

# **Prévia Operacional**

*2T23 e 6M23*

Belo Horizonte, 17 de julho de 2023 - A Patrimar Engenharia S.A. (“Patrimar” ou “Grupo”), uma das maiores incorporadoras e construtoras do Brasil, com operação nas 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 2023 (“2T23”) e dos primeiros seis meses de 2023 (“6M23”). 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*

### **Mais um trimestre de forte performance**

**R\$ 460,7 MM** em vendas líquidas no 2T23, **162%** de crescimento face ao 2T22, sendo o segundo melhor trimestre da história em vendas;

**R\$ 537 MM** de lançamentos no 2T23;

**30%** de VSO consolidado;

**R\$ 11,1 Bi** de Landbank, 8,4% acima do fechamento de junho/22.

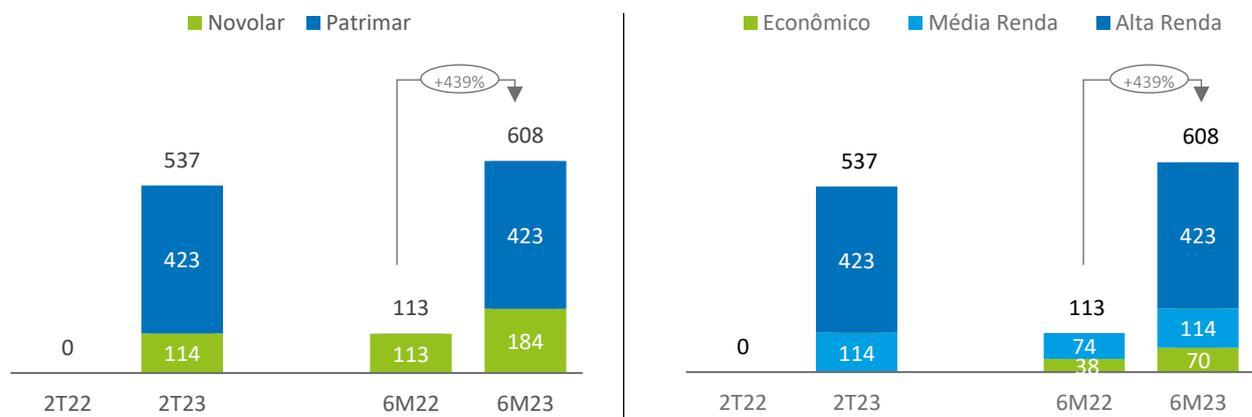


Lançamentos

Retomamos o ritmo forte de lançamento no 2T23, com um crescimento de volume expressivo no 6M23 em relação ao mesmo período do ano anterior. Destaque para os lançamentos efetuados no período para os três segmentos.

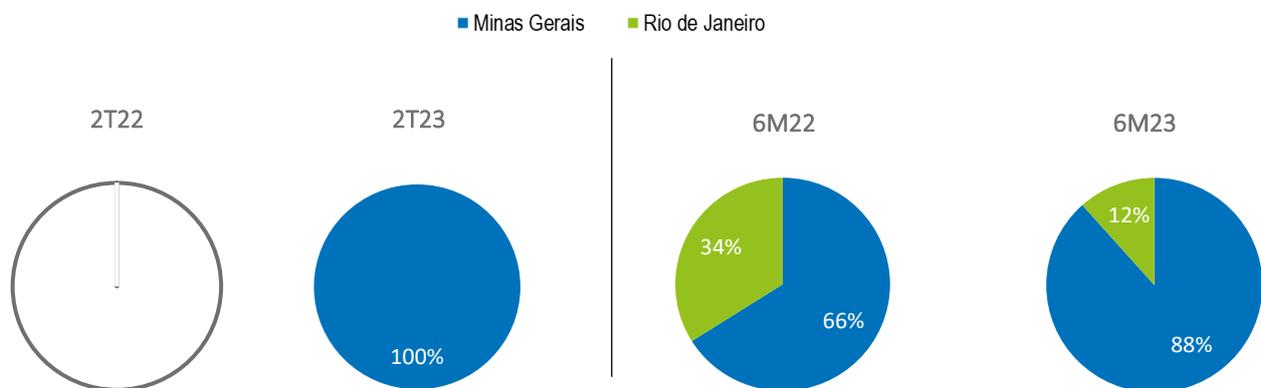
O %Patrimar dos lançamentos no 2T23 foi de 60,4% e no 6M23 de 61,0%.

