

**RELEASE DE  
RESULTADOS**  
**4T22 / ANO 2022**

TRANSFORMANDO GERAÇÕES.

**30**  
ANOS  
PACAEMBU

**VICTOR ALMEIDA**  
*Co-CEO*

**FERNANDO ALMEIDA**  
*Co-CEO*

**CESAR FAIM**  
*CFO e DRI*

**FERNANDO XIMENES**  
*Gerente FP&A e RI*

**CARLOS YAMASHITA**  
*Coordenador de RI*

11 3236 4141  
[ri@pacaembu.com](mailto:ri@pacaembu.com)  
[ri.pacaembu.com](http://ri.pacaembu.com)

**PACAEMBU**



TRANSFORMANDO GERAÇÕES.

São Paulo, 27 de março de 2023 – 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 “Minha Casa Minha Vida - MCMV”, anuncia hoje os resultados operacionais e financeiros do quarto trimestre de 2022 e ano 2022.

## PACAEMBU APRESENTA CRESCIMENTO NA RECEITA LÍQUIDA E VENDAS LÍQUIDAS NO ANO 2022

### Receita Líquida

2022: R\$ 859,9 milhões  
(+42,7% sobre 2021)  
4T22: R\$ 221,2 milhões  
(+65,5% sobre 4T21)

### Lucro Líquido

2022: R\$ 24,2 milhões  
(+1,4% sobre 2021)  
4T22: R\$ 7,4 milhões  
(prejuízo de R\$ 6,7 milhões no 4T21)

### Vendas Líquidas

2022: R\$ 1,060 bilhão <sup>(1)</sup>  
(+89,1% sobre 2021)  
4T22: R\$ 334,3 milhões <sup>(1)</sup>  
(+88,2% sobre 4T21)



**2º MAIOR**  
Construtora do Brasil



ISTO É DINHEIRO  
ELEITA 5 VEZES A  
MELHOR CONSTRUTORA  
DO BRASIL



REVISTA EXAME  
LISTADA ENTRE AS  
MAIORES E MELHORES.



GREAT PLACE TO  
WORK  
5 VEZES CERTIFICADA  
PELA GPTW

### MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

O ano de 2022 foi marcado por dois grandes marcos históricos da Pacaembu: as vendas líquidas atingiram R\$ 1,060 bilhão <sup>(1)</sup>, aumento de 89,1% em relação ao ano de 2021 e os lançamentos atingiram R\$ 1,232 bilhão <sup>(1)</sup>, aumento de 64,8% em relação ao ano de 2021.

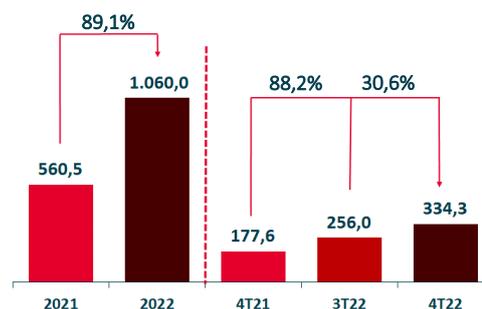
A VSO (Vendas sobre Oferta) em 2022 alcançou 69,2%, sendo 0,8 ponto percentual superior ao registrado em 2021.

As vendas líquidas em 2022 apresentaram preço médio dos imóveis MCMV <sup>(2)</sup> de R\$ 167,6 mil (+8,2% sobre 2021).

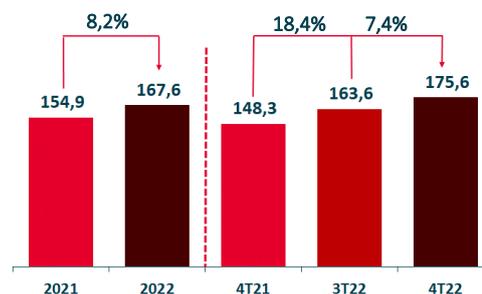
O crescimento do volume de vendas, mesmo com a elevação dos preços, em resposta ao aumento de custos, atesta a resiliência do mercado de atuação da Pacaembu.

Refletindo o melhor desempenho nas vendas e o bom andamento das obras, a receita líquida em 2022 alcançou R\$ 859,9 milhões, crescimento de 42,7% sobre 2021. No 4T22 foram R\$ 221,1 milhões (+65,5% sobre 4T21).

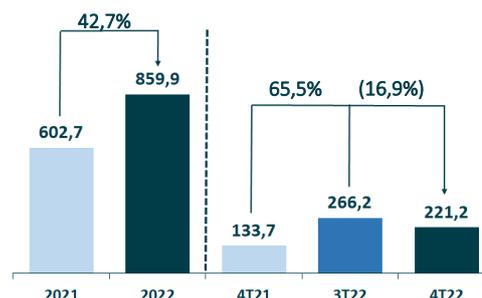
VENDAS LÍQUIDAS (R\$ Milhões) <sup>(1)</sup>



VENDAS – PREÇO MÉDIO DOS IMÓVEIS – MCMV <sup>(2)</sup>



RECEITA LÍQUIDA (R\$ Milhões)

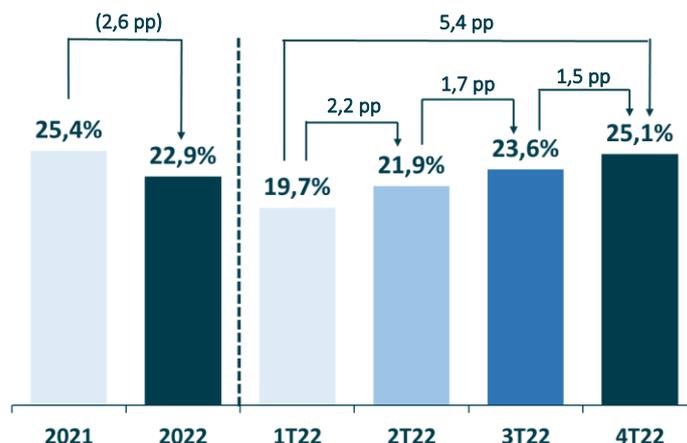


(1) Valor líquido de terrenos (VGV Pacaembu).

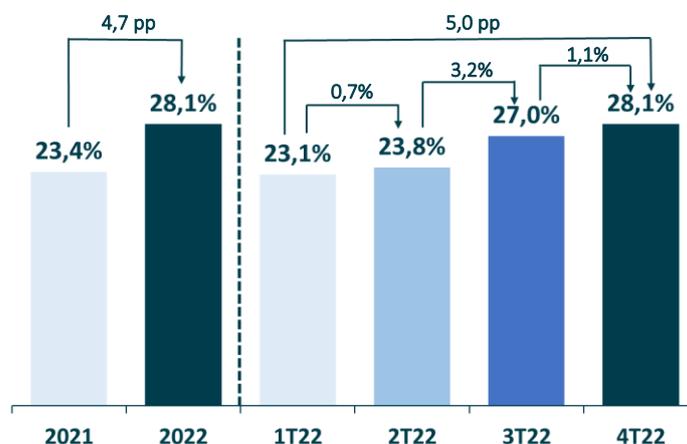
(2) Valor incluindo o terreno e considerando somente os empreendimentos vinculados ao programa Minha Casa Minha Vida – MCMV.

A margem bruta ajustada <sup>(1)</sup> de 22,9% em 2022 apresentou declínio de 2,6 pontos percentuais em relação ao ano anterior, decorrente majoritariamente de ajustes orçamentários no custo das obras em virtude das altas de preço dos materiais refletidas na inflação do setor.

Entretanto, a margem bruta ajustada no 4T22 alcançou 25,1% registrando variação positiva de 5,4 pontos percentuais desde o 1T22, refletindo o processo de captura da elevação do preço médio dos imóveis MCMV <sup>(2)</sup> na margem e a conclusão dos projetos que foram impactados pelos ajustes orçamentários decorrentes da inflação no setor durante o respectivo período de execução.



O incremento no preço médio também está refletido na evolução da margem bruta do REF (Resultado a Apropriar) que desde o 1T22, apresentou evolução de 5,0 pontos percentuais demonstrando um valor de venda mais alinhado à nova realidade dos custos para execução das obras.



Assim, no 4T22 apresentamos lucro líquido de R\$ 7,4 milhões, revertendo o prejuízo apresentado no 4T21. No acumulado 2022, o lucro líquido de R\$ 24,2 milhões foi 1,4% superior a 2021.

Encerramos 2022 com uma posição de liquidez bastante sólida, com caixa bruto de R\$ 232,4 milhões e caixa líquido ex-dívida de produção <sup>(3)</sup> de R\$ 105,1 milhões, equivalente a 27,0% do Patrimônio Líquido.

Aproveitamos esse espaço também para agradecer o empenho de nossos colaboradores, apoio dos acionistas controladores e o visível alinhamento de todos com o planejamento estratégico da Pacaembu. Continuamos determinados em relação aos próximos passos, sempre apoiados em nossa estratégia de foco e eficiência operacional para continuarmos proporcionando a realização de sonhos para nossos clientes e entregar cada vez mais valor para nossos acionistas.

