

RELEASE DE RESULTADOS 2023

www.empresamentosms.com.br



SUMÁRIO

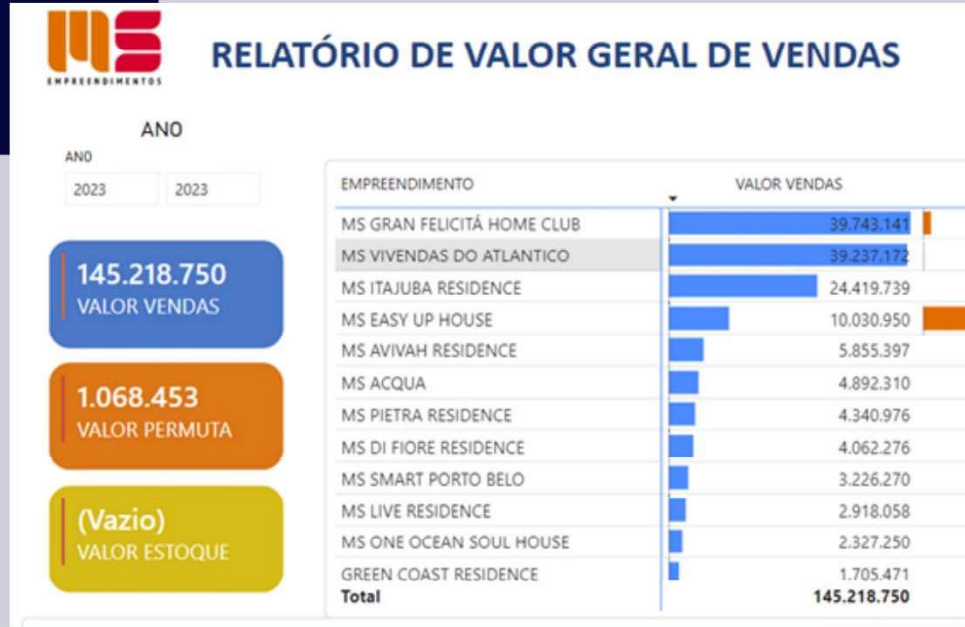


1. Destaques
2. Mensagem da Administração
3. Desempenho Operacional
4. Desempenho Financeiro
5. Relatório do Auditor Independente sobre as Demonstrações Financeiras
6. Demonstrações Financeiras Auditadas



DESTAQUES

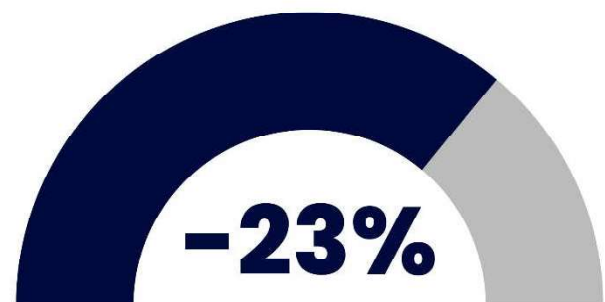
Maior VGV da história da Companhia



Maior convenção de vendas de Santa Catarina



Landbank de mais de 1,8 bi



23% de redução no endividamento com origem de capital de giro



MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

É com grande responsabilidade que compartilhamos os resultados de 2023, um ano que marcou uma virada significativa para a companhia. Iniciamos o ano com objetivos claros: reduzir o endividamento de origem de capital de giro da holding, buscar financiamentos para o desenvolvimento dos projetos, melhorar a performance de vendas e preparar a empresa para o futuro.

Olhando para trás, vemos um ano de desafios superados e conquistas notáveis, apesar das dificuldades financeiras enfrentadas, incluindo problemas de liquidez em nossa primeira emissão de CRI. Registramos recordes impressionantes, com um VGV de mais de 140 milhões de reais, crescimento de mais de 90% em relação ao ano anterior, mesmo sem lançamentos novos, e uma carteira a receber de 250 milhões (crescimento de aproximadamente 50%).

Apesar dos melhores números operacionais da história da companhia, os mesmos não se encontram refletidos na contabilidade, devido ao modelo POC (Percentage of Completion), com receita agregada conforme evolução de obra, que tem como consequência, nesse caso, um resultado contábil negativo devido ao "freio consciente" adotado para diminuir a alavancagem da holding e, portanto, diminuindo significativamente o ritmo das obras. Porém, essa ação resultou em melhorias significativas no resultado financeiro da empresa, preparando-a para novas captações a partir de 2024, as quais serão destinadas ao avanço e aceleração dos empreendimentos.