LANÇAMENTOS 100% (R\$ MM)



Seguindo nossa leitura de mercado, continuamos explorando nossa flexibilidade geográfica, e neste trimestre focamos os lançamentos em Minas Gerais.

LANÇAMENTOS 100%, POR REGIÃO (%)

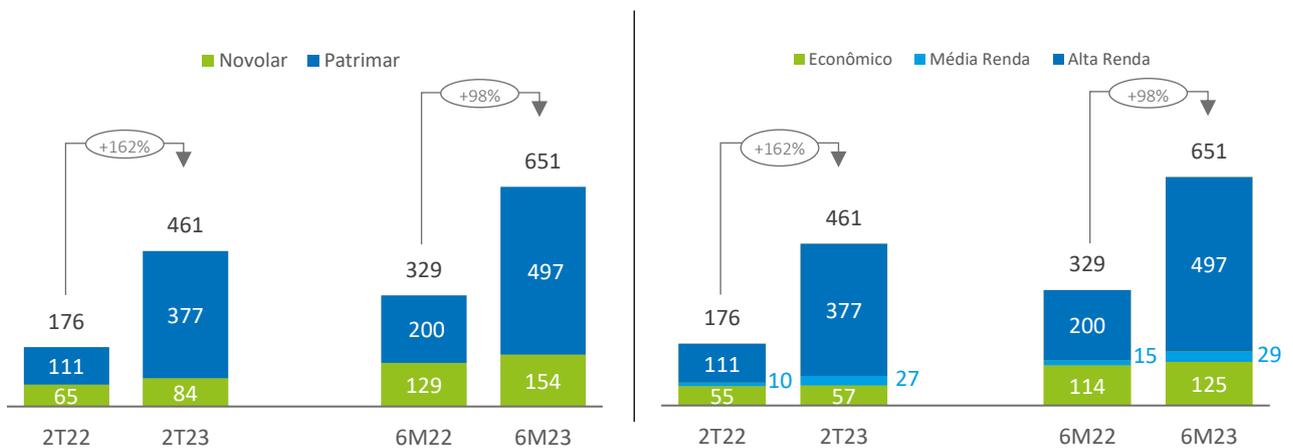


Historicamente o Grupo apresenta o segundo semestre do ano como o período mais forte de lançamentos, o que esperamos ocorra novamente neste ano de 2023. Somente no mês de julho deveremos ter lançamentos da ordem de R\$ 250 MM em dois empreendimentos.