(1) Margem Bruta Ajustada pela exclusão dos juros capitalizados provenientes dos empréstimos do Plano Empresário destinado a construção.  
 (2) Valor incluindo o terreno e considerando somente os empreendimentos vinculados ao programa Minha Casa Minha Vida – MCMV.  
 (3) Caixa Líquido ex-dívida de produção = Caixa Bruto deduzido do endividamento financeiro corporativo e arrendamento mercantil

## PERFIL CORPORATIVO

Fundada em 1991, a Pacaembu é atualmente uma das maiores especialistas no desenvolvimento e construção de empreendimentos de casas térreas, padronizadas e não geminadas, em bairros planejados com infraestrutura completa, na sua maioria localizados em municípios do interior do estado de São Paulo e do Paraná.

Originalmente focada no interior do estado de São Paulo, onde já está estabelecida nas principais cidades, no ano de 2021, iniciamos nossa expansão de atividades para o Paraná. Assim, ao longo de sua existência, a Companhia lançou projetos localizados em cerca de 50 cidades, sendo 43 no estado de São Paulo, 6 no Paraná e 1 em Goiás.

## PRÊMIOS

Pelo segundo ano consecutivo a Pacaembu é a segunda maior construtora do Brasil segundo o tradicional ranking das 100 Maiores Construtoras do país realizado pela INTEC Brasil.

A Pacaembu ainda foi destaque nas categorias “Mais Obras Entregues no Ano” e “Mais Obras de Moradia Popular”.

O Intuito do ranking, que é realizado há 17 anos, é classificar, homenagear e premiar as 100 Maiores Construtoras do ano. Para estruturar sua classificação a INTEC leva em conta a quantidade de metros quadrados construídos no ano vigente.



**2ª MAIOR**  
construtora  
do Brasil

Ranking  
INTEC com as  
100 maiores  
construtoras do  
país em 2023.

**Destaque nas categorias:**

 **MAIS OBRAS  
ENTREGUES NO  
ANO**

 **MAIS OBRAS  
DE MORADIA  
POPULAR**



## DESTAQUES SOCIAIS

Promover e fortalecer iniciativas nas comunidades em que estamos presentes e no ambiente das nossas obras para promover o desenvolvimento social, a fim de garantir que as necessidades sejam consideradas e garantidas, fomentando a diminuição da desigualdade. Esse é o modo de ser da Pacaembu. Nesse sentido, listamos abaixo algumas realizações em 2022.

### Campanha do Agasalho

Entre os dias 09 de junho e 7 de julho aconteceu na Pacaembu mais uma campanha solidária de arrecadação de agasalhos. Como saldo da campanha em 2022, conseguimos contribuir com instituições nas cidades de Salto de Pirapora, São José do Rio Preto, Lins, Ourinhos, Catanduva e São Paulo.



### Campanha de Doação de Sangue

Comemorado no dia 14 de junho, mais uma vez, o Dia Mundial do Doador de Sangue fez sucesso nas obras da Pacaembu. Impulsionados pela importância da campanha, os colaboradores dos canteiros se mobilizaram para abastecer o estoque de sangue das suas cidades.



## Natal Solidário Pacaembu

A campanha Natal Solidário Pacaembu foi um sucesso graças a todos que generosamente fizeram sua doação/contribuição.

Em mais um ano, conseguimos mobilizar todas as nossas localidades com arrecadações e doações, onde o espírito de solidariedade e empatia fizeram toda a diferença na vida de centenas de pessoas.



## DESTAQUES AMBIENTAIS

A Pacaembu tem o compromisso de contribuir com o desenvolvimento sustentável das comunidades em que atua, investindo em projetos e ações de conscientização, promoção de atitudes sustentáveis e cuidado com o meio ambiente.

### Gestão de Resíduos

A gestão de resíduos é uma das formas mais comuns e efetivas de desenvolver consciência ambiental e garantir a sustentabilidade. É fundamental gerenciar os resíduos e garantir a destinação ambientalmente adequada, a fim de preservar a qualidade e equilíbrio do ambiente em que vivemos. Adotar práticas para o aproveitamento e reaproveitamento, bem como para o descarte adequado dos resíduos, são preceitos da economia sustentável.

No mês de julho, ocorreu um encontro gratuito sobre o tema promovido pelo SindusCon-SP. Na oportunidade, o Coordenador de Meio Ambiente da Pacaembu esteve presente no evento falando sobre as boas práticas na Gestão Ambiental em canteiros de Obras.



## Plantio de Mudas ou Reflorestamento - 5 vezes o tamanho do Maracanã

Este é o total de área que contribuímos para o plantio de mudas ou reflorestamento em 2022, segundo levantamento interno dos termos de compromisso de recuperação ambiental.

Com operação em 3 estados, sendo eles Paraná, São Paulo e Goiás, e o compromisso de promover o desenvolvimento sustentável das comunidades em que atuamos, nossas ações abrangeram os três principais biomas do país: Cerrado, Mata Atlântica e Transição, além de atuar nas áreas prioritárias para restauração das vegetações nativas, segundo informações do Sistema Ambiental Paulista e, também, para reconstrução de importantes bacias hidrográficas.



## Educação ambiental nos canteiros

Promovemos a educação ambiental nos canteiros de obra para colaboradores Pacaembu e parceiros, explanando sobre os conceitos de meio ambientes, lei de crime ambientais, cuidados coma fauna e flora local, recurso hídricos, resíduos da construção civil e demais temas ambientalmente relevantes.

Anualmente, para preparar o nosso time e gerar conscientização coletiva, são desenvolvidas ações de educação nos canteiros de obras, envolvendo diversos aspectos ambientais. Neste ano, para reforçar a relevância sobre o tema, a equipe de meio ambiente teve uma participação especial na SIPAT.



## DESTAQUES OPERACIONAIS E FINANCEIROS

Destques	2022	2021	A/A (%)	4T22	3T22	T/T (%)	4T21	A/A (%)
<b>Destques Operacionais</b>								
Lançamentos - Fases de Empreendimentos (R\$ milhões) <sup>(1)</sup>	1.231,8	747,4	64,8%	522,0	267,0	95,5%	277,4	88,1%
Vendas (R\$ milhões) <sup>(1)</sup>	1.060,0	560,5	89,1%	334,3	256,0	30,6%	177,6	88,2%
VSO (%) <sup>(1)</sup>	69,2%	68,4%	0,8 p.p	41,4%	47,3%	-5,9 p.p	40,7%	0,7 pp
Landbank (R\$ milhões) <sup>(1)</sup>	9.605,9	10.021,0	-4,1%	9.605,9	9.188,8	4,5%	10.021,0	-4,1%
<b>Destques Financeiros (em R\$ milhões)</b>								
Receita Líquida	859,9	602,7	42,7%	221,2	266,2	-16,9%	133,7	65,5%
Lucro Bruto	191,4	153,3	24,9%	53,4	61,1	-12,7%	31,6	68,8%
Margem Bruta (%)	22,3%	25,4%	-3,2 p.p	24,1%	23,0%	1,2 p.p	23,7%	0,5 p.p
Lucro Bruto Ajustado <sup>(2)</sup>	196,6	153,4	28,2%	55,5	62,7	-11,5%	31,7	75,0%
Margem Bruta Ajustada (%)	22,9%	25,4%	-2,6 p.p	25,1%	23,6%	1,5 p.p	23,7%	1,4 p.p
EBITDA	46,4	38,0	22,1%	13,9	22,2	-37,3%	(3,5)	n.a.
Margem EBITDA (%)	5,4%	6,3%	-0,9 p.p	6,3%	8,3%	-2,0 p.p	-2,6%	8,9 p.p
Resultado Financeiro	8,2	5,4	52,1%	0,7	2,3	-68,3%	1,5	-51,7%
Lucro Líquido (Prejuízo)	24,2	23,9	1,4%	7,4	14,6	-49,6%	(6,7)	n.a.
Margem Líquida (%)	2,8%	4,0%	-1,1 p.p	3,3%	5,5%	-2,2 p.p	-5,0%	8,3 p.p
ROAE	6,4%	6,8%	-0,4 p.p	1,9%	3,9%	-2,0 p.p	-1,8%	3,7 p.p
NOPAT	16,0	18,5	-13,4%	6,7	12,4	-46,2%	(8,1)	-181,8%
ROIC	5,9%	9,6%	-3,7 p.p	2,4%	4,5%	-2,1 p.p	-3,3%	5,7 p.p
Receitas a Apropriar	467,6	261,6	78,7%	467,6	352,6	32,6%	261,6	78,7%
Resultados a Apropriar	127,9	59,1	116,4%	127,9	91,9	39,2%	59,1	116,4%
Margem de Resultados a Apropriar	28,1%	23,4%	4,8 p.p	28,1%	27,0%	1,2 p.p	23,4%	4,8 p.p
Caixa e Equivalentes de Caixa + Caixa Restrito	232,4	234,4	-0,9%	232,4	240,8	-3,5%	234,4	-0,9%
Caixa Líquido Ex-Dívida de Produção <sup>(3)</sup>	105,1	105,7	-0,6%	105,1	112,9	-6,9%	105,7	-0,6%
Varição de Caixa Líquido Ajustado por Dividendos <sup>(4)</sup>	5,0	(90,1)	-105,6%	(7,8)	5,6	-239,1%	(40,6)	-80,8%
Patrimônio Líquido Consolidado	388,8	365,5	6,4%	388,8	386,3	0,7%	365,5	6,4%
Caixa Líquido Ex-Dívida de Produção <sup>(3)</sup> / PL Consolidado (%)	27,0%	28,9%	-1,9 p.p	27,0%	29,2%	-2,2 p.p	28,9%	-1,9 p.p

(1) Inclui Unidades Habitacionais e Lotes Comerciais

(2) Lucro Bruto Ajustado pela exclusão dos juros capitalizados provenientes dos empréstimos do Plano Empresário destinado a construção.

