

Release de Resultados 4T20 e Ano 2020

São Paulo, 26 de março de 2021 – Pacaembu Construtora S.A. (“Companhia” ou “Pacaembu”), uma das principais construtoras e incorporadoras do país com foco no segmento de Empreendimentos Residenciais Populares do programa “Casa Verde e Amarela”, anuncia hoje seus resultados operacionais e financeiros do quarto trimestre e ano 2020.



Em 2020 a Pacaembu registrou aumento de 39,0% no volume de vendas e a velocidade de vendas alcançou 91,3%. A receita operacional líquida cresceu 20,6% e a variação positiva no caixa líquido ajustado⁽¹⁾ foi R\$57,2 milhões em 2020. O ROIC⁽²⁾ alcançou 71,7%.

Destaques



Em 2020, lançamento de 30 fases comerciais totalizando 4.792 unidades, correspondendo a um VGV de R\$539,9 milhões, 26,5% inferior a 2019. Neste ano de 2020 a cia alterou a forma de divulgação de lançamentos, passando a informar apenas os módulos que entraram efetivamente em comercialização e não mais o projeto todo como feito em anos anteriores. Este é o principal fator que justifica a redução de lançamentos do ano.



Dentre os lançamentos em 2020, destacamos o Vida Nova Goiás localizado em Trindade/GO, nosso primeiro projeto fora do Estado de São Paulo.



Em 2020, as vendas totalizaram 6.624 unidades com um VGV de R\$751,1 milhões, 39,0% superior ao ano de 2019. A VSO em 2020 alcançou 91,3%.



Em 2020 a receita operacional líquida de R\$682,9 milhões registrou crescimento de 20,6% em relação a 2019.



Lucro líquido em 2020 de R\$80,1 milhões redução de 28,2% em relação a 2019. O ROAE de 26,1% no período e ROIC⁽²⁾ de 71,7%.



Variação positiva no caixa líquido ajustado⁽¹⁾ em R\$57,2 milhões, encerrando o mês de dezembro de 2020 com caixa bruto de R\$338,9 milhões e caixa líquido de endividamento financeiro de R\$214,9 milhões, equivalente a 63,4% do Patrimônio Líquido.

(1) Caixa Líquido Ajustado = Caixa e Equivalentes de Caixa somado ao Caixa Restrito, descontados os valores de empréstimos, financiamentos e arrendamentos mercantis e ajustado pela distribuição de dividendos e juros sobre o capital próprio do fluxo de caixa.

(2) ROIC é calculado pelo NOPAT do período dividido pela média do capital empregado. Média referente à posição de abertura e fechamento dos últimos 12 meses.

Mensagem da Administração

Em 2020, nossas operações demonstraram resiliência diante de um cenário desafiador que o Brasil e o mundo estão enfrentando com a pandemia causada pela Covid-19.



A prioridade da Pacaembu desde o início da crise foi a preservação da saúde de nossos colaboradores, sendo o setor da construção civil um dos pioneiros na instalação de rígidos protocolos de controle e profilaxia, mantendo a Companhia com a totalidade dos canteiros de obras ativos.

A preservação de caixa foi também uma diretriz fundamental para o momento que vivemos, e com isso tomamos medidas ainda mais conservadoras no nosso planejamento, o que resultou na variação positiva no caixa líquido ajustado⁽¹⁾ no ano de R\$57,2 milhões, encerrando o mês de dezembro de 2020 com caixa líquido⁽²⁾ de R\$214,9 milhões, que representou 63,4% do Patrimônio Líquido.

A venda de imóveis, no âmbito do programa Minha Casa Minha Vida e depois Casa Verde e Amarela, continua apresentando dinâmica favorável na medida em que os compradores têm como principal objetivo a aquisição do seu primeiro imóvel, para uso próprio, a um custo acessível. No 4T20 lançamos o empreendimento Vida Nova Goiás, nosso primeiro projeto fora do Estado de São Paulo, dando início ao processo controlado de expansão geográfica, conforme definido no nosso planejamento estratégico

O financiamento aos compradores, provido pela Caixa Econômica Federal, continuou fluindo de maneira regular e bastante satisfatória no ano, o que resultou no crescimento de vendas totais em VGV de 39,0% em 2020, em relação ao ano anterior. A VSO alcançou 91,3% no ano, superior em 25,6 pontos percentuais a 2019.

Receita operacional líquida totalizou R\$682,9 milhões registrando crescimento de 20,6% em relação a 2019. O crescimento na receita operacional líquida refletiu o aumento no volume de vendas no período e ritmo normal de andamento das obras após a breve redução nos meses de março e abril devido a Covid-19.

O lucro bruto totalizou R\$185,5 milhões e foi menor em 13,7%. É importante mencionar que em 2019, nosso lucro bruto foi fortemente beneficiado por um evento específico e não recorrente, que foi a conclusão do nosso Empreendimento Vida Nova Ribeirão, maior projeto lançado até hoje, com 6.991 Unidades Habitacionais e 761 Lotes Comerciais. O volume de lotes comerciais vendidos foi muito superior ao verificado em um projeto típico beneficiando o lucro bruto, na medida em que as margens dos lotes comerciais neste projeto foram bastante superiores.

O resultado final demonstrou Lucro Líquido de R\$80,1 milhões em 2020, redução de 28,2% em relação a 2019, decorrente principalmente do evento extraordinário que beneficiou a margem bruta em 2019.

Seguimos monitorando de forma diligente toda e qualquer informação e efeito da pandemia da covid-19, e permanecemos avaliando o impacto no mercado de forma geral e a necessidade de adequação dos projetos acerca de mudanças que tragam efeitos relevantes.

(1) Caixa Líquido Ajustado = Caixa e Equivalentes de Caixa somado ao Caixa Restrito, descontados os valores de empréstimos, financiamentos e arrendamentos mercantis e ajustado pela distribuição de dividendos e juros sobre o capital próprio do fluxo de caixa.

(2) Caixa e Equivalentes de Caixa somado ao Caixa Restrito, descontados os valores de empréstimos, financiamentos e arrendamentos mercantis.

Destques Operacionais Financeiros

Destques	12M20	12M19	A/A (%)	4T20	3T20	T/T (%)	4T19	A/A (%)
Destques Operacionais								
Lançamentos - Fases de Empreendimentos (R\$ milhões) ⁽¹⁾	539,9	734,8	-26,5%	132,1	228,4	-42,2%	386,5	-65,8%
Vendas (R\$ milhões) ⁽¹⁾	751,1	540,2	39,0%	185,0	238,8	-22,5%	246,1	-24,8%
VSO (%) ⁽¹⁾	91,3%	65,6%	25,6 p.p	72,0%	65,7%	6,3 p.p	0,46	25,5p.p
Unidades Habitacionais Entregues	3.093	5.885	-47,4%	171	1.648	-89,6%	2.103	-91,9%
Unidades Habitacionais Entregues (em R\$ milhões)	346,1	687,2	-49,6%	18,3	183,7	-90,0%	231,7	-92,1%
Landbank (R\$ milhões) ⁽¹⁾	7.643,6	5.568,4	37,3%	7.643,6	6.675,0	14,5%	5.568,4	37,3%
Destques Financeiros (em R\$ milhões)								
Receita Líquida	682,9	566,0	20,6%	205,0	225,3	-9,0%	130,0	57,8%
Lucro Bruto	185,5	214,8	-13,7%	53,3	63,5	-16,0%	35,6	49,7%
Margem Bruta (%)	27,2%	38,0%	-10,8 p.p	26,0%	28,2%	-2,2 p.p	27,4%	-1,4p.p
EBITDA	98,3	123,5	-20,4%	25,3	42,7	-40,7%	5,5	362,4%
Margem EBITDA (%)	14,4%	21,8%	-7,4 p.p	12,4%	19,0%	-6,6 p.p	4,2%	8,1p.p
Resultado Financeiro Líquido	3,2	11,7	-72,5%	(0,6)	(1,0)	-38,9%	1,3	-149%
Lucro Líquido (Prejuízo)	80,1	111,6	-28,2%	18,4	35,7	-48,4%	10,453	76,1%
Margem Líquida (%)	11,7%	19,7%	-8,0 p.p	9,0%	15,8%	-6,9 p.p	8,0%	0,9p.p
ROAE	26,1%	47,2%	-21,1 p.p	5,4%	11,2%	-5,7 p.p	3,5%	1,9p.p
Lucro por Ação (R\$/ação)	0,6	1,3	-51,7%	0,1	0,3	-48,4%	0,1	18,5%
NOPAT	76,9	99,9	-23,0%	19,1	36,6	-47,9%	9,2	107,6%
ROIC	71,7%	502,3%	-430,6 p.p	15,7%	29,3%	-13,6 p.p	8,6%	7,1p.p
Receitas a Apropriar	307,2	253,3	21,3%	307,2	328,4	-6,5%	253,3	21,3%
Resultados a Apropriar	88,2	73,7	19,7%	88,2	98,6	-10,5%	73,7	19,7%
Margem de Resultados a Apropriar	28,7%	29,1%	-0,4 p.p	28,7%	30,0%	-1,3 p.p	29,1%	-0,4p.p
Caixa e Disponibilidades	338,9	193,8	74,9%	338,9	340,0	-0,3%	193,8	74,9%
Caixa Líquido ⁽²⁾	214,9	184,2	16,7%	214,9	217,4	-1,2%	184,2	16,7%
Varição de Caixa Líquido Ajustado por Dividendos ⁽³⁾	57,2	(51,7)	-210,7%	13,8	57,4	-76,0%	(7,4)	-286,7%
Patrimônio Líquido Consolidado	338,9	274,6	23,4%	338,9	337,0	0,6%	274,6	23,4%
Caixa Líquido / PL Consolidado (%)	63,4%	67,1%	-3,7 p.p	63,4%	64,5%	-1,1 p.p	67,1%	-3,7p.p