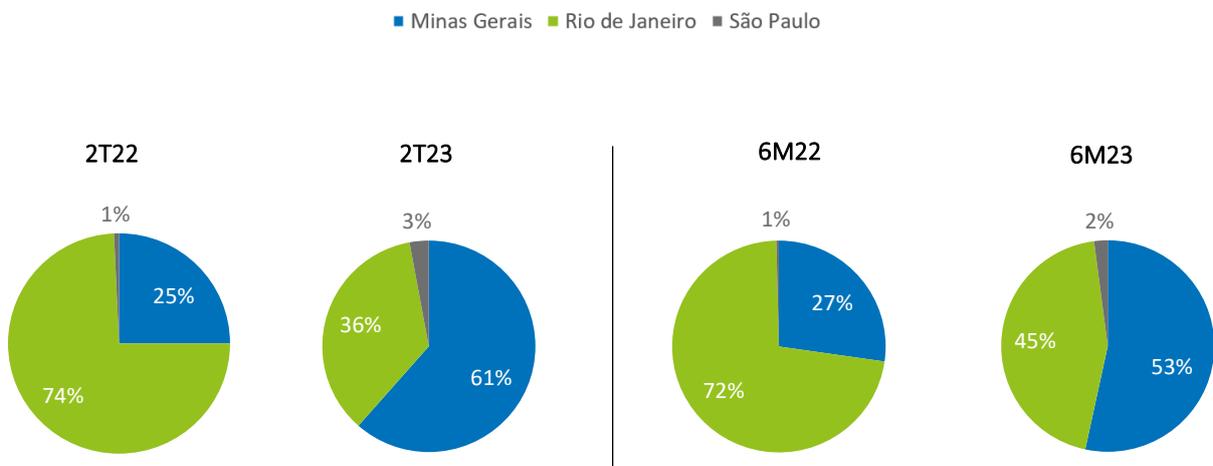
Vendas

As Vendas Líquidas no segundo trimestre de 2023 alcançaram o melhor valor para um segundo trimestre na história da companhia e o segundo melhor trimestre da história, com um forte volume de vendas no segmento de alta renda, pela retomada dos lançamentos neste segmento no mercado de Minas Gerais. As vendas no segmento de Minha Casa Minha Vida seguem em ritmo forte e com a aceleração de lançamentos nos próximos trimestres, a perspectiva é de que este segmento tenha performance alta.

VENDAS LÍQUIDAS 100% (R\$ MM)



VENDAS LÍQUIDAS 100%, POR REGIÃO (%)



ORIGEM DAS VENDAS (%)

■ LANÇAMENTOS ■ ESTOQUE



Considerando que o segundo semestre do ano deverá ser melhor em lançamentos do que foi o primeiro, o mercado forte, nossos produtos, a baixa concorrência em nossos mercados e um Grupo que já possui vendas anualizadas (base 6M23) que superam R\$ 1,3 bilhão, temos ótimas perspectivas de vendas para este ano.

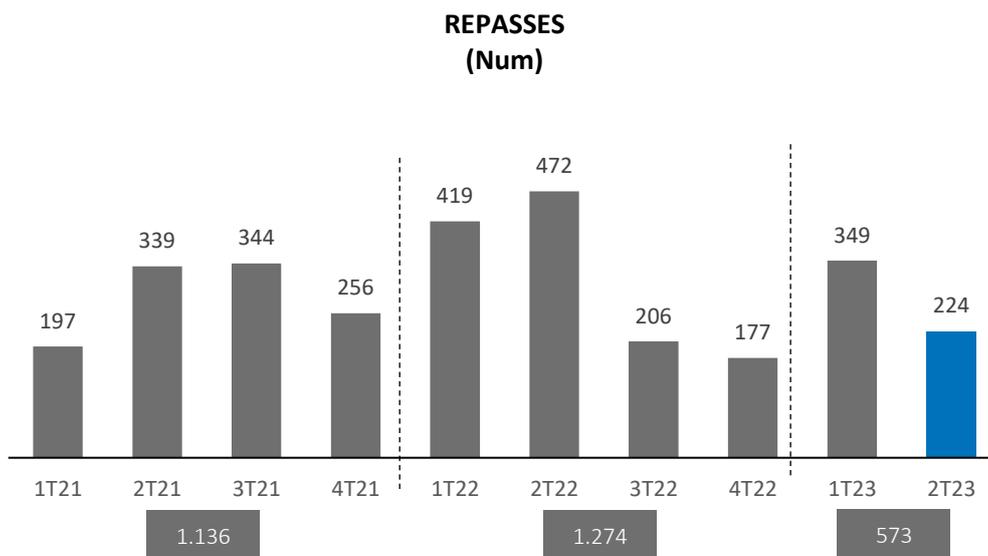
Abaixo, mais informações sobre as vendas:

| Descrição                                | 2T23<br>(a)    | 2T22<br>(b)    | Δ %<br>(a/b) | 6M23<br>(c)    | 6M22<br>(d)    | Δ %<br>(c/d) |
|--|----------------|----------------|--------------|----------------|----------------|--------------|
| <b>Vendas Líquidas 100% (R\$ mil)</b>    | <b>460.742</b> | <b>175.752</b> | <b>162%</b>  | <b>650.892</b> | <b>328.727</b> | <b>98%</b>   |
| <b>Patrimar</b>                          | <b>376.704</b> | <b>111.076</b> | <b>239%</b>  | <b>497.040</b> | <b>199.559</b> | <b>149%</b>  |
| Alta Renda                               | 376.704        | 111.076        | 239%         | 497.040        | 199.559        | 149%         |
| Média Renda                              | -              | -              | -            | -              | -              | -            |
| <b>Novolar</b>                           | <b>84.037</b>  | <b>64.676</b>  | <b>30%</b>   | <b>153.852</b> | <b>129.168</b> | <b>19%</b>   |
| Média Renda                              | 27.364         | 9.992          | 174%         | 29.320         | 15.416         | 90%          |
| Econômico                                | 56.673         | 54.684         | 4%           | 124.532        | 113.752        | 9%           |
| <b>Vendas Líquidas % Grupo (R\$ mil)</b> | <b>312.580</b> | <b>157.668</b> | <b>98%</b>   | <b>464.381</b> | <b>290.715</b> | <b>60%</b>   |
| <b>Patrimar</b>                          | <b>249.526</b> | <b>94.750</b>  | <b>163%</b>  | <b>344.929</b> | <b>164.665</b> | <b>109%</b>  |
| Alta Renda                               | 249.526        | 94.892         | 163%         | 344.929        | 164.665        | 109%         |
| Média Renda                              | -              | -              | -            | -              | -              | -            |
| <b>Novolar</b>                           | <b>63.055</b>  | <b>62.918</b>  | <b>0%</b>    | <b>119.451</b> | <b>126.050</b> | <b>-5%</b>   |
| Média Renda                              | 25.814         | 9.448          | 173%         | 27.183         | 14.184         | 92%          |
| Econômico                                | 37.241         | 53.470         | -30%         | 92.268         | 111.866        | -18%         |
| <b>Unidades Contratadas</b>              | <b>398</b>     | <b>316</b>     | <b>26%</b>   | <b>762</b>     | <b>582</b>     | <b>31%</b>   |
| <b>Patrimar</b>                          | <b>88</b>      | <b>35</b>      | <b>151%</b>  | <b>122</b>     | <b>60</b>      | <b>103%</b>  |
| Alta Renda                               | 88             | 35             | 151%         | 122            | 60             | 103%         |
| Média Renda                              | -              | -              | -            | -              | -              | -            |
| <b>Novolar</b>                           | <b>310</b>     | <b>281</b>     | <b>10%</b>   | <b>640</b>     | <b>522</b>     | <b>23%</b>   |
| Média Renda                              | 68             | 18             | 278%         | 72             | 29             | 148%         |
| Econômico                                | 242            | 263            | -8%          | 568            | 493            | 15%          |
| <b>Preço Médio (R\$ mil / unidade)</b>   | <b>1.158</b>   | <b>556</b>     | <b>108%</b>  | <b>854</b>     | <b>565</b>     | <b>51%</b>   |
| <b>Patrimar</b>                          | <b>4.281</b>   | <b>3.174</b>   | <b>35%</b>   | <b>4.074</b>   | <b>3.326</b>   | <b>22%</b>   |
| Alta Renda                               | 4.281          | 3.174          | 35%          | 4.074          | 3.326          | 22%          |
| Média Renda                              | -              | -              | -            | -              | -              | -            |
| <b>Novolar</b>                           | <b>271</b>     | <b>230</b>     | <b>18%</b>   | <b>240</b>     | <b>247</b>     | <b>-3%</b>   |
| Média Renda                              | 402            | 555            | -28%         | 407            | 532            | -23%         |
| Econômico                                | 234            | 208            | 13%          | 219            | 231            | -5%          |

Apesar do mix de produtos influenciar nas análises de preço médio para o segmento de alta renda, temos visto contínuo aumento de preços neste e em todos os demais segmentos, com reajustes de tabelas saudáveis para recuperação de margens, sempre alinhados às estratégias de cada marca.