No desenvolvimento de novos negócios (landbank), expandimos e ajustamos nosso portfólio estrategicamente, especialmente na costa de Santa Catarina, com uma esteira de lançamentos significativos a partir de 2024, totalizando um landbank de mais de 1,8 bilhão.

Destacamos também a Resolução CMN nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, que restringe a emissão de operações com lastro em recebíveis imobiliários, o que beneficiará nossas futuras captações e a aceleração de nossas obras.

Investimentos em nossa equipe operacional, incluindo processos, controles e mudanças e reforços nas posições executivas, as quais refletem nosso compromisso com a

governança corporativa, que é um projeto contínuo na companhia. Nosso track record de mais de 4.000 apartamentos entregues em Santa Catarina ao longo de mais de 20 anos, juntamente com nossas viabilidades econômicas dos projetos em andamento com resultados acima da média da região de atuação, somados a nossa governança corporativa, são os pilares que fortalecem nossa posição no mercado.

Outras conquistas incluem a consolidação como a terceira maior construtora do estado e entre as 50 maiores do Brasil segundo o Ranking da INTEC, além da conquista da certificação ISO 14.001, bem como, a manutenção de outras certificações que demonstram nosso compromisso com o meio ambiente e a excelência em gestão.

A administração da MS permanece comprometida e confiante em enfrentar os desafios futuros, priorizando o controle de custos, a geração de valor para nossos stakeholders e a satisfação de nossos clientes.



Carla Taynara de Brito - CEO

DESEMPENHO OPERACIONAL

VENDAS

As vendas brutas totalizaram R\$ 145 milhões em 2023, aumento de 90% em relação a 2022. Em 2023, o índice de distratos ficou em 4,39%.



Relatório de unidades vendidas por empreendimento.



Relatório de VGV mensal.

MS MEGA DAY

O mês de setembro de 2023 foi marcado pelo evento MS MEGA DAY, onde a construtora contou com uma força e venda de mais de 600 corretores em uma mega operação comercial de 18 dias, envolvendo 7 cidades e 9 empreendimentos.

Com certeza foi um marco que entrou para a história da MS Empreendimentos, assim como para o mercado imobiliário de Santa Catarina. A construtora comercializou mais de 160 apartamentos na planta em apenas 12 horas, alcançando um VGV (valor geral de vendas) de mais de R\$ 60 milhões.



57 -0.002107 (-1.57%) PE 17 N5C total

Home > Colunistas > DC

Com mercado imobiliário em alta, construtora de SC vende 13 apartamentos por hora

Empresa alcançou em 12 horas o equivalente a R\$ 60 milhões

06/10/2023 - 09:58 - Atualizada em: 06/10/2023 - 12:00

 **Dagmara Spautz**
dagmara.spautz@nsc.com.br

Compartilhe:   



Construtora atua no Vale do Itajaí e no Litoral (foto: Divulgação)

Uma ação de vendas promovida por uma construtora que atua no Litoral Norte e Vale do Itajaí serve de termômetro para a alta temperatura do mercado imobiliário local: a empresa comercializou mais de 160 apartamentos na planta em 12 horas - são 13 imóveis por hora, ou um a cada cinco minutos.

O resultado alcançado é reflexo do novo momento da empresa e todo planejamento e investimentos.