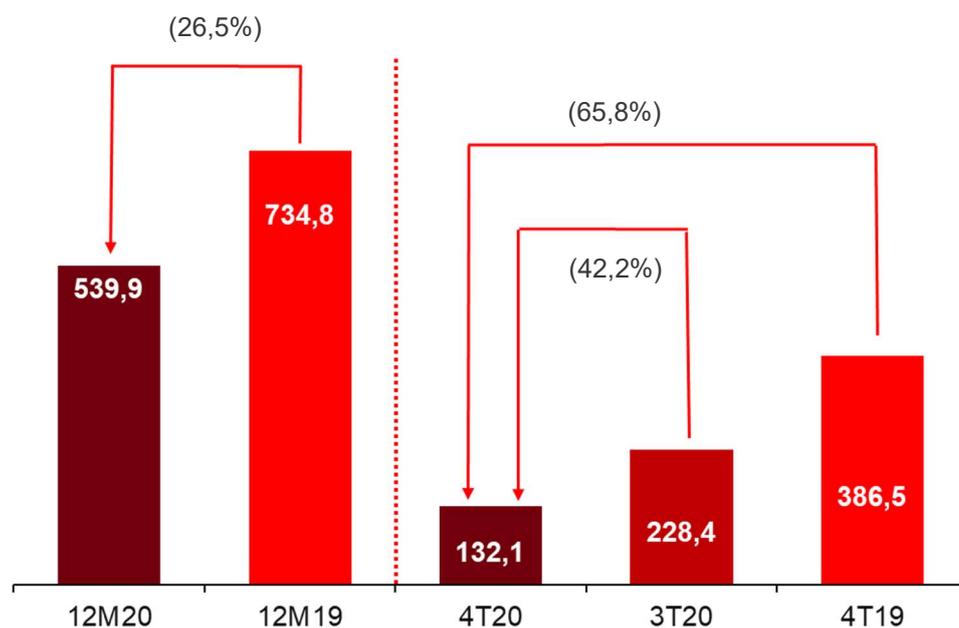
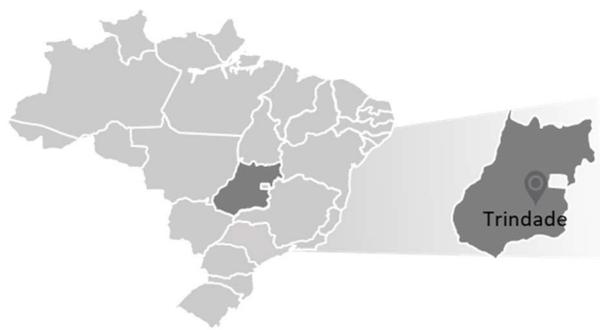
(1) Inclui Unidades Habitacionais e Lotes Comerciais

(2) Caixa e Equivalentes de Caixa somado ao Caixa Restrito, descontados os valores de Empréstimos e Financiamentos e Arredamento Mercantis.

(3) Variação do Caixa Líquido no período, ajustado pelo pagamento de dividendos + juros sobre o capital próprio registrados no fluxo de caixa

Lançamentos

No acumulado de 2020 lançamos R\$ 539,9 milhões em VGV, volume 26,5% inferior a 2019. Neste ano de 2020 a Cia alterou a forma de divulgação de lançamentos, passando a informar apenas os módulos que entraram efetivamente em comercialização e não mais o projeto todo como feito em anos anteriores. Este é o principal fator que justifica a redução de lançamentos do ano. No 4T20 lançamos 7 fases de empreendimentos comerciais, totalizando 1.153 unidades e correspondendo a um VGV de R\$ 132,1 milhões, redução de 42,2% em comparação ao 3T20. Dentre os empreendimentos, destacamos o Vida Nova Goiás localizado em Trindade/GO, nosso primeiro projeto fora do Estado de São Paulo, com 304 unidades no primeiro módulo (768 unidades no total), dando início ao processo controlado de expansão geográfica, conforme definido no nosso planejamento estratégico.



Lançamentos Comerciais	12M20	12M19	A/A (%)	4T20	3T20	T/T (%)	4T19	A/A (%)
Número de Fases de Empreendimentos	30	20	50,0%	7	12	-41,7%	9	-22,2%
VGV (em R\$ milhões) ⁽¹⁾	539,9	734,8	-26,5%	132,1	228,4	-42,2%	386,5	-65,8%
Quantidade de Unidades ⁽¹⁾	4.792	6.984	-31,4%	1.153	1.921	-40,0%	3.451	-66,6%
Preço Médio (em R\$ mil)	112,7	105,2	7,1%	114,5	118,9	-3,6%	112,0	2,3%

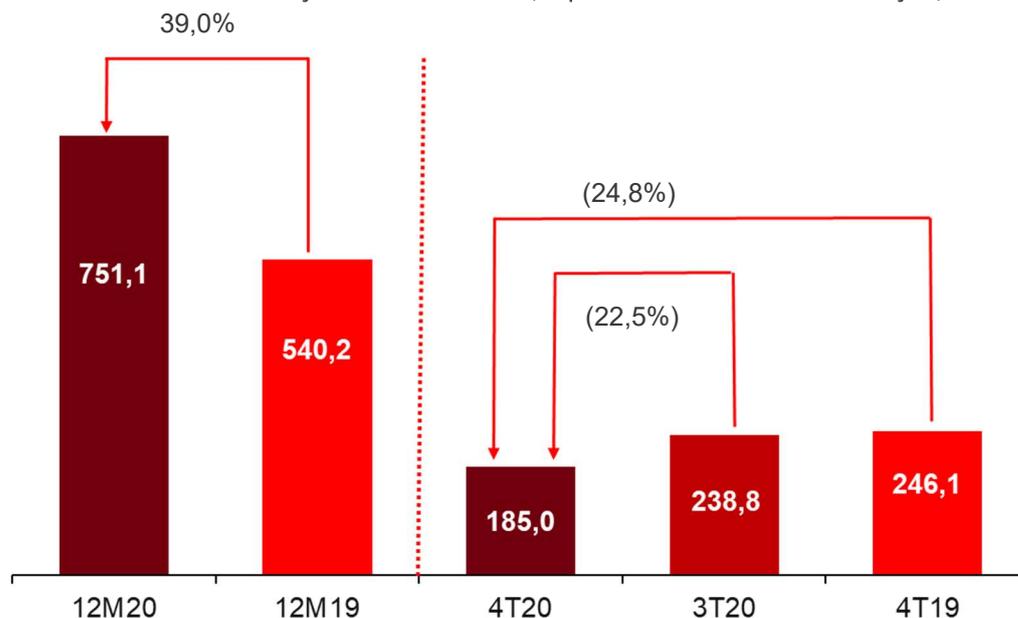
(1) Inclui Unidades Habitacionais e Lotes Comerciais.