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

(4) Varição do Caixa Líquido Ex-Dívida de Produção no período, ajustado pelo pagamento de dividendos + juros sobre o capital próprio registrados no fluxo de caixa



**LANÇAMENTOS**

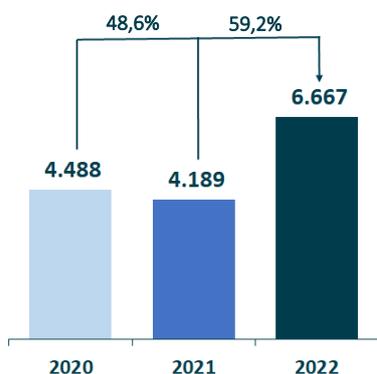
Em 2022, lançamos 43 fases comerciais totalizando 8.177 unidades (+41,7% sobre 2021), correspondendo a um VGV Pacaembu de R\$ 1,232 bilhão (+64,8% sobre 2021). Considerando o valor do terreno pertencente a terceiros o VGV Total alcançou R\$ 1,382 bilhão. O preço médio dos imóveis MCMV (incluindo o valor do terreno pertencente a terceiros) em 2022 atingiu R\$ 163,5 mil com evolução de 15,6% em relação a 2021.

Destacamos que em 2022 ampliamos a nossa atuação no estado Paraná, terminando o ano com 6 empreendimentos lançados, nas cidades de Arapongas, Cafelândia, Cianorte, Nova Aurora e Ponta Grossa. No total foram 1.492 unidades lançadas (+16,2% sobre 2021) que corresponderam a 18,2% das unidades lançadas em 2022 e R\$ 203,2 milhões de VGV Pacaembu (+40,5% sobre 2021). Ainda no ano, entregamos o primeiro empreendimento no estado, localizado na cidade de Londrina com 866 unidades e R\$ 90,2 milhões de VGV Pacaembu.

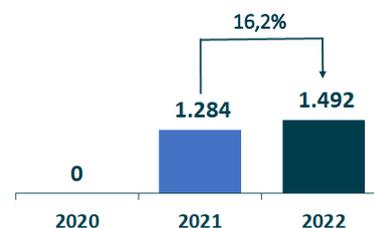
Quando comparamos os lançamentos desde 2020, verificamos que o estado do Paraná apresentou uma evolução significativa no período.



**São Paulo**  
Unidades



**Paraná**  
Unidades



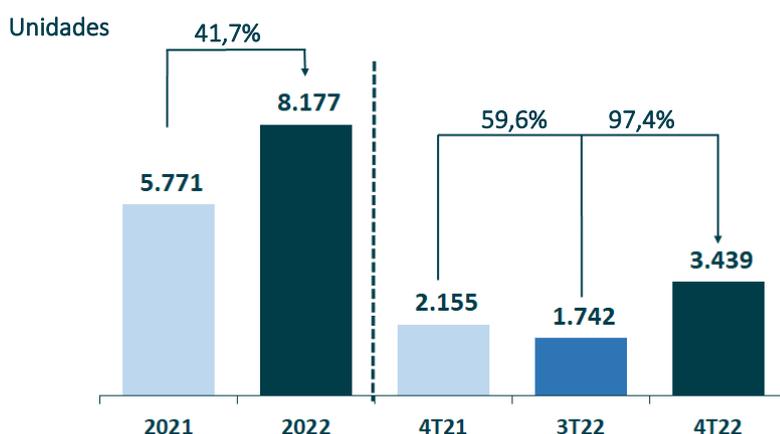
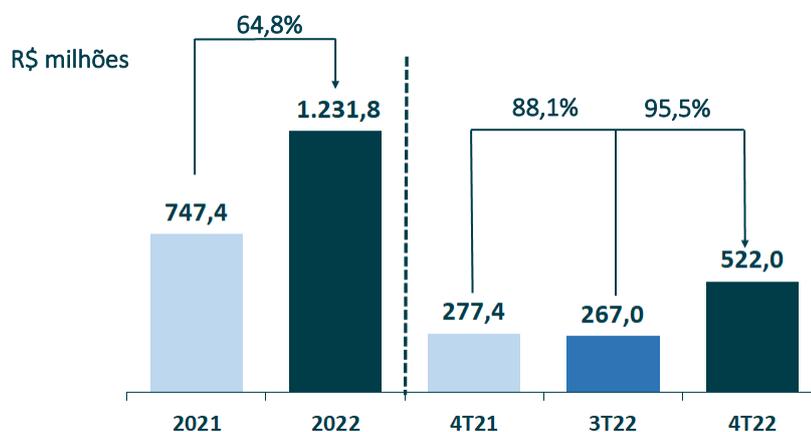
No 4T22, lançamos 15 fases comerciais totalizando 3.439 unidades (+59,6% sobre o 4T21), correspondendo a um VGV Pacaembu de R\$ 522,0 milhões (+88,1% sobre o 4T21). Considerando o valor do terreno pertencente a terceiros o VGV Total alcançou R\$ 584,4 milhões. O preço médio dos imóveis MCMV (incluindo o valor do terreno pertencente a terceiros) no 4T22 atingiu R\$ 169,9 mil com evolução de 17,5% em relação ao 4T21.

Lançamentos Comerciais <sup>(1)</sup>	2022	2021	A/A (%)	4T22	3T22	T/T (%)	4T21	A/A (%)
Número de Fases de Empreendimentos	43	31	38,7%	15	10	50,0%	9	66,7%
VGV Pacaembu (em R\$ milhões)	1.231,8	747,4	64,8%	522,0	267,0	95,5%	277,4	88,1%
VGV 100% <sup>(2)</sup> (em R\$ milhões)	1.382,4	850,7	62,5%	584,4	296,9	96,8%	311,8	87,4%
Quantidade de Unidades	8.177	5.771	41,7%	3.439	1.742	97,4%	2.155	59,6%
Preço Médio Pacaembu (em R\$ mil)	150,6	129,5	16,3%	151,8	153,3	-1,0%	128,7	17,9%
Preço Médio 100% <sup>(2)</sup> (em R\$ mil)	169,1	147,4	14,7%	169,9	170,4	-0,3%	144,7	17,5%
Preço Médio dos Imóveis MCMV <sup>(3)</sup> (em R\$ mil)	163,5	141,5	15,6%	169,9	171,1	-0,7%	144,7	17,5%

(1) inclui unidades habitacionais e lotes comerciais

(2) valor total incluindo o valor do terreno pago diretamente ao proprietário pela Caixa Econômica Federal

(3) valor incluindo o terreno e considerando somente empreendimentos vinculados ao programa Minha Casa Minha Vida





## Destaques nos Lançamentos do 4T22

### Barretos/SP

Efetuamos 2 lançamentos de grande sucesso no 4T22 na cidade de Barretos. Em outubro lançamos o empreendimento Barretos Anastácio 3 com 54 unidades (R\$ 7,8 milhões em VGV Pacaembu), que foram comercializadas na sua totalidade em 2 meses. Em dezembro lançamos o empreendimento Barretos Anastácio 4 com 186 unidades (R\$ 24,9 milhões em VGV Pacaembu), sendo comercializado 97% das unidades no lançamento.



### Assis/SP

Lançamos em dezembro os 2 primeiros módulos do empreendimento Bela Vista localizado na cidade de Assis/SP, com 359 unidades (R\$ 52,4 milhões em VGV Pacaembu), sendo vendido 185 unidades (52% do total) no lançamento.



### Nova Aurora/PR

Lançamos em dezembro o primeiro módulo do empreendimento Comviva Nova Aurora localizado em Nova Aurora/PR, com 168 unidades (R\$ 19,9 milhões em VGV Pacaembu), sendo vendido 80 unidades (48% do total) no lançamento.



VENDAS LÍQUIDAS

Em 2022, foram 7.313 unidades vendidas (+63,7% sobre 2021) com VGV Pacaembu de R\$ 1,060 bilhão (+89,1% sobre 2021). Considerando o valor do terreno pertencente a terceiros o VGV Total alcançou R\$ 1,195 bilhão. O preço médio dos imóveis MCMV (incluindo o valor do terreno pertencente a terceiros) em 2022 atingiu R\$ 167,6 mil com evolução de 8,2% em relação a 2021.