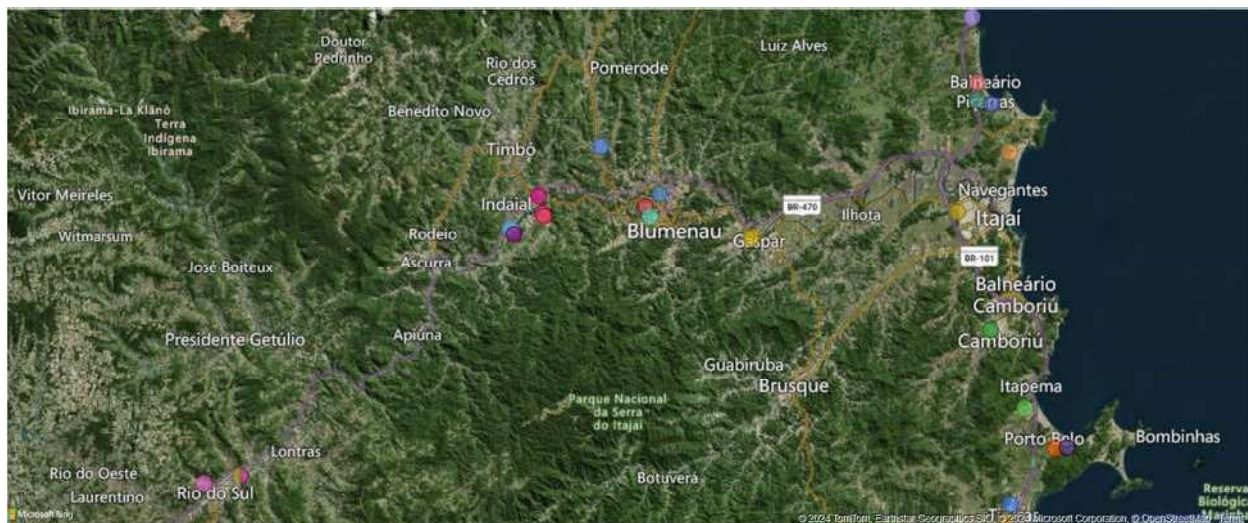
OBRAS EM ANDAMENTO



Empreendimentos em andamento.

BANCO DE TERRENOS (LANDBANK)

O planejamento estratégico de novos negócios da MS Empreendimentos está dividido em três linhas de produtos: Life, Up House e Soul House.



Mapeamento dos projetos em andamento e a lançar.

Os produtos da linha Life são os de entrada no mercado, normalmente destinados a primeira moradia e com financiamento total do valor do apartamento, subsidiados pelo programa Minha Casa, Minha vida junto à Caixa Econômica Federal. Estes produtos estão localizados em regiões com geração de emprego e moradia, como Indaial, Blumenau e Gaspar. No landbank da companhia constam apenas dois produtos nessa linha, finalizando um importante ciclo desse segmento.

Já a linha Up House é o carro chefe da marca. São produtos com ticket a partir de 350 mil reais, chegando, no máximo, a onze mil reais o metro quadrado e, preferencialmente, localizados no litoral do estado. Ao longo dos anos, a MS especializou-se em produtos com excelente custo X benefício, que possibilitam ao seus investidores uma valorização expressiva, bem como, uma liquidez facilitada.

Por fim, os produtos da Linha Soul House, são os empreendimentos mais diferenciados da companhia, normalmente motivados por oportunidades de localizações extremamente estratégicas e trazem um design mais inovador e exclusividade ao investidor ou morador. São os produtos com ticket médio a partir de onze mil reais o metro quadrado, chegando, no máximo, à quinze mil reais.

Tanto os produtos Soul House, como Up House, têm sua maior concentração na costa de Santa Catarina, presentes nas mais de dez cidades do litoral norte do estado, incluindo Barra Velha, Penha, Balneário Piçarras, Navegantes, Itajaí, Camboriú, Itapema e Porto Belo.



Empreendimentos confirmados no landbank.

Para o ano de 2024 estão previstos os lançamentos de quatro importantes empreendimentos, cuidadosamente planejados e desenvolvidos, de acordo com o momento mercadológico atual, com mais de 400 milhões de reais de VGV.

Na região litorânea, a MS irá estreitar na cidade de Itajaí, com o MS Joy, da linha Up House, ainda no primeiro semestre, com um VGV de, aproximadamente, 77 milhões de reais. Já nas cidades que já atua, Penha e Balneário Piçarras, o segundo semestre do ano será marcado por dois excelentes projetos que, juntos, totalizam quase 350 milhões de reais.

Já para a região do médio vale, em Indaial, o MS Viva Cittá, com aproximadamente 60 milhões de VGV, contará com financiamento no programa MCMV, para fomentar a aquisição da moradia na região.



Empreendimentos a lançar em 2024.

TECNOLOGIA E GESTÃO INTEGRADA

O ano de 2023 marcou um passo significativo na transformação digital abrangente da MS Empreendimentos, a qual teve uma importante evolução na sua gestão integrada e continuidade de gestão das informações, integrando os mais de 15 softwares especializados ao seu sistema ERP central.

Muitos deles são construtechs (startups da construção civil) e algumas catarinenses como Resultados Digitais, Prevision, Approvo e Vimob.

Essa iniciativa vem otimizando processos, proporcionando maior visibilidade nas operações e fortalecendo a capacidade da empresa de avançar com o crescimento projetado para os próximos períodos.