Vendas

Apesar dos efeitos negativos da pandemia de Covid-19 na economia, no acumulado de 2020 vendemos 6.624 unidades, com um VGV de R\$ 751,1 milhões, volume 39,0% superior a 2019.

Nossas vendas no 4T20, totalizaram 1.601 unidades com um VGV de R\$ 185,0 milhões, redução de 22,5% em relação ao 3T20.

Lembramos, que nossas vendas são repassadas e reconhecidas somente após a contratação do financiamento pela CEF. Por este motivo não há menção a vendas brutas, líquidas e distratos. Por definição, todas são líquidas.

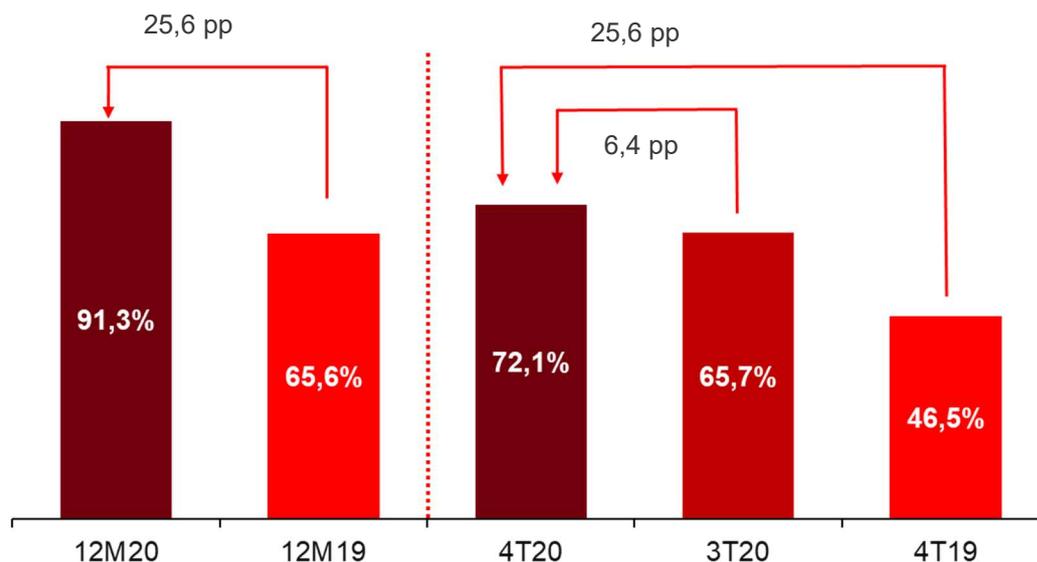


Vendas	12M20	12M19	A/A (%)	4T20	3T20	T/T (%)	4T19	A/A (%)
VGV (em R\$ milhões)	751,1	540,2	39,0%	185,0	238,8	-22,5%	246,1	-24,8%
Número de unidades	6.624	5.188	27,7%	1.601	2.103	-23,9%	2.046	-21,7%
Preço médio por unidade (em R\$ mil)	113,4	104,1	8,9%	115,5	113,6	1,7%	120,3	-4,0%

Velocidade sobre a Oferta - VSO

No acumulado de 2020 a nossa velocidade de vendas atingiu 91,3%, 25,6 pontos percentuais superior a 2019. A VSO no 4T20 atingiu 72,1%, 6,4 pontos percentuais maior que o 3T20.

VSO (em VGV)	12M20	12M19	A/A (%)	4T20	3T20	T/T (%)	4T19	A/A (%)
Estoque Inicial (R\$ milhões)	283,2	88,6	219,6%	124,9	135,3	-7,7%	143,0	-12,7%
(+) Lançamentos (R\$ milhões)	539,9	734,8	-26,5%	131,8	228,4	-42,3%	386,5	-65,9%
(=) Oferta Total (R\$ milhões)	823,1	823,4	0,0%	256,7	363,7	-29,4%	529,5	-51,5%
Vendas (R\$ milhões)	751,1	540,2	39,0%	185,0	238,8	-22,5%	246,1	-24,8%
(=) VSO (%)	91,3%	65,6%	25,6 p.p	72,1%	65,7%	6,4 p.p	46,5%	25,6 p.p



Conclusão de Obras e Obras em Andamento

Em 2020 registramos a entrega de 3.093 mil unidades, representando um VGV de R\$ 346 milhões, 100% dentro do prazo previsto.

Ao final de 2020 tínhamos aproximadamente 7,6 mil unidades em execução nos canteiros de obras.

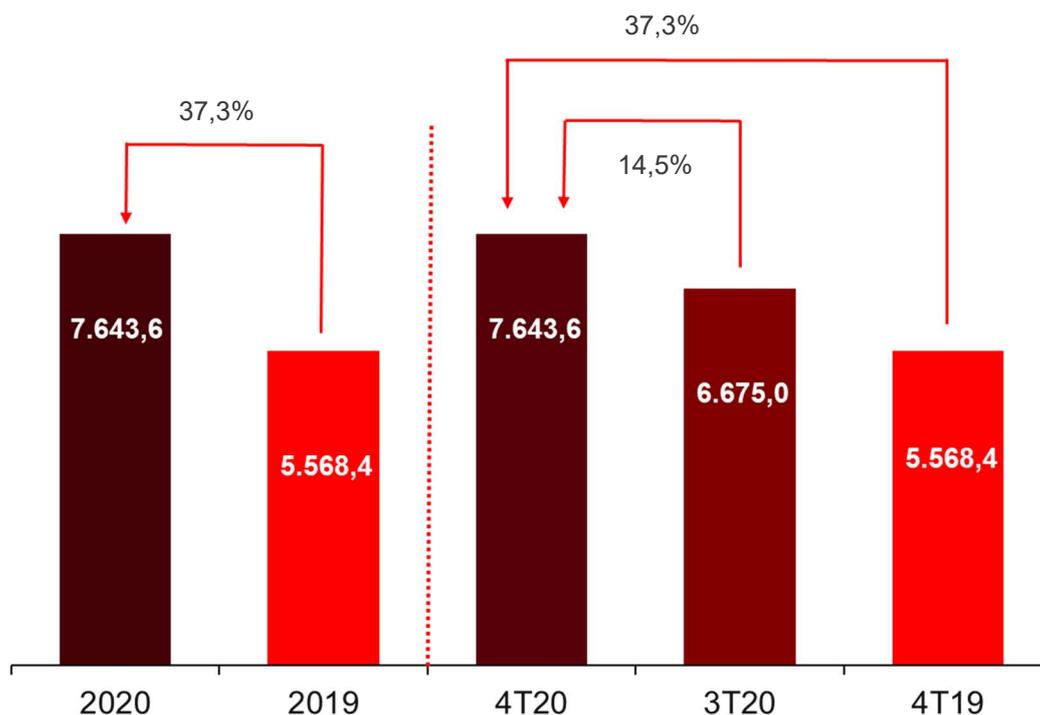
Estoques

Ao final de 2020 nossos estoques a valor de mercado estavam em R\$ 95,0 milhões, correspondendo a 811 unidades, das quais 98% em construção.

Total de Estoques	4T20	
	Unidades	R\$ milhões
Status da Obra		
Concluído	18	4,6
Em andamento	793	90,3
Total	811	95,0