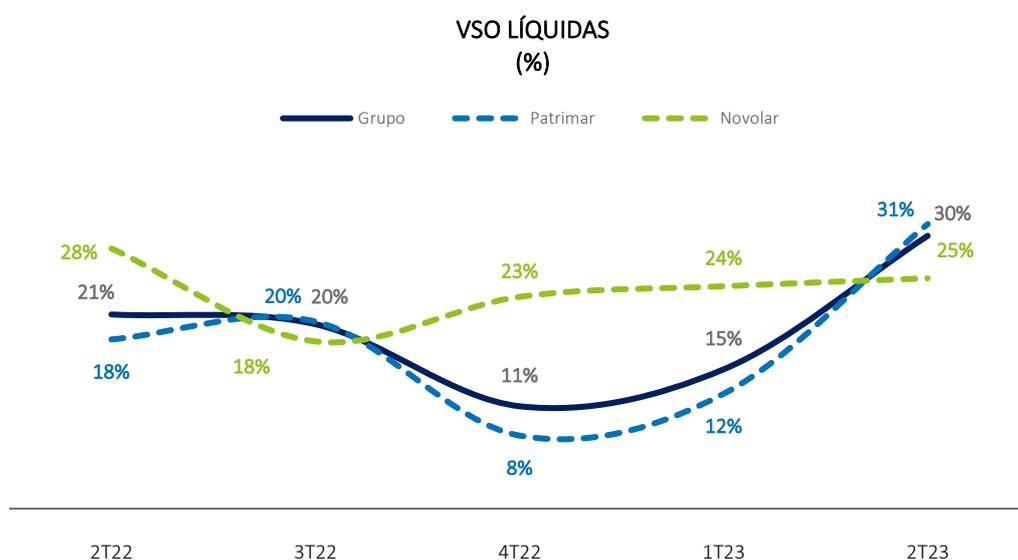
## Repasses

O menor volume de repasses neste trimestre se dá por um volume já repassado em períodos anteriores, reduzindo o estoque de unidades a repassar. Os lançamentos e vendas realizadas neste trimestre tiveram seus repasses concluídos em julho.



VSO

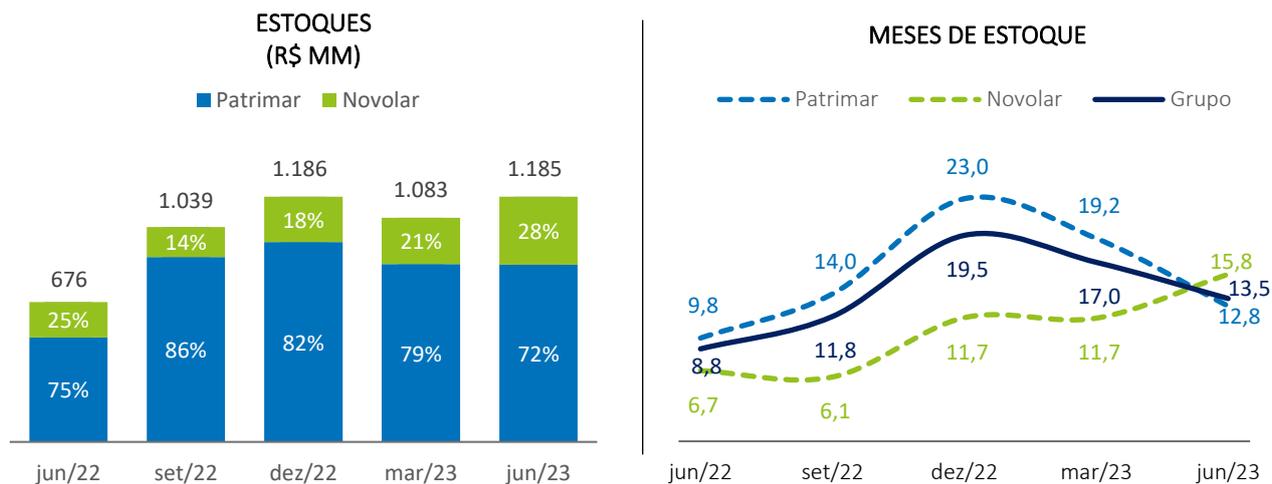
A VSO Líquida da marca Patrimar teve ótimo desempenho em função do sucesso do lançamento feito em junho, puxando a VSO Líquida consolidada e reforçando a mensagem de que o mercado de alta renda permanece resiliente e demandante por nossos produtos. A VSO da Novolar permanece em patamares bastante saudáveis e deve ganhar mais força nos próximos trimestres com a entrada em vigor das novas diretrizes do programa Minha Casa Minha Vida.