Os softwares abrangem uma variedade de áreas, sendo as principais delas: gerenciamento de projetos e controle de qualidade, automação de processos e análise de dados, planejamento das obras, contratos em carteira, gestão de leads para os setores e marketing e comercial, gestão de processos, qualidade e documentação, viabilidade econômica de novas áreas, análise e compatibilidade de projetos, novos fornecedores, gestão de despesas corporativas, assistência técnica do cliente, área financeira e de gestão de tarefas, dentre outros.

Essas soluções vêm proporcionando à MS Empreendimentos uma visão holística de suas operações, permitindo decisões mais estratégicas e rápidas em todos os níveis da organização, além de impactar, automaticamente, na qualidade dos projetos e do produto final da companhia.

DESEMPENHO FINANCEIRO

FLUXO DE CAIXA

Durante o ano de 2023, a companhia enfrentou desafios significativos em relação ao seu fluxo de caixa. Esses desafios foram decorrentes da ausência de liquidez após a primeira emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), que não teve a integralização total dos valores contidos nos boletins de subscrição emitidos. Essa situação exigiu uma grande demanda de recursos do caixa da empresa, impactando sua capacidade de cumprir obrigações financeiras e manter um fluxo de caixa saudável para suas operações.

No entanto, ao longo do último trimestre de 2023 e nos primeiros meses de 2024, observou-se uma recuperação gradual do fluxo de caixa da empresa. Essa melhoria é resultado de medidas estratégicas adotadas pela administração, incluindo a revisão de políticas de crédito, o aumento do foco na eficiência operacional e a otimização do ciclo de caixa.

É importante ressaltar que, para auxiliar nessa recomposição do fluxo de caixa, os acionistas da empresa realizaram um aporte financeiro de, aproximadamente, dois milhões de reais, fortalecendo sua posição de caixa e assegurando a continuidade das operações de forma sustentável.

Essa análise reflete a capacidade da empresa em enfrentar desafios financeiros, adotando medidas estratégicas e contando com o apoio dos acionistas para garantir sua estabilidade financeira e sustentabilidade operacional no mercado imobiliário.

ENDIVIDAMENTO

No decorrer de 2023, apesar dos desafios enfrentados em relação ao fluxo de caixa, a empresa registrou um marco importante na sua estratégia de desalavancagem. Em especial, destacamos a redução significativa dos empréstimos destinados ao capital de giro, totalizando

mais de 10 milhões de reais, representando uma diminuição de 23% em relação ao período anterior.

Instituição / Coligadas	2023			% Red.	2022		
	Circulante	Não Circulante	Total		Circulante	Não Circulante	Total
Total Emp. Bancários	5.755.177	14.171.440	19.926.617	10,77%	7.675.450	14.655.194	22.330.645
Total Emp. Pess. Liga.	9.114.344	5.398.153	14.512.497	35,57%	11.332.599	11.191.152	22.523.750
Total Geral	14.869.521	19.569.593	34.439.114	23,22%	19.008.049	25.846.346	44.854.395

Endividamento.

A partir de 2024, os objetivos de captação de recursos estão direcionados exclusivamente para a alavancagem dos empreendimentos e para o término das obras, considerando a exposição de caixa dos projetos. Essa abordagem visa otimizar o uso dos recursos financeiros, maximizando o retorno sobre o investimento e reduzindo a dependência de fontes externas de financiamento de curto prazo.

Além disso, para o primeiro trimestre de 2024, está previsto o pagamento de mais de 6 milhões de reais desse endividamento da holding. Essa iniciativa contribuirá significativamente para a redução adicional do endividamento, estimando-se uma diminuição de mais 17% nos índices de endividamento da empresa.

Esses resultados demonstram o comprometimento da empresa em fortalecer sua estrutura financeira, reduzindo a exposição ao endividamento de curto prazo e priorizando investimentos estratégicos que agreguem valor ao negócio e aos seus stakeholders. Essa abordagem reflete uma visão de longo prazo e uma gestão financeira sólida, alinhada aos objetivos de crescimento e sustentabilidade da empresa no mercado imobiliário.

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

O ano de 2023 foi marcado pelo alto volume de vendas e, conseqüentemente, do aumento significativo da carteira de recebíveis, em 45% em relação ao ano anterior, finalizando o período com R\$ 260.958.820 a receber.