Landbank

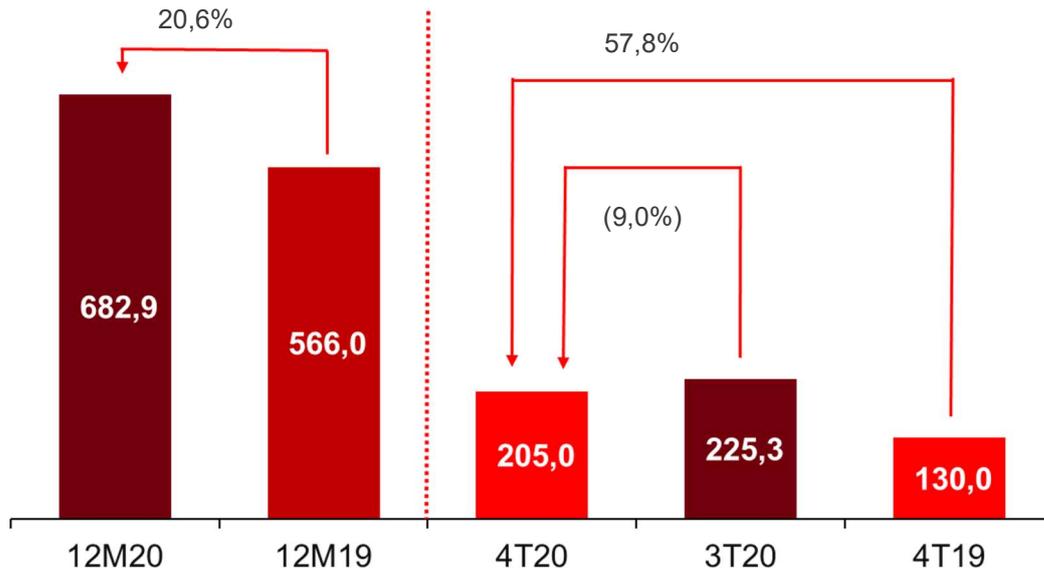
Nosso Landbank alcançou R\$7,6 bilhões correspondendo a mais de 63 mil unidades ao final de 2020, registrando crescimento em VGV de 37,3% em relação a 2019, sendo que do total captado 31,4% vem das regiões que buscamos expansão geográfica (Norte do Paraná e Centro Oeste). No 4T20 houve um crescimento de 14,5% em VGV em relação ao 3T20, sendo que do total captado no período R\$ 122,6 milhões (12,9% do total) refere-se ao Centro Oeste que é a nova região que estamos buscando expansão geográfica.



Landbank	12M20	12M19	A/A (%)	4T20	3T20	T/T (%)	4T19	A/A (%)
Número de Unidades	63.195	47.366	33,4%	63.195	56.594	11,7%	47.366	33,4%
VGV (em R\$ milhões)	7.643,6	5.568,4	37,3%	7.643,6	6.675,0	14,5%	5.568,4	37,3%
Preço Médio (R\$ mil)	121,0	117,6	2,9%	121,0	117,9	2,5%	117,6	2,9%

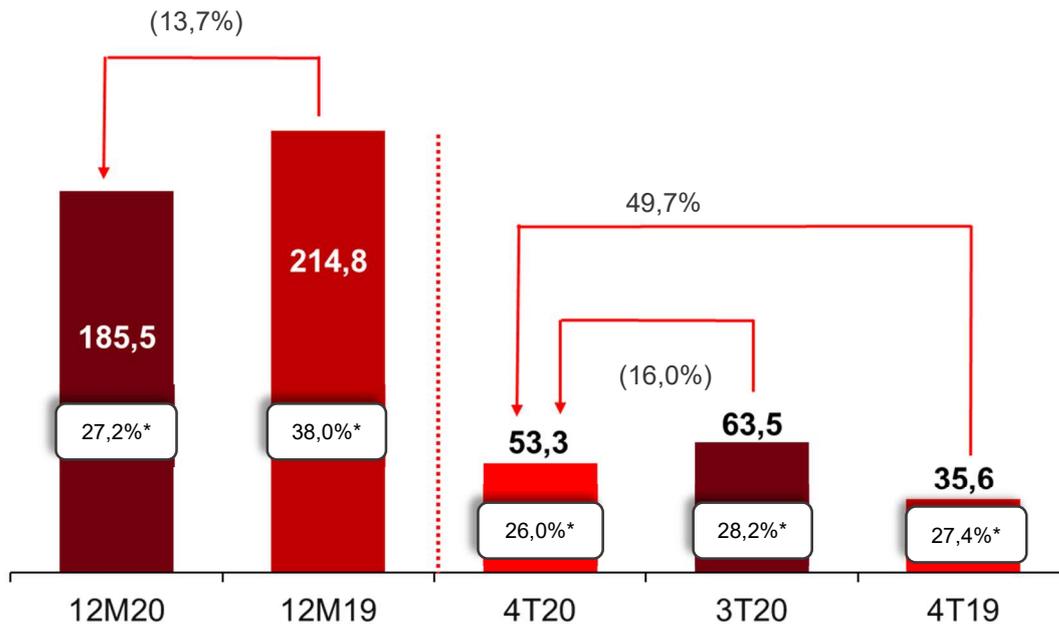
Receita Líquida e Lucro Bruto

A receita operacional líquida em 2020 foi R\$682,9 milhões, com crescimento de 20,6% (R\$116,9 milhões) sobre 2019. O crescimento na receita operacional líquida refletiu o aumento no volume de vendas no período e ritmo normal de andamento das obras após a breve redução nos meses de março e abril devido a Covid-19. No 4T20, a receita operacional líquida totalizou R\$205,0 milhões, com redução de 9,0% (R\$20,3 milhões) sobre 3T20.



Receita e Lucro Bruto (R\$ milhões)	12M20	12M19	A/A (%)	4T20	3T20	T/T (%)	4T19	A/A (%)
Receita Operacional Líquida	682,9	566,0	20,6%	205,0	225,3	-9,0%	130,0	57,8%
Lucro Bruto	185,5	214,8	-13,7%	53,3	63,5	-16,0%	35,6	49,7%
Margem Bruta	27,2%	38,0%	-10,8 p.p	26,0%	28,2%	-2,2 p.p	27,4%	-1,4p.p

O lucro bruto de R\$ 185,5 milhões, foi menor em 13,7% (R\$ 29,3 milhões). É importante mencionar que em 2019, nossas receitas líquidas, assim como o lucro bruto foram fortemente impactados por um evento específico e não recorrente, que foi a conclusão do nosso Empreendimento Vida Nova Ribeirão, maior projeto lançado até hoje, com 6.991 Unidades Habitacionais e 761 Lotes Comerciais. O volume de lotes comerciais foi muito superior ao verificado em um projeto típico. O lucro bruto foi beneficiado pelo mesmo efeito, na medida em que as margens dos lotes comerciais neste projeto foram bastante superiores às verificadas em um projeto normal.

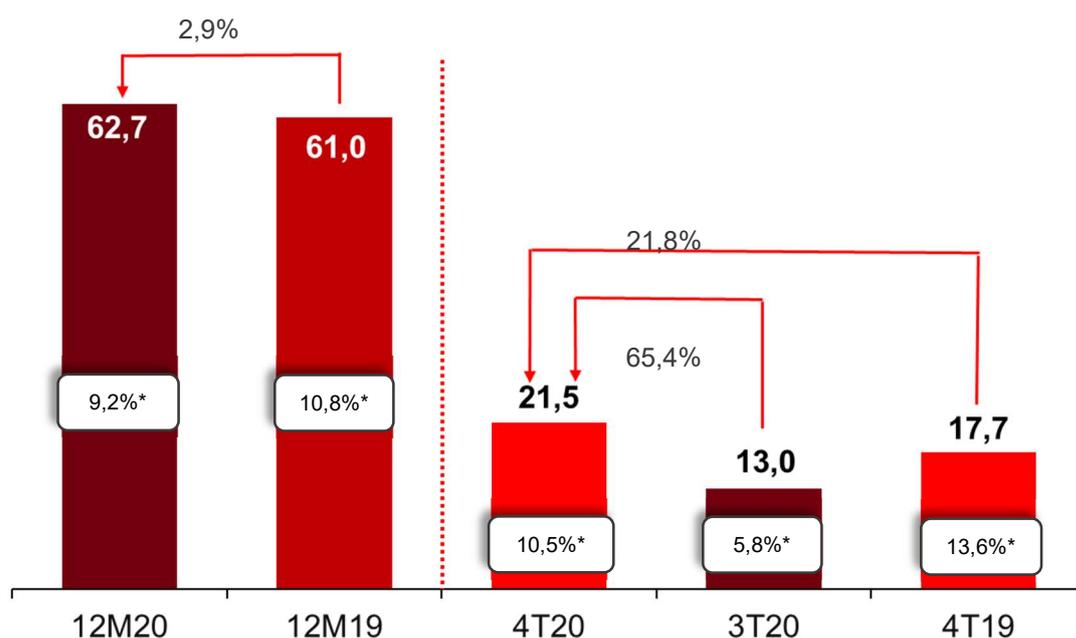


* Margem bruta

Despesas Gerais e Administrativas (G&A)

As despesas administrativas totalizaram R\$62,7 milhões em 2020, crescimento de 2,9% (R\$1,7 milhão) em relação a 2019, porém com redução de 1,6 ponto percentual em relação as receitas operacionais líquidas, refletindo o processo de contenção de despesas que foi implantado a partir de abril de 2020, com criação de um comitê formado pela diretoria que efetuou uma análise detalhada de despesas, determinou ainda a revisão de todos os contratos com fornecedores e prestadores de serviços e efetuou uma redução do tamanho da estrutura administrativa.