No 4T22, foram 2.185 unidades vendidas (+56,2% sobre o 4T21) com VGV Pacaembu de R\$ 334,3 milhões (+88,2% sobre o 4T21). Considerando o valor do terreno pertencente a terceiros o VGV Total alcançou R\$ 376,2 milhões. O preço médio dos imóveis MCMV (incluindo o valor do terreno pertencente a terceiros) no 4T22 atingiu R\$ 175,6 mil com evolução de 18,4% em relação ao 4T21.

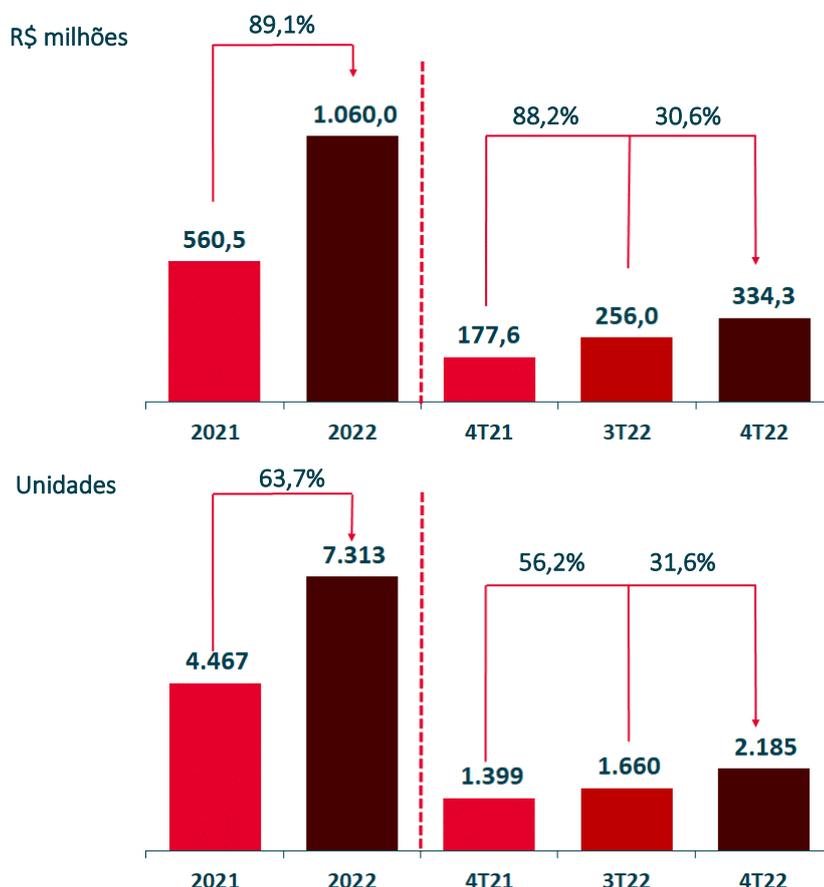
Salientamos que nossas vendas são reconhecidas contabilmente somente após a contratação do financiamento pelo mutuário (comprador) junto à Caixa Econômica Federal, com exceção do projeto Fenhouse, que não se enquadra no programa MCMV, e suas vendas são contabilizadas com a assinatura dos Contratos de Compra e Venda. (antes do financiamento pelo mutuário junto ao agente financeiro).

Vendas Líquidas <sup>(1)</sup>	2022	2021	A/A (%)	4T22	3T22	T/T (%)	4T21	A/A (%)
VGV Pacaembu (em R\$ milhões)	1.060,0	560,5	89,1%	334,3	256,0	30,6%	177,6	88,2%
VGV 100% <sup>(2)</sup> (em R\$ milhões)	1.194,7	644,0	85,5%	376,2	283,2	32,8%	202,5	85,8%
Número de unidades	7.313	4.467	63,7%	2.185	1.660	31,6%	1.399	56,2%
Preço Médio Pacaembu (em R\$ mil)	145,0	125,5	15,5%	153,0	154,2	-0,8%	126,9	20,5%
Preço Médio 100% <sup>(2)</sup> (em R\$ mil)	163,4	144,2	13,3%	172,2	170,6	0,9%	144,7	19,0%
Preço Médio dos Imóveis MCMV <sup>(3)</sup> (em R\$ mil)	167,6	154,9	8,2%	175,6	163,6	7,4%	148,3	18,4%

(1) inclui unidades habitacionais e lotes comerciais

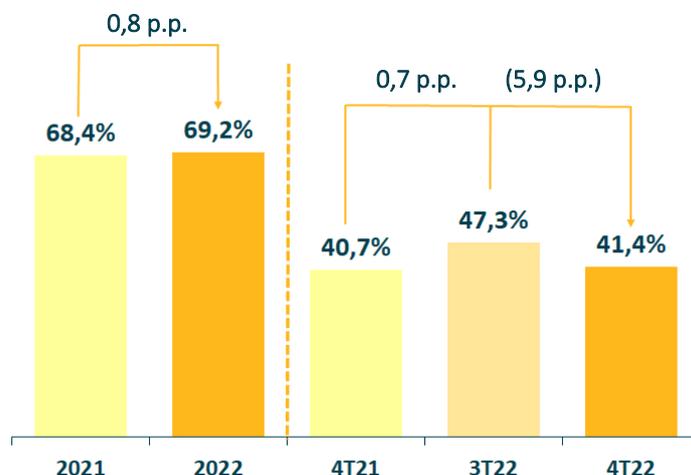
(2) valor total incluindo o valor do terreno pertencente a terceiros

(3) valor incluindo o terreno e considerando somente empreendimentos vinculados ao programa Minha Casa Minha Vida



## VELOCIDADE SOBRE A OFERTA - VSO

Em 2022 a VSO alcançou 69,2%, sendo 0,8 p.p. superior a 2021 e no 4T22 foi 41,4%, sendo 0,7 p.p. maior que o 4T21.



\*O cálculo da VSO considera a variação dos preços das unidades vendidas e em estoque.

## UNIDADES HABITACIONAIS ENTREGUES E EM CONSTRUÇÃO

Em 2022 foram entregues 4.801 unidades habitacionais, diminuição de 35,7% sobre 2021.

No 4T22 foram entregues 2.206 unidades, redução de 23,5% sobre o 4T21.

Unidades Habitacionais Entregues	2022	2021	A/A (%)	4T22	3T22	T/T (%)	4T21	A/A (%)
Número de unidades habitacionais	4.801	7.467	-35,7%	2.206	1.008	118,8%	2.882	-23,5%
VGv (em R\$ milhões)	580,6	860,8	-32,5%	259,8	133,2	95,0%	337,7	-23,1%
Nº unidades habitacionais entregues na história da Companhia	70.521	65.720	7,3%	70.521	68.315	3,2%	65.720	7,3%

Ao final do 4T22 temos 9.670 unidades habitacionais em construção.

## ESTOQUES

Ao final do 4T22 nossos estoques totalizaram 2.991 unidades, sendo 2.870 unidades com obras em andamento, ou seja, 96,0% das unidades estão em fase de construção. Entre as 121 unidades com obras concluídas, 114 são lotes comerciais, que normalmente são comercializados ao final do projeto. O valor de mercado dos estoques correspondeu a R\$ 472,2 milhões.

Estoques	4T22	
	Unidades	R\$ milhões
Obras em Andamento	2.870	458,4
Obras Concluídas	121	14
<b>Total</b>	<b>2.991</b>	<b>472,2</b>

LANDBANK

O Landbank em dezembro de 2022 totalizou 65.796 unidades com VGV estimado de R\$ 9,6 bilhões, sendo 4,1% inferior a 2021.

Landbank	2022	2021	A/A (%)	4T22	3T22	T/T (%)	4T21	A/A (%)
Número de Unidades	65.796	77.320	-14,9%	65.796	63.766	3,2%	77.320	-14,9%
VGV (em R\$ milhões)	9.605,9	10.021,0	-4,1%	9.605,9	9.188,8	4,5%	10.021,0	-4,1%
Preço Médio (R\$ mil)	146,0	129,6	12,6%	146,0	144,1	1,3%	129,6	12,6%

O mapa a seguir demonstra a localização do nosso Landbank ao final de 2022.

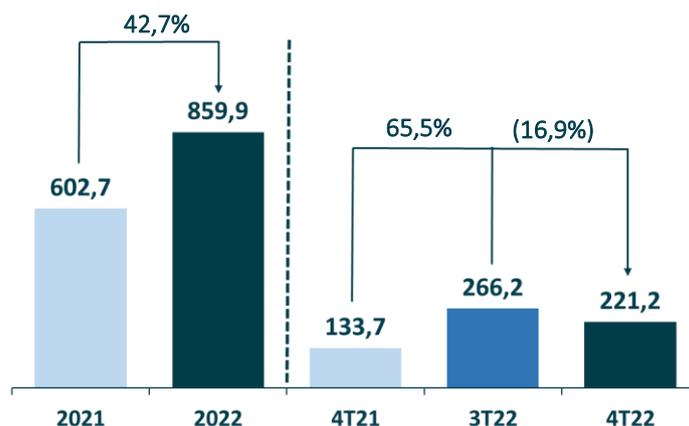


RECEITA LÍQUIDA E LUCRO BRUTO

A receita líquida em 2022 alcançou R\$ 859,9 milhões, registrando crescimento de 42,7% sobre 2021. No 4T22 foram R\$ 221,2 milhões, correspondendo uma elevação de 65,5% sobre 4T21.