	2019	2020	2021	2022	2023
Janeiro	22.947.303	31.812.314	66.037.848	135.366.916	174.075.064
Fevereiro	23.048.040	33.614.570	68.600.373	135.006.164	173.787.591
Março	22.709.204	36.471.127	70.457.400	141.355.391	180.760.246
Abril	23.342.899	38.363.118	71.797.109	145.830.659	186.221.138
Mai	22.823.756	39.535.076	74.246.506	152.486.538	187.827.480
Junho	23.085.912	41.013.873	103.350.101	156.648.503	208.140.369
Julho	23.871.797	43.691.875	105.353.083	164.272.824	210.369.820
Agosto	23.578.556	46.389.404	114.423.854	167.549.949	209.685.758
Setembro	23.891.166	46.875.313	118.223.916	169.606.494	255.891.380
Outubro	29.312.536	47.215.206	120.462.707	174.621.115	253.105.104
Novembro	30.362.720	61.634.649	128.301.424	174.070.162	249.956.077
Dezembro	30.969.954	64.118.085	131.330.048	172.365.196	260.958.820

Carteira a receber.

Em relação ao LTV (Lifetime Value) dessa carteira, tem uma média de 33 (tinta e três) por cento no período de obras, 57 (cinquenta e sete) por cento de repasse nas chaves e 10 (dez) por cento de financiamento pós chaves direto com a construtora, em até 48 (quarenta e oito) meses, com custo de IPCA + 0,8% ao mês.

	2019	2020	2021	2022	2023
Janeiro	1.619.942	1.357.170	1.883.877	3.185.124	2.798.025
Fevereiro	1.778.789	2.599.366	1.287.291	3.487.995	2.743.304
Março	1.683.695	3.074.213	2.213.959	2.716.655	3.337.465
Abril	2.887.785	2.700.845	2.133.797	3.726.621	4.799.651
Mai	1.790.627	2.507.152	1.568.616	3.912.896	4.448.912
Junho	1.910.613	2.730.914	3.025.701	3.455.899	9.772.886
Julho	3.161.400	2.817.652	3.528.013	3.969.819	3.994.857
Agosto	1.487.891	2.615.006	2.623.827	3.680.503	6.975.179
Setembro	1.218.819	2.018.817	1.865.679	2.225.063	4.609.580
Outubro	3.520.559	2.232.253	2.953.426	2.582.516	6.902.644
Novembro	2.335.943	4.048.601	3.392.182	3.456.790	2.806.882
Dezembro	2.327.938	2.374.491	3.335.438	4.915.776	4.612.992
TOTAL	R\$ 25.726.020	R\$ 31.078.499	R\$ 29.813.827	R\$ 41.317.679	R\$ 57.804.399

Carteira de recebíveis mensais.

LUCRO (PREJUÍZO) E MARGEM

O Prejuízo do exercício foi de R\$ 12 milhões, comparado ao Lucro de R\$ 7 milhões registrado em 2022. As variações se devem: [i] à maior apropriação de custos financeiros que estavam alocados em estoque; [ii] à revisão de todos os valores de orçamento das obras, que estavam com custo estático desde o orçamento inicial e não corrigindo a inflação, além de aumentos reais após o período de pandemia, totalizando impacto significativo na reversão de receita; e [iii] a diminuição drástica do ritmo das obras, com objetivo de organização do fluxo de caixa da companhia, pagamento do endividamento de capital de giro e, além da obtenção de novas fontes de funding para a exposição de caixa dos projetos.

Em linha com a estratégia de retomada das obras e de crescimento da companhia, com início de novos empreendimentos que já possuem excelente performance de vendas e de margem, com as devidas apropriações das receitas conforme percentuais de evolução, somadas as novas emissões de CRI e contratações de Planos Empresários junto aos Bancos, para 2024 a projeção é de aceleração desses canteiros e realização de lançamentos, que ocorrerão com maior volume, contribuindo para a recuperação gradativa das margens, e conseqüentemente, de lucratividade da Companhia.

EMPREENDIMENTOS

ESG

GOVERNANÇA CORPORATIVA

A MS segue comprometida em ter a governança corporativa como o alicerce da sua estratégia, garantindo, através das boas práticas, uma gestão mais eficiente, transparência nas operações e uma relação harmoniosa entre os acionistas e a administração executiva.

Estamos empenhados em contribuir com a evolução do tema no nosso setor, incorporando os melhores princípios de governança em nossa gestão.