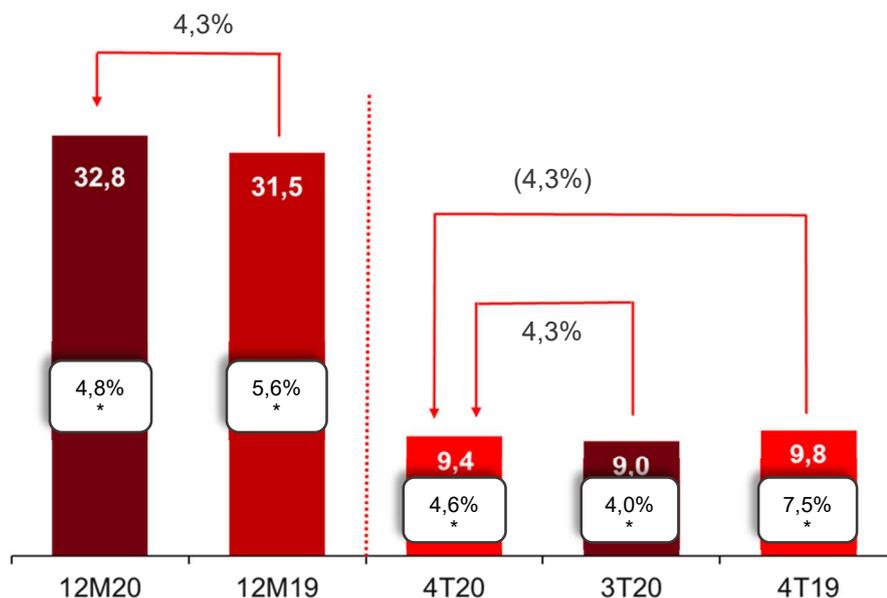
Despesas Administrativas (R\$ milhões)	12M20	12M19	A/A (%)	4T20	3T20	T/T (%)	4T19	A/A (%)
Receita Operacional Líquida	682,9	566,0	20,6%	205,0	225,3	-9,0%	130,0	57,8%
Vendas em VGV	751,1	540,2	39,0%	185,0	238,8	-22,5%	246,1	-24,8%
Desp. Gerais e Adm. (G&A)	(62,7)	(61,0)	2,9%	(21,5)	(13,0)	65,4%	(17,7)	21,8%
G&A / Rec. Oper. Líquida	9,2%	10,8%	-1,6 p.p	10,5%	5,8%	4,7 p.p	13,6%	-3,1 p.p
G&A / Vendas (em VGV)	8,4%	11,3%	-2,9 p.p	11,6%	5,4%	6,2 p.p	7,2%	4,5 p.p



*G&A / Receita Operacional Líquida

Despesas com Vendas e Marketing

As despesas com vendas e marketing totalizaram R\$32,8 milhões em 2020, aumento de 4,3% (R\$1,3 milhão) em relação a 2019, porém registrando redução de 0,8 ponto percentual em relação a receita operacional líquida, passando de 5,6% em 2019 para os atuais 4,8%.

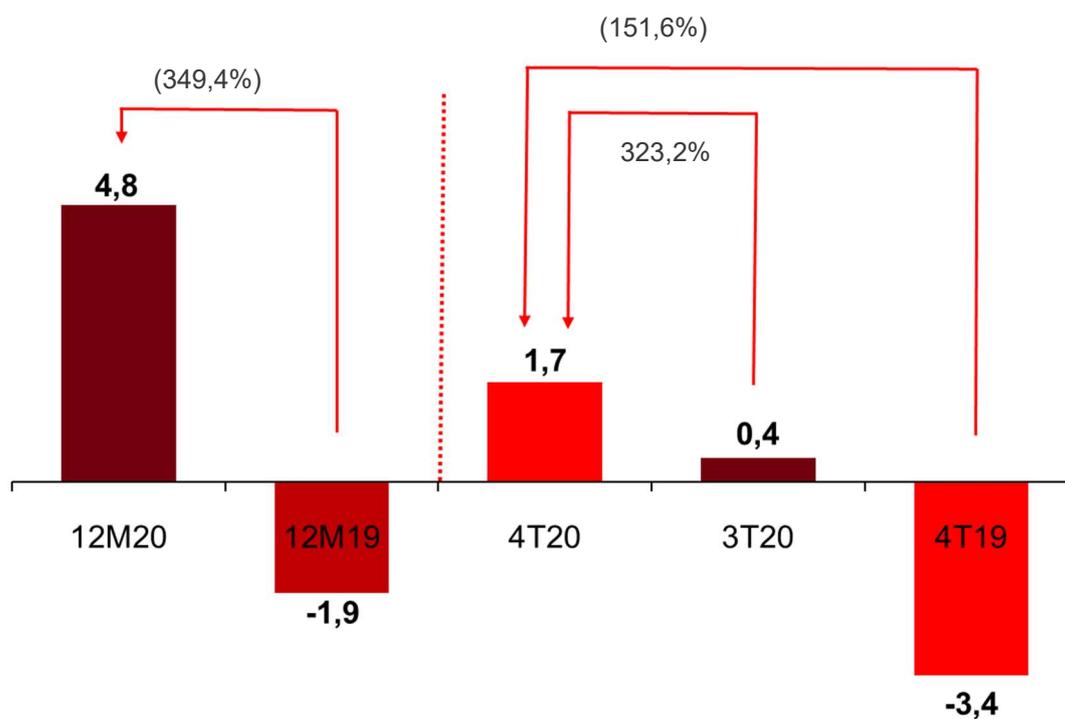


* Despesas com Vendas / Receita Operacional Líquida

Despesas com Vendas (R\$ milhões)	12M20	12M19	A/A (%)	4T20	3T20	T/T (%)	4T19	A/A (%)
Receita Operacional Líquida	682,9	566,0	20,6%	205,0	225,3	-9,0%	130,0	57,8%
Vendas em VGV	751,1	540,2	39,0%	185,0	238,8	-22,5%	246,1	-24,8%
Despesas com Vendas	(32,8)	(31,5)	4,3%	(9,4)	(9,0)	4,3%	(9,8)	-4,3%
Despesas com Vendas / Receita Oper. Líquida	4,8%	5,6%	-0,8 p.p	4,6%	4,0%	0,6 p.p	7,5%	-3,0 p.p
Despesas com Vendas / Vendas (em VGV)	4,4%	5,8%	-1,5 p.p	5,1%	3,8%	1,3 p.p	4,0%	1,1 p.p

Outras receitas e despesas operacionais

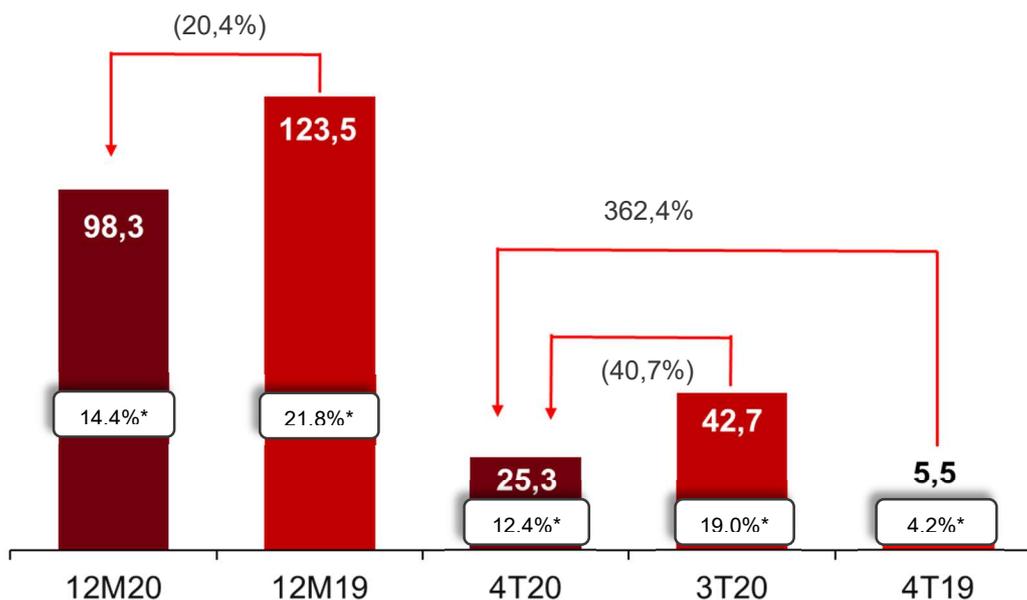
As outras receitas e despesas operacionais foram positivamente impactadas em 2020, pelo aumento do resultado de equivalência patrimonial proveniente de nossa participação na Veronese Empreendimento Imobiliário