| Velocidade de Vendas (R\$ mil) | 2T22         | 3T22         | 4T22         | 1T23         | 2T23         |
|--------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| <b>VSO Grupo (%)</b>           | <b>21,0%</b> | <b>20,0%</b> | <b>11,1%</b> | <b>15,1%</b> | <b>29,6%</b> |
| <b>VSO Patrimar (%)</b>        | <b>18,3%</b> | <b>20,3%</b> | <b>7,9%</b>  | <b>12,4%</b> | <b>30,9%</b> |
| Vendas Patrimar                | 111.076      | 222.787      | 82.528       | 120.336      | 376.704      |
| Oferta Patrimar                | 605.587      | 1.098.474    | 1.042.369    | 966.671      | 1.220.877    |
| Estoque de Abertura            | 605.587      | 504.791      | 893.159      | 966.671      | 859.559      |
| Lançamentos                    | -            | 593.683      | 149.210      | -            | 361.318      |
| <b>VSO Novolar (%)</b>         | <b>28,2%</b> | <b>18,1%</b> | <b>23,0%</b> | <b>24,1%</b> | <b>25,0%</b> |
| Vendas Novolar                 | 64.676       | 30.966       | 64.556       | 69.814       | 84.037       |
| Oferta Novolar                 | 229.354      | 170.877      | 281.127      | 289.602      | 336.508      |
| Estoque de Abertura            | 229.354      | 170.877      | 145.405      | 219.158      | 223.465      |
| Lançamentos                    | -            | -            | 135.723      | 70.443       | 113.044      |

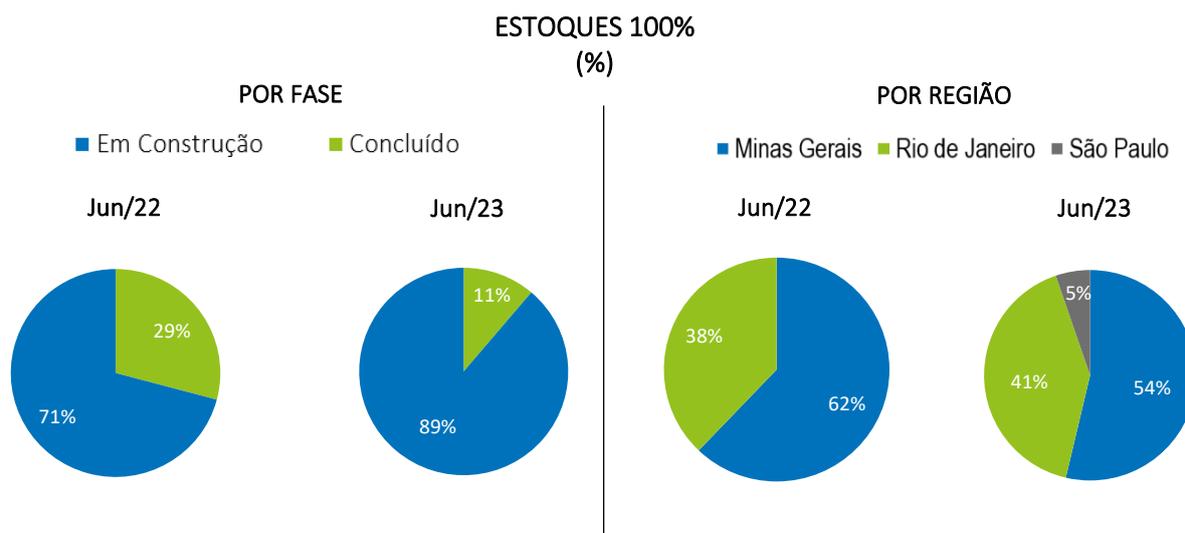
## Estoques

Com a retomada do ritmo de lançamentos no 6M23, especialmente no 2T23, nosso estoque cresceu 9,4% em relação ao final do trimestre exatamente anterior, mas manteve-se constante em relação ao início do ano em função do desempenho de vendas. A retomada de lançamentos no segundo semestre será fundamental para manutenção do ritmo de vendas, considerando que o volume de estoque em meses de venda vem caindo.



Com o aumento das vendas de unidade concluídas e do estoque de novas unidades pelo volume de lançamentos no período, a proporção do estoque concluído sobre o total atingiu o menor nível dos últimos trimestres.