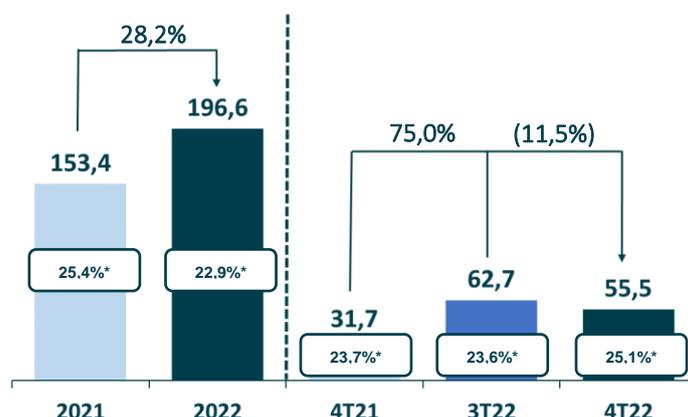
Receita Líquida e Lucro Bruto (R\$ milhões)	2022	2021	A/A (%)	4T22	3T22	T/T (%)	4T21	A/A (%)
Receita Operacional Líquida	859,9	602,7	42,7%	221,2	266,2	-16,9%	133,7	65,5%
Lucro Bruto	191,4	153,3	24,9%	53,4	61,1	-12,7%	31,6	68,8%
<b>Margem Bruta</b>	<b>22,3%</b>	<b>25,4%</b>	<b>-3,2 p.p</b>	<b>24,1%</b>	<b>23,0%</b>	<b>1,2 p.p</b>	<b>23,7%</b>	<b>0,5 p.p</b>
Lucro Bruto Ajustado*	196,6	153,4	28,2%	55,5	62,7	-11,5%	31,7	75,0%
<b>Margem Bruta Ajustada</b>	<b>22,9%</b>	<b>25,4%</b>	<b>-2,6 p.p</b>	<b>25,1%</b>	<b>23,6%</b>	<b>1,5 p.p</b>	<b>23,7%</b>	<b>1,4 p.p</b>

(\*) Lucro Bruto Ajustado pela exclusão dos juros capitalizados provenientes dos empréstimos do Plano Empresário destinado a construção.



O lucro bruto ajustado totalizou R\$ 196,6 milhões em 2022, sendo 28,2% superior a 2021. As margens brutas ajustadas apresentaram declínio de 2,6 pontos percentuais em 2022, decorrente majoritariamente de ajustes orçamentários no custo das obras em virtude das altas de preço dos materiais refletidas na inflação do setor.

No 4T22 o lucro bruto ajustado totalizou R\$ 55,5 milhões, sendo 75% superior ao 4T21. A margem bruta ajustada no 4T22 alcançou 25,1% sendo 1,4 ponto percentual maior que o 4T21. Desde o 1T22, quando foi contabilizada margem bruta de 19,7%, temos verificado uma gradativa recuperação nas margens, refletindo o processo de captura da elevação do preço médio dos imóveis MCMV na margem.



\*Margem Bruta Ajustada pela exclusão dos juros capitalizados provenientes dos empréstimos do Plano Empresário destinado a construção.

## DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

As despesas gerais e administrativas em 2022 corresponderam a 9,0% da receita operacional líquida, sendo 2,4 pontos percentuais menor em relação a 2021. No 4T22 as despesas representaram 9,7% da receita operacional líquida, sendo 2,9 pontos percentuais de redução em comparação ao 4T21. À medida que estamos alcançando novos patamares de vendas líquidas e receita operacional líquida, verificamos uma melhor diluição das despesas com a estrutura administrativa.

Desp. Gerais e Administrativas (R\$ milhões)	2022	2021	A/A (%)	4T22	3T22	T/T (%)	4T21	A/A (%)
Receita Operacional Líquida	859,9	602,7	42,7%	221,2	266,2	-16,9%	133,7	65,5%
Vendas em VGV	1.060,0	560,5	89,1%	334,3	256,0	30,6%	177,6	88,2%
Desp. Gerais e Adm. (G&A)	(77,3)	(68,9)	12,1%	(21,4)	(20,5)	4,6%	(16,8)	27,3%
G&A / Rec. Oper. Líquida	9,0%	11,4%	-2,4 p.p	9,7%	7,7%	2,0 p.p	12,6%	-2,9 p.p
G&A / Vendas (em VGV)	7,3%	12,3%	-5,0 p.p	6,4%	8,0%	-1,6 p.p	9,5%	-3,1 p.p

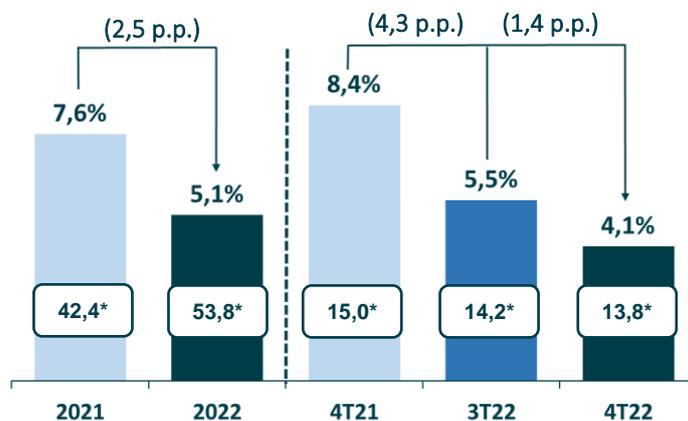


\*Despesas G&A em R\$ milhões

**DESPESAS COM VENDAS E MARKETING**

As despesas com vendas e marketing em 2022 corresponderam a 5,1% das vendas líquidas, sendo 2,5 pontos percentuais menor em relação a 2021. No 4T22 as despesas representaram 4,1% das vendas líquidas, sendo 4,3 pontos percentuais menor que o 4T21. Com o aumento no número de lançamentos e vendas, estamos criando uma alavancagem operacional em nossas despesas com vendas, convergindo a percentuais mais próximos de nossas médias históricas.

Desp. com Vendas e Marketing (R\$ milhões)	2022	2021	A/A (%)	4T22	3T22	T/T (%)	4T21	A/A (%)
Receita Operacional Líquida	859,9	602,7	42,7%	221,2	266,2	-16,9%	133,7	65,5%
Vendas em VGV	1.060,0	560,5	89,1%	334,3	256,0	30,6%	177,6	88,2%
<b>Despesas com Vendas e Marketing</b>	<b>(53,8)</b>	<b>(42,4)</b>	<b>27,1%</b>	<b>(13,8)</b>	<b>(14,2)</b>	<b>-2,9%</b>	<b>(15,0)</b>	<b>-8,3%</b>
Desp. com Vendas / Receita Oper. Líq.	6,3%	7,0%	-0,8 p.p	6,2%	5,3%	0,9 p.p	11,2%	-5,0 p.p
Desp. com Vendas / Vendas Líquidas (em VGV)	5,1%	7,6%	-2,5 p.p	4,1%	5,5%	-1,4 p.p	8,4%	-4,3 p.p



\*Despesas com Vendas e Marketing em R\$ milhões



## OUTRAS DESPESAS OPERACIONAIS E EQUIVALÊNCIA PATRIMONIAL

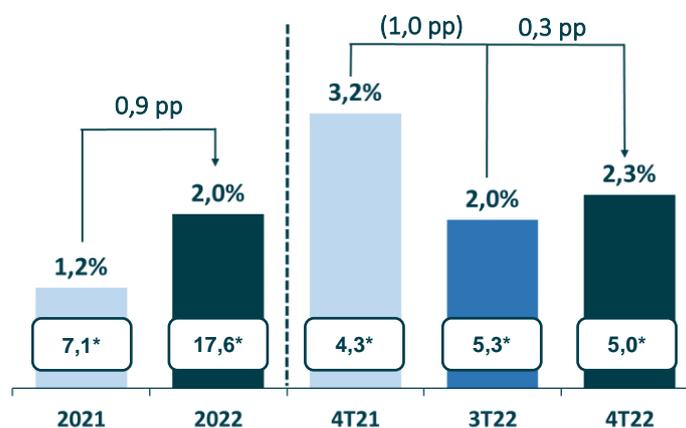
Em 2022 as outras despesas operacionais somadas a equivalência patrimonial foi negativa em R\$ 17,6 milhões, correspondendo 2,0% da receita operacional líquida, aumento de 0,9 ponto percentual em relação a 2021.