Outras Receitas (Desp.) Operacionais (R\$ milhões)	12M20	12M19	A/A (%)	4T20	3T20	T/T (%)	4T19	A/A (%)
Resultado de Equivalência Patrimonial	7,9	2,7	190,0%	2,9	2,3	23,0%	0,1	5413,5%
Despesas Tributárias	(0,5)	(1,1)	-56,4%	(0,1)	(0,1)	-50,0%	(0,2)	-67,8%
Outras Receitas (Despesas)	(2,7)	(3,6)	-25,0%	(1,1)	(1,8)	-40,3%	(3,2)	-66,6%
Total	4,8	(1,9)	-349,4%	1,7	0,4	323,2%	(3,4)	-151,6%
Receita Operacional Líquida	682,9	566,0	20,6%	205,0	225,3	-9,0%	130,0	57,8%
Outras Rec. (Desp.) Oper. / Receita Oper. Líquida	0,7%	-0,3%	1,0 p.p	0,8%	0,2%	0,7 p.p	-2,6%	3,4p.p

Ebitda

O Ebitda totalizou R\$98,3 milhões em 2020, redução de 20,4% (R\$25,2 milhões) em relação a 2019, devido principalmente a redução não recorrente do lucro bruto, conforme explicado anteriormente.

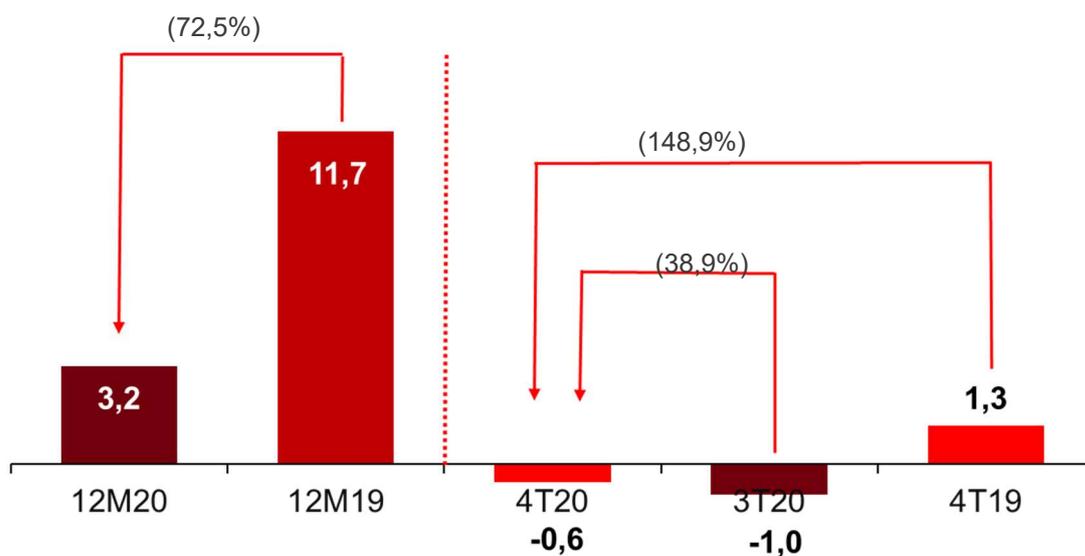


* Margem Ebitda

Ebitda (R\$ milhões)	12M20	12M19	A/A (%)	4T20	3T20	T/T (%)	4T19	A/A (%)
Lucro Líquido	80,1	111,6	-28,2%	18,4	35,7	-48,4%	10,5	76,1%
(+/-) Resultado financeiro	(3,2)	(11,7)	-72,5%	0,7	0,9	-28,0%	(1,3)	-153,2%
(+/-) IR / CSLL	17,8	20,6	-13,8%	5,1	5,3	-4,1%	(4,4)	-217,7%
(+) Depreciação e amortização	3,6	3,0	18,7%	1,1	0,7	50,7%	0,6	75,1%
EBITDA	98,3	123,5	-20,4%	25,3	42,7	-40,7%	5,5	362,4%
Receita Operacional Líquida	682,9	566,0	20,6%	205,0	225,3	-9,0%	130,0	57,8%
Margem EBITDA	14,4%	21,8%	-7,4 p.p	12,4%	19,0%	-6,6 p.p	4,2%	8,1p.p

Resultado Financeiro

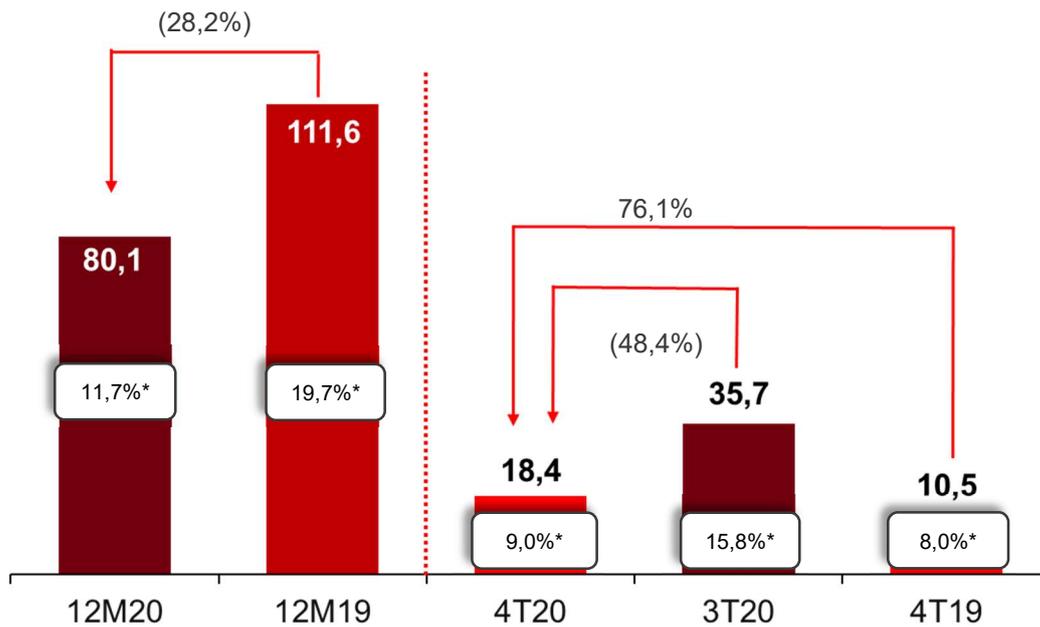
As receitas financeiras apresentaram uma redução de 26,0% (R\$3,8 milhões) em 2020 em relação ao ano anterior, principalmente devido a redução da taxa de juros básica da economia. As despesas financeiras subiram 165,1% no ano, em função principalmente do aumento nas despesas com juros sobre os empréstimos captados ao final do 2T20 para reforço de caixa, tendo em vista as alterações de contexto provocadas pela pandemia.



Resultado Financeiro (R\$ milhões)	12M20	12M19	A/A (%)	4T20	3T20	T/T (%)	4T19	A/A (%)
Receita Financeira	10,8	14,6	-26,0%	1,8	1,9	-7,7%	2,5	-30,4%
Despesa Financeira	(7,6)	(2,9)	165,1%	(2,4)	(2,9)	-18,5%	(1,3)	88,3%
Resultado Financeiro	3,2	11,7	-72,5%	(0,6)	(1,0)	-38,9%	1,3	-148,9%
Receita Operacional Líquida	682,9	566,0	20,6%	205,0	225,3	-9,0%	130,0	57,8%
Res. Financeiro / Rec. Operacional Líquida	0,5%	2,1%	-1,6 p.p	-0,3%	-0,4%	0,1 p.p	1,0%	-1,3p.p

Lucro Líquido

A Companhia registrou lucro líquido de R\$80,1 milhões em 2020, redução de 28,2% (R\$ 31,4 milhões) em relação a 2019, decorrente principalmente do evento extraordinário que beneficiou a margem bruta em 2019, porém mantendo um ROIC ainda elevado de 71,7%.