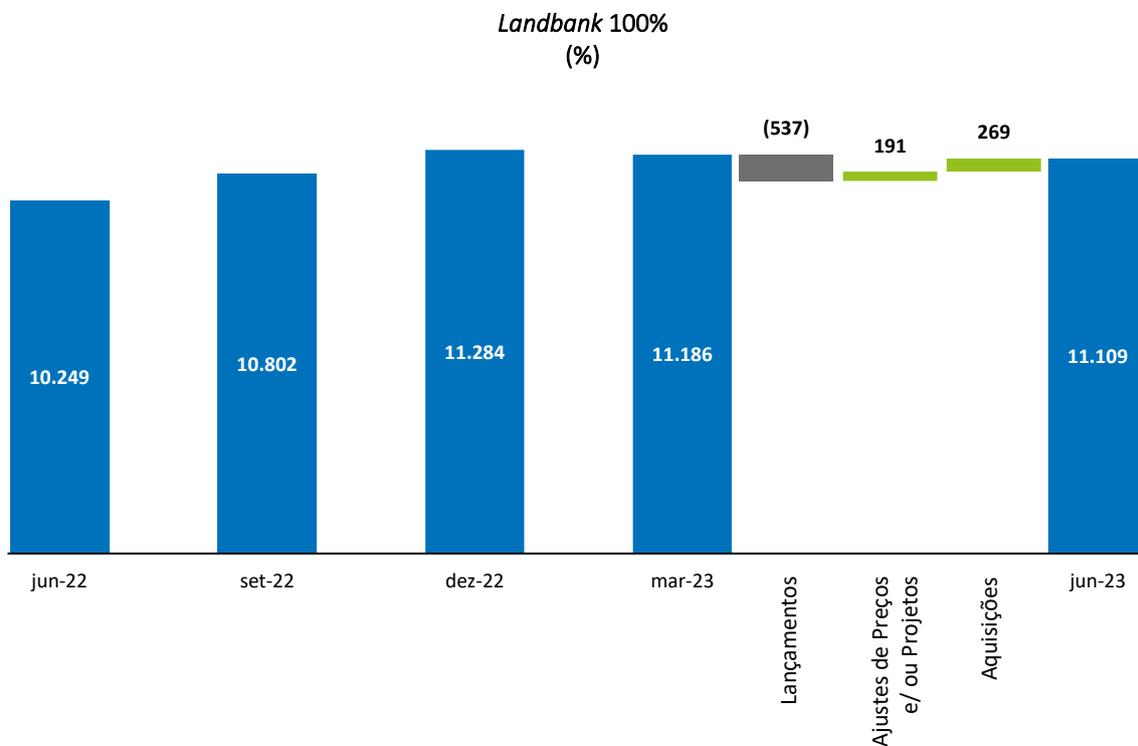
O %Patrimar nos estoques é de 81% em 30 de junho de 2023.



**Banco de Terrenos - Landbank**

Mesmo com os lançamentos, o landbank permaneceu em patamares similares a 31 de março de 2023 e 31 de dezembro de 2022. Além de adicionamos 2 terrenos no 2T23, com VGV estimado de R\$ 269 milhões, readequamos alguns preços nos nossos projetos voltados para o Minha Casa Minha Vida, especialmente, devido às alterações promovidas no programa no final de junho.

Continuamos nossa jornada em expandir o landbank para suportar nosso crescimento. Nosso landbank possui cerca de 13 mil unidades e o %Patrimar em 30 de junho de 2023 é de 70%.



## *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 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 segmentos residencial (atividade principal) e comercial, com presença nas operações de alta renda (produtos de luxo e alto luxo) por meio da marca Patrimar e, também, nas operações econômico e média renda por meio da marca Novolar.



## Relações com Investidores

### **Felipe Enck Gonçalves**

Diretor Executivo de Finanças e Relações com Investidores

### **João Paulo Lauria**

Gerente de Planejamento Financeiro, Parcerias e Relações com Investidores

### **Gabrielle Cirino Barroso**

Especialista de Relações com Investidores

+ 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)



## Glossário

**Grupo Patrimar, Patrimar e Novolar:** Divisão dos valores dos indicadores por marca, sendo que a Patrimar agrupa os empreendimentos que possuem preços de venda estimado em regra, acima de R\$ 10.000/ m<sup>2</sup> e a Novolar abaixo, com exceções. O Grupo Patrimar engloba as duas marcas, inclusive investimentos em novos negócios.

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

**Landbank %Grupo Patrimar:** 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 %Grupo 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 Brutas:** 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:** Vendas Contratadas menos o valor dos contratos distratados no período;

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

**VSO:** Vendas sobre oferta;

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

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

**VGV:** Valor Geral de Vendas.

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.