Os principais itens responsáveis pelo aumento nas outras despesas operacionais foram: (i) a contabilização entre setembro e dezembro de 2022 da distribuição de lucros não proporcional no valor total de R\$ 4,2 milhões de 2 empresas adquiridas que detinham os terrenos dos projetos Vida Nova Pacaembu – Prudente Fase 3 e Vida Nova Conquista (na cidade de Catanduva/SP) e (ii) o aumento em R\$ 1,7 milhão da provisão para devedores duvidosos.

A redução da equivalência patrimonial em 2022 decorreu da finalização no 3T21 do projeto da Vibra Capão Redondo, não tendo contribuição no resultado em 2022.

No 4T22 as outras despesas operacionais somadas a equivalência patrimonial foi negativa em R\$ 5,0 milhões, correspondendo a 2,3% da receita operacional líquida, redução de 1,0 ponto percentual sobre 4T21.

Outras Despesas Operacionais e Equivalência Patrimonial (R\$ milhões)	2022	2021	A/A (%)	4T22	3T22	T/T (%)	4T21	A/A (%)
Outras Despesas Operacionais	(17,2)	(11,6)	48,5%	(5,0)	(5,2)	-2,2%	(3,7)	35,4%
Equivalência Patrimonial	(0,4)	4,5	-108,7%	0,0	(0,1)	-104,2%	(0,6)	-100,8%
<b>Total</b>	<b>(17,6)</b>	<b>(7,1)</b>	<b>147,4%</b>	<b>(5,0)</b>	<b>(5,3)</b>	<b>-4,5%</b>	<b>(4,3)</b>	<b>16,5%</b>
Receita Operacional Líquida	859,9	602,7	42,7%	221,2	266,2	-16,9%	133,7	65,5%
<b>Total / Receita Oper. Líquida</b>	<b>2,0%</b>	<b>1,2%</b>	<b>0,9 p.p</b>	<b>2,3%</b>	<b>2,0%</b>	<b>0,3 p.p</b>	<b>3,2%</b>	<b>-1,0 p.p</b>

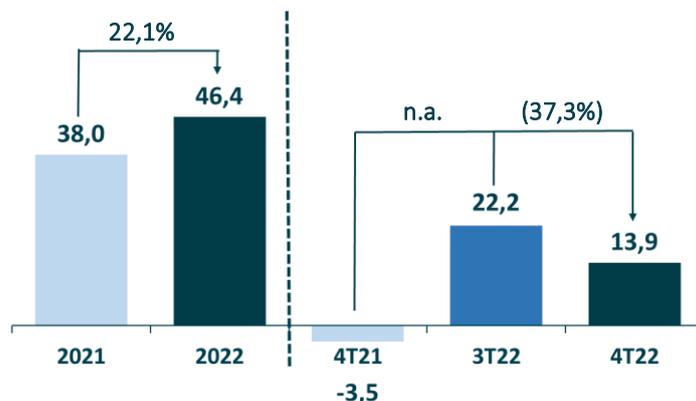


\*Outras Despesas Operacionais somadas a Equivalência Patrimonial em R\$ milhões

**EBITDA**

Como resultado do desempenho das receitas e despesas anteriormente comentados, o Ebitda em 2022 totalizou R\$ 46,4 milhões, crescimento de 22,1% em relação a 2021.

No 4T22 o Ebitda foi de R\$ 13,9 milhões, revertendo o resultado negativo de R\$ 3,5 milhões do 4T21.

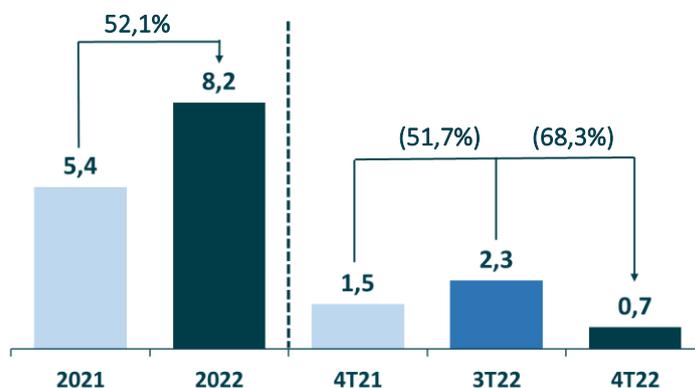


Ebitda (R\$ milhões)	2022	2021	A/A (%)	4T22	3T22	T/T (%)	4T21	A/A (%)
<b>Lucro Líquido</b>	24,2	23,9	1,4%	7,4	14,6	-49,6%	(6,7)	-210,9%
(+/-) Resultado financeiro	(8,2)	(5,4)	52,1%	(0,7)	(2,3)	-68,3%	(1,5)	-51,7%
(+/-) IR / CSLL	26,6	16,4	62,7%	6,5	8,8	-26,6%	3,6	80,6%
(+) Depreciação e amortização	3,7	3,1	19,5%	0,8	1,0	-21,1%	1,0	-24,5%
<b>EBITDA</b>	<b>46,4</b>	<b>38,0</b>	<b>22,1%</b>	<b>13,9</b>	<b>22,2</b>	<b>-37,3%</b>	<b>(3,5)</b>	<b>n.a.</b>
Receita Operacional Líquida	859,9	602,7	42,7%	221,2	266,2	-16,9%	133,7	65,5%
<b>Margem EBITDA</b>	<b>5,4%</b>	<b>6,3%</b>	<b>-0,9 p.p</b>	<b>6,3%</b>	<b>8,3%</b>	<b>-2,0 p.p</b>	<b>-2,6%</b>	<b>8,9 p.p</b>

**RESULTADO FINANCEIRO**

Refletindo o adequado manejo das aplicações financeiras *vis-à-vis* o custo dos empréstimos captados, o resultado financeiro alcançou R\$ 8,2 milhões em 2022, crescimento de 52,1% em relação a 2021. As receitas financeiras totalizaram R\$ 29,7 milhões enquanto as despesas financeiras corresponderam a R\$ 21,5 milhões.

No 4T22 o resultado financeiro de R\$ 0,7 milhão foi menor em 51,7% em relação ao 4T21.



Empréstimos e Financiamentos (R\$ milhões)	4T22	3T22	T/T (%)	4T21	A/A (%)
Endividamento Corporativo	122,6	122,7	-0,1%	122,9	-0,3%
Endividamento Produção	70,4	65,9	6,9%	23,6	197,9%
<b>TOTAL</b>	<b>193,0</b>	<b>188,6</b>	<b>2,3%</b>	<b>146,6</b>	<b>31,7%</b>

## LUCRO LÍQUIDO

O lucro líquido em 2022 totalizou R\$ 24,2 milhões, crescimento de 1,4% em relação a 2021.

No 4T22, o lucro líquido de R\$ 7,4 milhões, demonstrou uma melhora em relação ao prejuízo de R\$ 6,7 milhões apresentado no 4T21. Esse resultado reflete a recuperação que está em curso das margens brutas da companhia decorrente do reposicionamento do preço nos novos lançamentos, conforme mencionado anteriormente.

Lucro Líquido (R\$ milhões)	2022	2021	A/A (%)	4T22	3T22	T/T (%)	4T21	A/A (%)
Receita Operacional Líquida	859,9	602,7	42,7%	221,2	266,2	-16,9%	133,7	65,5%
Lucro Líquido do Exercício	24,2	23,9	1,4%	7,4	14,6	-49,6%	(6,7)	n.a.
<b>Margem Líquida</b>	<b>2,8%</b>	<b>4,0%</b>	<b>-1,1 p.p</b>	<b>3,3%</b>	<b>5,5%</b>	<b>-2,2 p.p</b>	<b>-5,0%</b>	<b>8,3 p.p</b>
ROAE <sup>(1)</sup>	6,4%	6,8%	-0,4 p.p	1,9%	3,9%	-2,0 p.p	-1,8%	3,7 p.p
ROIC <sup>(2)</sup>	5,9%	9,6%	-3,7 p.p	2,4%	4,5%	-2,1 p.p	-3,3%	5,7 p.p

(1) ROAE é calculado pelo lucro líquido do período dividido pelo patrimônio líquido médio do período.

(2) ROIC é calculado pelo NOPAT do período dividido pela média do capital empregado do período.



## RESULTADO A APROPRIAR

As receitas a apropriar ao final de 2022 alcançaram R\$ 467,6 milhões, 78,7% superior em relação a 2021. A margem a apropriar foi de 28,1%, 4,8 pontos percentuais superior a 2021, sinalizando o processo de recuperação da margem bruta, conforme mencionado anteriormente.