Lucro Líquido (R\$ milhões)	12M20	12M19	A/A (%)	4T20	3T20	T/T (%)	4T19	A/A (%)
Receita Operacional Líquida	682,9	566,0	20,6%	205,0	225,3	-9,0%	130,0	57,8%
Lucro Líquido do Exercício	80,1	111,6	-28,2%	18,4	35,7	-48,4%	10,5	76,1%
Margem Líquida	11,7%	19,7%	-8,0 p.p	9,0%	15,8%	-6,9 p.p	8,0%	0,9p.p
ROAE	26,1%	47,2%	-21,1 p.p	5,4%	11,2%	-5,7 p.p	3,5%	1,9 p.p
ROIC	71,7%	502,3%	-430,6 p.p	15,7%	29,3%	-13,6 p.p	8,6%	7,1p.p

Resultado a Apropriar

As receitas a apropriar ao final de 2020 foi R\$307,2 milhões, 21,3% (R\$53,9 milhões) superior a 2019. A margem a apropriar foi 28,7%, 0,4 ponto percentual inferior ao ano anterior.

Resultado a Apropriar (R\$ milhões)	12M20	12M19	A/A (%)	4T20	3T20	T/T (%)	4T19	A/A (%)
Receitas a Apropriar	307,2	253,3	21,3%	307,2	328,4	-6,5%	253,3	21,3%
(-) Custo das Unidades Vendidas a Apropriar	(219,0)	179,6	-2,2 p.p	(219,0)	(229,8)	-4,7%	179,6	-221,9%
Resultado a Apropriar	88,2	73,7	19,7%	88,2	98,6	-10,5%	73,7	19,7%
Margem a Apropriar *	28,7%	29,1%	-0,4 p.p	28,7%	30,0%	-1,3 p.p	29,1%	-0,4p.p

* Por normas contábeis a margem a apropriar não deduz os impostos sobre receita. Ao se efetuar esses ajustes, a margem a apropriar no 12M20 seria 26,3%.

Caixa Líquido e Endividamento Financeiro

Em 2020 tivemos uma geração positiva de caixa líquido ajustado⁽¹⁾ de R\$57,2 milhões, encerrando dezembro de 2020 com saldo do caixa líquido em R\$214,9 milhões, que representou 63,4% do Patrimônio Líquido.

Varição do Caixa Líquido Ajustado (R\$ milhões)	12M20	12M19	A/A (%)	4T20	3T20	T/T (%)	4T19	A/A (%)
Varição do Caixa Líquido Ajustado ⁽¹⁾	57,2	-51,7	-210,7%	13,8	57,4	-76,0%	-9,0	-253,6%
Dividendos e Juros sobre o Capital Próprio ⁽²⁾	26,5	12,8	107,0%	16,3	10,2	60,5%	0,0	n.a.
Varição do Caixa Líquido	30,7	-64,5	-147,6%	-2,5	47,3	-105,3%	-9,0	-71,9%
Patrimônio Líquido Médio	306,8	236,3	29,8%	338,0	318,9	6,0%	295,5	14,4%
Varição Caixa Líquido Ajustado / Pat. Líquido Médio	18,6%	-21,9%	-185,3%	4,1%	18,0%	-77,3%	-3,0%	-234%

(1) Varição do Caixa Líquido no período, ajustado pelo pagamento de dividendos + juros sobre o capital próprio.

(2) Fonte: Demonstração do Fluxo de Caixa

Caixa Líquido (R\$ milhões)	12M20	12M19	A/A (%)	4T20	3T20	T/T (%)	4T19	A/A (%)
Caixa e Equivalentes de Caixa + Caixa Restrito	338,9	193,8	74,9%	338,9	340,0	-0,3%	193,8	74,9%
(-) Endividamento Financeiro	(121,5)	(6,4)	1792,0%	(121,5)	(120,7)	0,6%	(6,4)	1792,0%
(-) Arrendamento Mercantil	(2,6)	(3,2)	-19,2%	(2,6)	(1,9)	38,8%	(3,2)	-19,2%
Caixa Líquido	214,9	184,2	16,7%	214,9	217,4	-1,2%	184,2	16,7%
Patrimônio Líquido	338,9	274,6	23,4%	338,9	337,0	0,6%	274,6	23,4%
Caixa Líquido / Patrimônio Líquido	63,4%	67,1%	-3,7 p.p	63,4%	64,5%	-1,1 p.p	67,1%	-3,7 p.p

A tabela a seguir mostra a composição do endividamento financeiro em 31 de dezembro de 2020:

Endividamento Financeiro	Saldos em R\$ Milhões		T/T (%)	Data da Contratação	Valor (R\$ Milhões)	Remuneração	Pagamento dos Juros	Amortização
	4T20	3T20						
ABC Brasil (CCB)	60,0	60,0	0,0%	30/06/2020	60,0	3,00% aa + CDI	(i) trimestral entre set/20 e dez/21 (ii) mensal entre jan/21 e jun/23	19 parcelas de R\$ 3.158 mil / mês entre dez/2021 e jun/2023
Itau (CCB)	60,0	60,7	-1,1%	30/06/2020	60,0	2,70% aa + CDI	30/12/2020 30/06/2021 30/12/2021 30/06/2022	- - R\$ 30 Milhões em 30/12/2021 R\$ 30 Milhões em 30/06/2022
Conta Garantida	1,4	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	121,5	120,7	0,6%	-	-	-	-	-

Contas a Receber de Clientes

Ao final de 2020, contas a receber totalizou R\$ 120,6 milhões, 89,5% superior a 2019.

Contas a Receber (R\$ milhões)	12M20	12M19	A/A (%)	4T20	3T20	T/T (%)	4T19	A/A (%)
Contas a Receber - Ativo Circulante	84,5	39,5	59,4	84,5	91,1	-7,2%	39,5	114,3%
Contas a Receber - Ativo Não Circulante	36,1	31,5	30,1	36,1	29,9	20,4%	31,5	14,4%
Total do Contas a Receber	120,6	71,0	89,5	120,6	121,0	-0,4%	71,0	69,9%

Em 30 de dezembro de 2020, a Companhia possuía o saldo das contas a receber consolidado, da parcela circulante e não circulante, distribuído da seguinte forma:

Aging do Contas a Receber (R\$ milhões)	12M20	12M19	A/A (%)	4T20	3T20	T/T (%)	4T19	A/A (%)
2020	0,0	39,5	n.a.	0,0	91,1	-100,0%	39,5	n.a.
2021	84,5	16,0	428,3%	84,5	3,5	2301,4%	16,0	428,3%
2022	12,0	8,7	37,1%	12,0	9,9	21,0%	8,7	37,1%
2023	7,9	5,7	39,3%	7,9	7,5	5,8%	5,7	39,3%
2024	2,7	1,1	146,3%	2,7	9,0	-70,4%	1,1	146,3%
2025	2,1	0,0	n.a.	2,1	0,0	n.a.	0,0	n.a.
A partir de 2026	11,4	0,0	n.a.	11,4	0,0	n.a.	0,0	n.a.
Total	120,6	71,0	69,9%	120,6	121,0	-0,4%	71,0	69,9%

Balanço Patrimonial

BALANÇO PATRIMONIAL	4T20	3T20	T/T (%)	4T19	A/A (%)
Ativo Circulante	507,2	528,9	-4,1%	350,9	44,5%
Caixa e Equivalentes de Caixa	282,0	286,2	-1,4%	188,0	50,0%
Caixa Restrito	56,9	53,9	5,6%	5,8	880,4%
Contas a Receber	84,5	91,1	-7,2%	39,5	114,3%
Estoques	44,7	64,0	-30,3%	82,5	-45,8%
Adiantamentos para Aquisição de Terrenos	12,9	7,7	66,6%	12,9	-0,1%
Outros Ativos	20,6	21,1	-2,6%	18,9	9,1%
Tributos a Recuperar	5,1	4,9	5,2%	3,4	49,8%
Antecipação de Dividendos	0,4	0,0	n.a.	0,0	n.a.
Ativo Não-Circulante	72,9	72,1	1,2%	68,2	7,0%
Contas a Receber	36,1	29,9	20,4%	31,5	14,4%
Estoques	9,2	5,5	66,6%	6,8	36,0%
Depósitos Judiciais	5,4	5,4	1,3%	4,3	24,8%
Outros Ativos	1,3	1,2	5,6%	0,9	42,9%
Adiantamentos para Aquisição de Terrenos	13,2	21,5	-38,5%	10,8	22,9%
Investimentos	2,2	3,3	-32,2%	6,5	-65,7%
Imobilizado	5,6	5,3	5,0%	7,5	-25,2%
Ativo Total	580,1	601,0	-3,5%	419,1	38,4%

