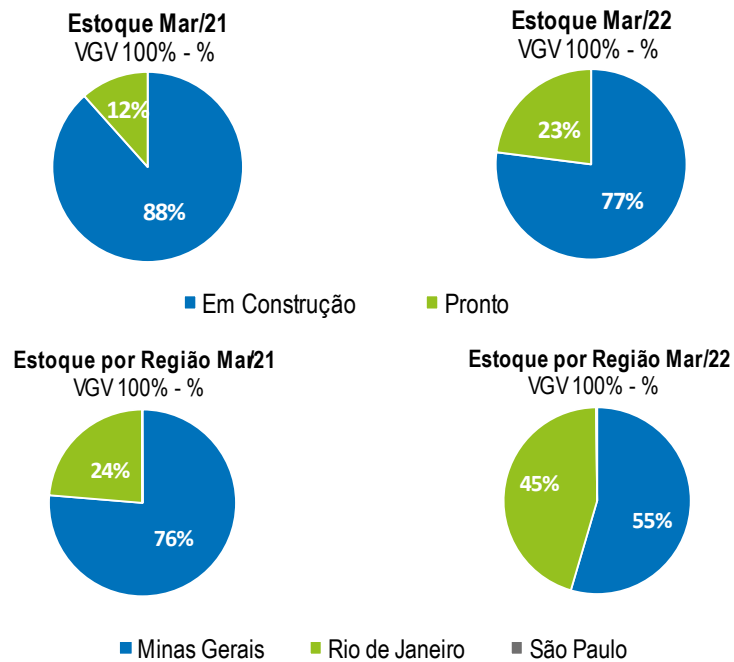
Conforme mencionando anteriormente, focamos na redução dos estoques e direcionamos nossa força de vendas para produtos que estão concluídos ou perto da conclusão. Nossos esforços deram resultado já no 1T22, contudo temos expectativa de que terão resultados mais concretos nos trimestres seguintes, principalmente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



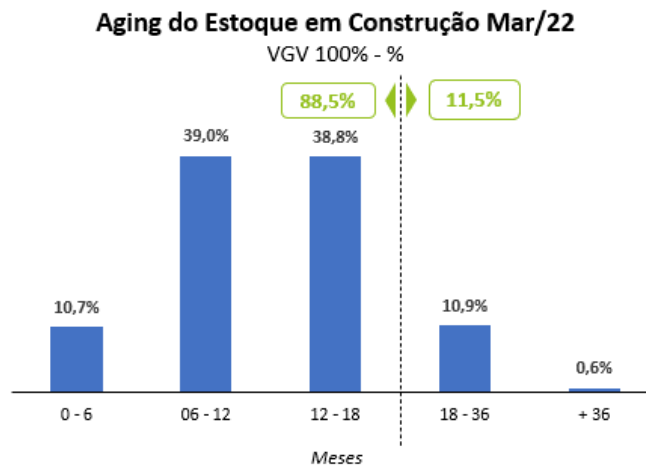
O perfil de estoques se mantém cada vez mais confortável e equilibrado. Nossa posição de estoques, majoritariamente concentrada em apartamentos em construção, nos permite carregar menores custos de manutenção com baixo estoque parado. Os estoques prontos, em relação ao 1T22, reduzem em 11,4 p.p. em relação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



# Prévia Operacional 1T22



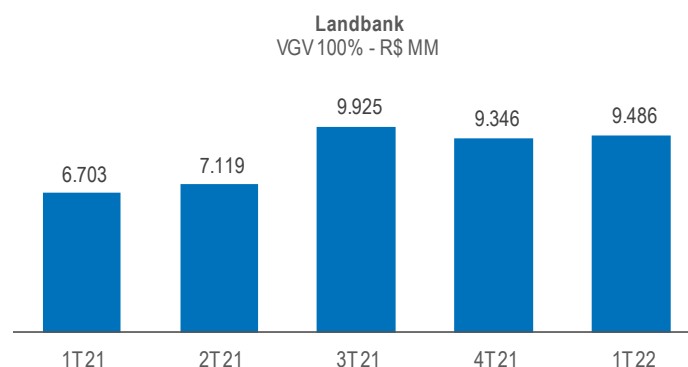
Do total de estoque em construção, temos que a maior parte se deve a lançamentos recentes dentro dos últimos 18 meses, o que demonstra nossa capacidade de vendas nos lançamentos e de não carregar estoques acabados ao longo do tempo.



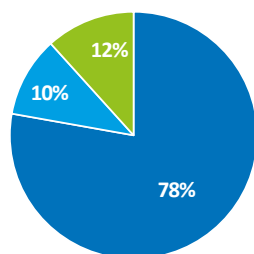


# Prévia Operacional 1T22

## Banco de Terrenos - Landbank

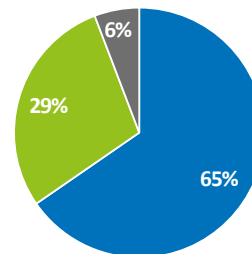


**Landbank por Operação Mar/22**  
VGV 100% - %



■ Alta Renda ■ Média Renda ■ Econômico

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



■ Minas Gerais ■ Rio de Janeiro ■ São Paulo

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



## 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.

Esta apresentação contém afirmações relacionadas a perspectivas e declarações sobre eventos futuros que estão sujeitas a riscos e incertezas. Tais informações têm como base crenças e suposições da administração da Patrimar Engenharia S.A. ("Companhia") e informações que a Companhia tem acesso no momento. Atualmente, essas declarações podem fazer referência à capacidade da Companhia em gerir os seus negócios e liquidez financeira durante e após a pandemia relacionada à COVID-19, bem como ao impacto dessa pandemia nos resultados das suas operações. Declarações sobre eventos futuros incluem informações sobre nossas intenções, crenças ou expectativas atuais, assim como aquelas dos membros da administração da Companhia.

As declarações e informações sobre o futuro não são garantias de desempenho. Elas envolvem riscos, incertezas e suposições porque se referem a eventos futuros, dependendo, portanto, de circunstâncias que poderão ocorrer ou não. Os resultados futuros e a criação de valor para os acionistas poderão diferir de maneira significativa daqueles expressos ou sugeridos pelas declarações com relação ao futuro. Muitos dos fatores que irão determinar estes resultados e valores estão além da nossa capacidade de controle ou previsão.