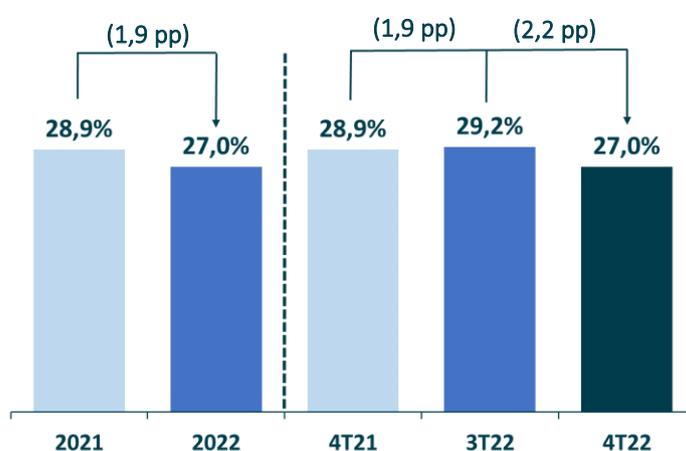
Resultado a Apropriar (R\$ milhões)	2022	2021	A/A (%)	4T22	3T22	T/T (%)	4T21	A/A (%)
Receitas a Apropriar	467,6	261,6	78,7%	467,6	352,6	32,6%	261,6	78,7%
(-) Impostos	(12,8)	(8,7)	46,9%	(12,8)	(11,5)	10,9%	(8,7)	46,9%
Receita Líquida a Apropriar	454,8	252,9	79,8%	454,8	341,1	33,4%	252,9	79,8%
(-) Custo das Unidades Vendidas + Garantia a Apropriar	(326,9)	(193,8)	68,7%	(326,9)	(249,1)	31,2%	(193,8)	68,7%
<b>Resultado a Apropriar</b>	<b>127,9</b>	<b>59,1</b>	<b>116,4%</b>	<b>127,9</b>	<b>91,9</b>	<b>39,2%</b>	<b>59,1</b>	<b>116,4%</b>
<b>Margem a Apropriar</b>	<b>28,1%</b>	<b>23,4%</b>	<b>4,8 p.p</b>	<b>28,1%</b>	<b>27,0%</b>	<b>1,2 p.p</b>	<b>23,4%</b>	<b>4,8 p.p</b>

## CAIXA LÍQUIDO E ENDIVIDAMENTO FINANCEIRO

Encerramos 2022 com uma posição de liquidez bastante sólida, com caixa bruto de R\$ 232,4 milhões e caixa líquido ex-dívida de produção de R\$ 105,1 milhões, equivalente a 27,0% do Patrimônio Líquido. Esse indicador demonstra que estamos dentro de níveis aceitáveis para os padrões do setor de atuação da Companhia. As dívidas de produção são autoliquidáveis com os recebíveis futuros dos projetos.

Caixa Líquido ex-dívida de produção (R\$ milhões)*	2022	2021	A/A (%)	4T22	3T22	T/T (%)	4T21	A/A (%)
Caixa e Equivalentes de Caixa + Caixa Restrito	232,4	234,4	-0,9%	232,4	240,8	-3,5%	234,4	-0,9%
(-) Empréstimos e Financiamentos Corporativo	(122,6)	(122,9)	-0,3%	(122,6)	(122,7)	-0,1%	(122,9)	-0,3%
(-) Arrendamento Mercantil	(4,6)	(5,7)	-18,7%	(4,6)	(5,2)	-10,8%	(5,7)	-18,7%
<b>Caixa Líquido ex-dívida de produção</b>	<b>105,1</b>	<b>105,7</b>	<b>-0,6%</b>	<b>105,1</b>	<b>112,9</b>	<b>-6,9%</b>	<b>105,7</b>	<b>-0,6%</b>
Patrimônio Líquido	388,8	365,5	6,4%	388,8	386,3	0,7%	365,5	6,4%
<b>Caixa Líquido ex-dívida de produção / Patrimônio Líquido</b>	<b>27,0%</b>	<b>28,9%</b>	<b>-1,9 p.p</b>	<b>27,0%</b>	<b>29,2%</b>	<b>-2,2 p.p</b>	<b>28,9%</b>	<b>-1,9 p.p</b>

\* Caixa Líquido ex-dívida de produção = caixa bruto deduzido do endividamento corporativo e arrendamento mercantil



A variação do caixa líquido ex-empréstimos e financiamentos de produção ajustado por pagamento de dividendos foi positiva em R\$ 5,0 milhões em 2022.

Variação do Caixa Líquido Ajustado (R\$ milhões)	2022	2021	A/A (%)	4T22	3T22	T/T (%)	4T21	A/A (%)
Variação do Caixa Líq. Ajustado por Pagamento de Dividendos	5,0	(90,1)	-105,6%	(7,8)	5,6	-239,1%	(40,6)	-80,8%
Dividendos e Juros sobre o Capital Próprio	5,7	19,0	-70,2%	0,0	0,0	n.a.	0,0	n.a.
Variação do Caixa Líquido	(0,6)	(109,2)	-99,4%	(7,8)	5,6	-239,1%	(40,6)	-80,8%

## CONTAS A RECEBER

Ao final de 2022, contas a receber totalizou R\$ 202,0 milhões, 16,2% superior a 2021.

Contas a Receber (R\$ milhões)	2022	2021	A/A (%)	4T22	3T22	T/T (%)	4T21	A/A (%)
Contas a Receber - Ativo Circulante	157,8	131,7	19,8%	157,8	164,9	-4,3%	131,7	19,8%
Contas a Receber - Ativo Não Circulante	44,3	42,2	5,0%	44,3	42,2	4,9%	42,2	5,0%
<b>Total do Contas a Receber</b>	<b>202,0</b>	<b>173,8</b>	<b>16,2%</b>	<b>202,0</b>	<b>207,1</b>	<b>-2,5%</b>	<b>173,8</b>	<b>16,2%</b>

A Companhia possui o saldo do contas a receber consolidado, da parcela circulante e não circulante, distribuído da seguinte forma:

Aging do Contas a Receber (R\$ milhões)	2022	2021	A/A (%)
2022	0,0	131,7	-100,0%
2023	157,8	10,6	1395,6%
2024	11,0	5,1	116,6%
2025	7,3	3,6	99,9%
2026	6,4	3,5	85,3%
2027	6,2	3,4	83,4%
2028	5,3	2,9	82,3%
A partir de 2029	8,1	13,1	-38,5%
<b>Total</b>	<b>202,0</b>	<b>173,8</b>	<b>16,2%</b>

## BALANÇO PATRIMONIAL - ATIVO

BALANÇO PATRIMONIAL (R\$ milhões)	2022	2021	A/A (%)	4T22	3T22	T/T (%)	4T21	A/A (%)
<b>Ativo Circulante</b>	<b>616,3</b>	<b>541,2</b>	<b>13,9%</b>	<b>616,3</b>	<b>634,6</b>	<b>-2,9%</b>	<b>541,2</b>	<b>13,9%</b>
Caixa e Equivalentes de Caixa	156,0	182,3	-14,4%	156,0	172,3	-9,5%	182,3	-14,4%
Caixa Restrito	76,4	52,1	46,6%	76,4	68,5	11,4%	52,1	46,6%
Contas a Receber	157,8	131,7	19,8%	157,8	164,9	-4,3%	131,7	19,8%
Estoques	166,5	123,7	34,6%	166,5	157,1	6,0%	123,7	34,6%
Adiantamentos para Aquisição de Terrenos	28,3	23,0	23,0%	28,3	25,9	9,3%	23,0	23,0%
Outros Ativos	31,4	28,4	10,5%	31,4	35,6	-11,9%	28,4	10,5%
Partes Relacionadas	0,0	0,0	n.a.	0,0	10,2	-100,0%	0,0	n.a.
<b>Ativo Não-Circulante</b>	<b>119,3</b>	<b>92,1</b>	<b>29,5%</b>	<b>119,3</b>	<b>112,8</b>	<b>5,7%</b>	<b>92,1</b>	<b>29,5%</b>
Contas a Receber	44,3	42,2	5,0%	44,3	42,2	4,9%	42,2	5,0%
Estoques	5,1	5,2	-0,4%	5,1	6,8	-24,4%	5,2	-0,4%
Outros Ativos	3,1	6,9	-55,2%	3,1	6,1	-48,9%	6,9	-55,2%
Adiantamentos para Aquisição de Terrenos	34,5	21,2	62,7%	34,5	35,3	-2,3%	21,2	62,7%
Partes Relacionadas	0,0	0,0	n.a.	0,0	7,5	-100,0%	0,0	n.a.
Investimentos	15,6	1,4	1031,4%	15,6	0,6	2369,1%	1,4	1031,4%
Intangível	3,1	0,0	n.a.	3,1	0,0	n.a.	0,0	n.a.
Imobilizado	13,5	15,2	-11,1%	13,5	14,3	-5,2%	15,2	-11,1%
<b>Ativo Total</b>	<b>735,6</b>	<b>633,3</b>	<b>16,2%</b>	<b>735,6</b>	<b>747,4</b>	<b>-1,6%</b>	<b>633,3</b>	<b>16,2%</b>