BALANÇO PATRIMONIAL (R\$ milhões)	4T20	3T20	T/T (%)	4T19	A/A (%)
Passivo Circulante	127,8	112,0	14,1%	112,9	13,2%
Empréstimos e financiamentos	34,6	0,0	n.a.	4,6	654,2%
Fornecedores	36,6	64,4	-43,2%	32,1	14,1%
Obrigações Trabalhistas	13,3	10,9	21,9%	10,3	28,5%
Obrigações Tributárias	7,7	11,0	-30,5%	8,5	-9,4%
Tributos Correntes com Recolhimento Diferido	5,1	1,9	173,0%	0,3	1747,4%
Adiantamento de Clientes	2,6	4,0	-34,6%	21,9	-88,0%
Provisão para Garantia	2,3	2,7	-17,8%	2,8	-20,6%
Juros sobre o Capital Próprio	0,0	0,0	n.a.	10,5	-100,0%
Divendos a Pagar	19,0	9,2	107,2%	16,0	18,8%
Arrendamento Mercantil	2,0	1,3	55,1%	2,3	-10,4%
Outros Passivos	4,7	6,6	-29,2%	3,7	27,1%
Passivo Não-Circulante	113,4	151,9	-25,3%	31,6	259,3%
Empréstimos e financiamentos	86,9	120,7	-28,0%	1,8	4634,6%
Fornecedores	6,5	7,0	-7,4%	4,1	55,9%
Tributos Correntes com Recolhimento Diferido	2,4	5,2	-53,6%	4,1	-41,0%
Provisão para Garantia	5,7	5,8	-1,1%	8,5	-32,9%
Provisão para Demandas Judiciais	11,1	11,5	-3,8%	9,3	18,6%
Arrendamento Mercantil	0,6	0,6	0,0%	0,9	-40,8%
Partes Relacionadas	0,2	1,2	-85,8%	2,7	-93,9%
Outras Contas a Pagar	0,2	0,0	n.a.	0,0	n.a.
Patrimônio Líquido Total	338,9	337,0	0,6%	274,6	23,4%
Patrimônio Líquido	338,9	337,0	0,6%	274,6	23,4%
Participação dos Minoritários	0,0	0,0	n.a.	0,0	n.a.
Total do Passivo e Patrimônio Líquido	580,1	601,0	-3,5%	419,1	38,4%

Demonstração do Resultado do Exercício

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS (R\$ milhões)	12M20	12M19	A/A	4T20	3T20	T/T (%)	4T19	A/A (%)
Receita Operacional Líquida	682,9	566,0	20,6%	205,0	225,3	-9,0%	130,0	57,8%
Custos dos Imóveis Vendidos	-497,4	-351,2	41,6%	(151,7)	(161,7)	-6,2%	(94,3)	60,8%
Lucro Bruto	185,5	214,8	-13,7%	53,3	63,5	-16,0%	35,6	49,7%
Margem Bruta	27,2%	38,0%	-10,8 p.p	26,0%	28,2%	-2,2 p.p	27,4%	-1,4p.p
Despesas Operacionais								
Despesas Gerais e Administrativas	-62,7	-61,0	2,9%	(21,5)	(13,0)	65,4%	(17,7)	21,8%
Despesas com Vendas	-32,8	-31,5	4,3%	(9,4)	(9,0)	4,3%	(9,8)	-4,3%
Despesas Tributárias	-0,5	-1,1	-56,4%	(0,1)	(0,1)	-50,0%	(0,2)	-67,8%
Outras Receitas (Despesas)	-2,7	-3,6	-25,0%	(1,1)	(1,8)	-40,3%	(3,2)	-66,6%
Resultado de Equivalência Patrimonial	7,9	2,7	190,0%	2,9	2,3	23,0%	0,1	5413,5%
Lucro Operacional antes do Resultado Financeiro	94,7	120,5	-21,4%	24,2	41,9	-42,3%	4,8	400,7%
Resultado Financeiro	3,2	11,7	-72,5%	(0,7)	(0,9)	-28,0%	1,3	-153,2%
Lucro Antes de IR e CSLL	97,9	132,2	-25,9%	23,5	41,0	-42,6%	6,1	286,0%
IR & CSLL	-17,8	-20,6	-13,8%	(5,1)	(5,3)	-4,1%	4,4	-217,7%
Lucro Líquido do Exercício	80,1	111,6	-28,2%	18,4	35,7	-48,4%	10,5	76,1%
Margem Líquida	11,7%	19,7%	-8,0 p.p	9,0%	15,8%	-6,9 p.p	8,0%	0,9p.p

Fluxo de Caixa

Fluxo de Caixa (R\$ Milhões) - Consolidado	12M20	12M19
Das atividades operacionais		
Lucro operacional antes do imposto de renda e contribuição social	97,9	132,2
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais:		
Provisão (reversão) da provisão para garantia	0,0	1,7
Depreciação e amortização	3,6	3,0
Provisão (reversão) para redução ao valor realizável de ativos	0,0	-0,7
Provisão para demandas judiciais	1,7	2,0
Provisão para perdas de crédito esperadas	2,3	0,0
Despesa com outorga de opções	3,1	0,0
Apropriação de mais valia de estoques	0,4	3,4
Resultado de equivalência patrimonial	-7,9	-2,7
Baixa de imobilizado	0,0	0,4
Baixa de investimento	0,0	0,0
Juros provisionados sobre empréstimos e financiamentos	4,6	1,1
Impostos diferidos	-2,376	3,8
Ajuste a valor presente	0,3	0,1
Ajustes das disponibilidades consumidas ou utilizadas	103,7	144,1
Decréscimo/(acrécimo) em ativos:		
Caixa restrito	-51,1	48,3
Contas a receber	-52,0	-57,6
Estoques	35,4	-51,1
Outros ativos	-2,8	-10,1
Tributos a recuperar	-1,7	1,7
Depósitos judiciais	-1,1	-0,8
Adiantamentos para aquisição de terrenos	-2,4	-7,4
Antecipação de dividendos	-0,4	0,0
(Decréscimo)/acrécimo em passivos:		
Fornecedores	6,8	-6,9
Obrigações trabalhistas	2,9	-2,2
Obrigações tributárias	-1,0	-9,0
Adiantamento de clientes	-19,3	-31,0
Outros passivos	1,2	2,3
Pagamento de provisão de garantia	-3,4	-1,6
Juros pagos sobre empréstimos e financiamentos	-3,3	-1,1
Imposto de renda e contribuição social pagos	-12,0	-17,1
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades operacionais	-0,6	0,6
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
Aquisições de investimentos	-0,8	-2,9
Aquisição de bens do ativo imobilizado	-1,7	-1,4
Integralização de capital em controladas e coligadas	0,0	0,0
Redução de capital nas controladas e coligadas	3,0	0,0
Adiantamento para futuro aumento de capital nas investidas	0,7	-0,3
Recebimento de dividendos	9,7	0,2
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimentos	10,8	-4,4
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos com terceiros		
Liberação de empréstimos e financiamentos	122,5	1,8
Gastos com captação de empréstimos	-0,2	-0,7
Amortização de empréstimos e financiamentos	-8,5	-14,8
Gasto com emissão de ações	0,0	-0,5
Pagamento de dividendos	-16,0	-12,8
Pagamento de juros sobre capital próprio	-10,5	0,0
Partes relacionadas	-2,5	6,7
Aporte de quotistas não controladores	0,0	0,0
Pagamento de arrendamento mercantil	-1,0	-2,5
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamentos	83,8	-22,8
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa	94,0	-26,6
Caixa e equivalentes de caixa		
No início do exercício	188,0	214,7
No final do exercício	282,0	188,0
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa	94,0	-26,6