## BALANÇO PATRIMONIAL – PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

BALANÇO PATRIMONIAL (R\$ milhões)	2022	2021	A/A (%)	4T22	3T22	T/T (%)	4T21	A/A (%)
<b>Passivo Circulante</b>	<b>164,8</b>	<b>89,8</b>	<b>83,4%</b>	<b>164,8</b>	<b>193,6</b>	<b>-14,9%</b>	<b>89,8</b>	<b>83,4%</b>
Empréstimos e financiamentos	40,4	1,2	3130,6%	40,4	55,8	-27,7%	1,2	3130,6%
Fornecedores	65,1	48,4	34,5%	65,1	81,5	-20,2%	48,4	34,5%
Provisões Diversas	3,8	3,8	-0,3%	3,8	3,1	22,0%	3,8	-0,3%
Obrigações Trabalhistas	19,7	13,1	51,0%	19,7	19,0	3,7%	13,1	51,0%
Obrigações Tributárias	10,1	5,0	102,0%	10,1	13,7	-26,2%	5,0	102,0%
Adiantamento de Clientes	18,2	10,4	74,7%	18,2	16,8	7,8%	10,4	74,7%
Divendos a Pagar	5,7	5,7	1,4%	5,7	0,0	n.a.	5,7	1,4%
Arrendamento Mercantil	1,6	1,9	-16,9%	1,6	1,8	-11,1%	1,9	-16,9%
Outros Passivos	0,2	0,3	-45,1%	0,2	1,7	-90,3%	0,3	-45,1%
<b>Passivo Não-Circulante</b>	<b>182,0</b>	<b>178,0</b>	<b>2,3%</b>	<b>182,0</b>	<b>167,6</b>	<b>8,6%</b>	<b>178,0</b>	<b>2,3%</b>
Empréstimos e financiamentos	152,7	145,3	5,0%	152,7	132,8	15,0%	145,3	5,0%
Fornecedores	2,0	1,5	31,9%	2,0	2,0	0,0%	1,5	31,9%
Provisões Diversas	22,9	26,2	n.a.	22,9	28,6	-20,1%	26,2	n.a.
Provisão para Perda em Investimentos	0,4	0,6	-32,7%	0,4	0,8	-46,3%	0,6	-32,7%
Arrendamento Mercantil	3,1	3,8	-19,7%	3,1	3,4	-10,6%	3,8	-19,7%
Partes Relacionadas	0,0	0,5	-100,0%	0,0	0,0	n.a.	0,5	-100,0%
Outras Contas	1,0	0,0	n.a.	1,0	0,0	n.a.	0,0	n.a.
<b>Patrimônio Líquido Total</b>	<b>388,8</b>	<b>365,5</b>	<b>6,4%</b>	<b>388,8</b>	<b>386,3</b>	<b>0,7%</b>	<b>365,5</b>	<b>6,4%</b>
Patrimônio Líquido	388,8	365,5	6,4%	388,8	386,3	0,7%	365,5	6,4%
Participação dos Minoritários	0,0	0,0	n.a.	0,0	0,0	n.a.	0,0	n.a.
<b>Total do Passivo e Patrimônio Líquido</b>	<b>735,6</b>	<b>633,3</b>	<b>16,2%</b>	<b>735,6</b>	<b>747,4</b>	<b>-1,6%</b>	<b>633,3</b>	<b>16,2%</b>

## DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS (R\$ milhões)	2022	2021	A/A (%)	4T22	3T22	T/T (%)	4T21	A/A (%)
<b>Receita Operacional Líquida</b>	<b>859,9</b>	<b>602,7</b>	<b>42,7%</b>	<b>221,2</b>	<b>266,2</b>	<b>-16,9%</b>	<b>133,7</b>	<b>65,5%</b>
Custos dos Imóveis Vendidos	(668,5)	(449,5)	48,7%	(167,9)	(205,1)	-18,2%	(102,0)	64,5%
<b>Lucro Bruto</b>	<b>191,4</b>	<b>153,3</b>	<b>24,9%</b>	<b>53,4</b>	<b>61,1</b>	<b>-12,7%</b>	<b>31,6</b>	<b>68,8%</b>
<b>Margem Bruta</b>	<b>22,3%</b>	<b>25,4%</b>	<b>-3,2 p.p</b>	<b>24,1%</b>	<b>23,0%</b>	<b>1,2 p.p</b>	<b>23,7%</b>	<b>0,5 p.p</b>
<b>Margem Bruta Ajustada *</b>	<b>22,9%</b>	<b>25,4%</b>	<b>-2,6 p.p</b>	<b>25,1%</b>	<b>23,6%</b>	<b>1,5 p.p</b>	<b>23,7%</b>	<b>1,4 p.p</b>
Despesas Operacionais								
Despesas Gerais e Administrativas	(77,3)	(68,9)	12,1%	(21,4)	(20,5)	4,6%	(16,8)	27,3%
Despesas com Vendas e Marketing	(53,8)	(42,4)	27,1%	(13,8)	(14,2)	-2,9%	(15,0)	-8,3%
Outras Receitas (Despesas)	(17,2)	(11,6)	48,5%	(5,0)	(5,2)	-2,2%	(3,7)	35,4%
Resultado de Equivalência Patrimonial	(0,4)	4,5	-108,7%	0,0	(0,1)	-104,2%	(0,6)	-100,8%
<b>Lucro Operacional antes do Resultado Financeiro</b>	<b>42,7</b>	<b>34,9</b>	<b>22,4%</b>	<b>13,1</b>	<b>21,2</b>	<b>-38,0%</b>	<b>(4,5)</b>	<b>-389,5%</b>
Resultado Financeiro	8,2	5,4	52,1%	0,7	2,3	-68,3%	1,5	-51,7%
<b>Lucro Antes de IR e CSLL</b>	<b>50,8</b>	<b>40,2</b>	<b>26,3%</b>	<b>13,9</b>	<b>23,5</b>	<b>-40,9%</b>	<b>(3,1)</b>	<b>-553,5%</b>
IR & CSLL	(26,6)	(16,4)	62,7%	(6,5)	(8,8)	-26,6%	(3,6)	80,6%
<b>Lucro Líquido do Exercício</b>	<b>24,2</b>	<b>23,9</b>	<b>1,4%</b>	<b>7,4</b>	<b>14,6</b>	<b>-49,6%</b>	<b>(6,7)</b>	<b>n.a.</b>
<b>Margem Líquida</b>	<b>2,8%</b>	<b>4,0%</b>	<b>-1,1 p.p</b>	<b>3,3%</b>	<b>5,5%</b>	<b>-2,2 p.p</b>	<b>-5,0%</b>	<b>8,3 p.p</b>

(\*) Margem Bruta Ajustada pela exclusão dos juros capitalizados provenientes dos empréstimos do Plano Empresário destinado a construção.

FLUXO DE CAIXA

<b>Fluxo de Caixa - Consolidado (R\$ milhões)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Das atividades operacionais</b>		
Lucro operacional antes do imposto de renda e da contribuição social	50,8	40,2
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas		
(Reversão) provisão para garantia	3,6	4,7
Depreciação e amortização	3,7	3,1
Provisão para demandas judiciais	0,1	2,2
Provisão para perdas de créditos esperadas	5,5	4,9
Despesa com outorga de opções	4,9	7,4
Apropriação da mais valia de estoques	0,0	0,2
Resultado de equivalência patrimonial	0,4	(4,5)
Baixa de imobilizado	0,2	0,7
Juros provisionados sobre empréstimos e financiamentos	17,8	3,9
Impostos diferidos	(0,4)	(1,5)
	<b>86,6</b>	<b>61,4</b>
Decréscimo/(acrécimo) em ativos:		
Caixa restrito	(24,3)	4,8
Contas a receber	(33,7)	(58,1)
Estoques	(37,2)	(69,5)
Outros ativos	(15,8)	(10,3)
Adiantamentos para aquisição de terrenos	(1,5)	(10,4)
(Decréscimo)/acrécimo em passivos:		
Fornecedores	17,2	2,3
Outros passivos	1,0	4,0
Juros pagos de empréstimos e financiamentos	(22,3)	(12,1)
Recebimento de dividendos	0,0	5,8
Partes relacionadas	(0,5)	0,4
Imposto de renda e contribuição social pagos	(13,9)	(16,2)
<b>Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais</b>	<b>(44,5)</b>	<b>(98,2)</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimentos</b>		
Aquisição de bens do imobilizado	(3,6)	(7,0)
Adiantamento para futuro aumento de capital em investidas	(15,3)	0,0
<b>Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos</b>	<b>(18,9)</b>	<b>(7,0)</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamentos</b>		
Liberação de empréstimos e financiamentos	214,3	30,2
Pagamento de empréstimos e financiamentos	(168,2)	(2,3)
Pagamento de dividendos	(5,7)	(19,0)
Pagamento de arrendamento mercantil	(3,4)	(3,4)
<b>Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades de financiamentos</b>	<b>37,1</b>	<b>5,5</b>
<b>(Redução) aumento líquido (a) de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>(26,3)</b>	<b>(99,7)</b>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	182,3	282,0
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	156,0	182,3
<b>(Redução) aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>(26,3)</b>	<b>(99,7)</b>

**SÃO PAULO SP**

*Av Paulista 2439 4º andar  
Cerqueira César 01311 300*

**SÃO JOSÉ DO RIO PRETO SP**

*Av Emilio Trevisan 655 1º andar  
Bom Jardim 15084 067*

**LONDRINA PR**

*Av Ayrton Senna 1055 sala 2107  
Gleba Palhano 86050 460*

**30**  
ANOS  
PACAEMBU