Conselho de Administração

O Conselho de Administração da MS Empreendimentos é o responsável pela tomada de decisões e formulação de diretrizes e políticas gerais referentes aos negócios da Companhia, incluindo suas estratégias de longo prazo. Além disso, o Conselho também nomeia os diretores executivos e supervisiona suas atividades.

O Conselho de Administração é composto por no mínimo cinco e no máximo sete membros, todos eleitos e destituíveis pela Assembleia Geral, com mandato unificado de até três anos, sendo permitida a reeleição. Os membros do Conselho de Administração indicam, dentre aqueles eleitos pela Assembleia Geral, o que exercerá a função de Presidente do Conselho de Administração.

Diretoria Executiva

A Diretoria é o órgão da Companhia responsável, principalmente, pela administração e pelo monitoramento diário das políticas e diretrizes gerais estabelecidas pela Assembleia Geral dos acionistas e pelo Conselho de Administração.

A Diretoria da MS é composta por no mínimo dois e no máximo sete membros, incluindo o Presidente (CEO) e o Diretor Financeiro (CFO), eleitos pelo Conselho de Administração para um mandato de até três anos, passível de reeleição, conforme disposto no Estatuto Social. No atual mandato, quatro membros compõem a Diretoria.

SOCIAL

Saúde e segurança no trabalho: A construtora prioriza a saúde e segurança de seus funcionários e colaboradores, garantindo um ambiente de trabalho seguro e saudável, adotando medidas de prevenção de acidentes e fornecendo treinamento adequado. Em 2023 aderiu ao programa Obra + Segura, em parceria com o Sesi e o Seconci.

Qualidade de vida e bem-estar: A companhia promove a qualidade de vida dos colaboradores, oferecendo benefícios e programas de bem-estar, como acesso a atividades físicas através do Gympass, assistência médica através do Santa Prev Saúde, odontológico através da Uniodonto e psicológica através do projeto Saúde Mental MS, com atendimentos e acompanhamentos especializados.

Envolvimento comunitário: A construtora engaja-se com as comunidades locais onde atua, buscando entender e atender às suas necessidades, promovendo ações sociais e contribuindo para o desenvolvimento sustentável dessas comunidades.

Diversidade e inclusão: A construtora promove a diversidade e a inclusão em seu ambiente de trabalho, adotando políticas de contratação e promoção que garantam igualdade de oportunidades para todos, independentemente de gênero, etnia, orientação sexual ou origem social.

Além disso, a companhia conta com uma importante representatividade da força feminina em todos os níveis da organização, desde o principal cargo executivo da empresa, como a presença de uma mulher no conselho de administração, trazendo uma perspectiva diversificada e enriquecedora para nossas estratégias e decisões empresariais, bem como, 55% de sua equipe operacional, que inclui engenheiras altamente qualificadas nas obras, são mulheres dedicadas e habilidosas. Essa representatividade feminina não apenas reflete o compromisso com a igualdade

de gênero, mas também fortalece sua capacidade de inovação e excelência em cada projeto que empreende.

AMBIENTAL

Em 2023, demonstrando seu compromisso com a gestão ambiental responsável, a Companhia obteve a certificação ISO 14.001, que se refere a uma norma internacional que estabelece diretrizes para sistemas de gestão ambiental nas organizações. Suas políticas ambientais visam promover a sustentabilidade e a redução do impacto ambiental das atividades empresariais. No contexto da construção civil, a certificação ISO 14.001 é especialmente relevante, dada a natureza dos projetos e o potencial de impacto ambiental associado a eles.

Gestão de Resíduos: A empresa adota práticas para reduzir, reutilizar e reciclar resíduos gerados em suas obras, seguindo as diretrizes da ISO 14.001 para minimizar o impacto ambiental.

Conservação de Recursos Naturais: A MS implementa medidas para economizar recursos naturais, como água e energia, em suas operações, contribuindo para a sustentabilidade ambiental.

Educação Ambiental: A incorporadora promove a conscientização ambiental entre seus colaboradores, incentivando práticas sustentáveis no ambiente de trabalho e nas obras que executa.

Monitoramento Ambiental: A empresa realiza monitoramento ambiental regular para avaliar o desempenho de suas práticas ambientais e implementar melhorias contínuas, conforme preconizado pela ISO 14001.

Essas políticas ambientais refletem o comprometimento da empresa com a proteção do meio ambiente e a busca por práticas sustentáveis na indústria da construção civil. A certificação ISO 14.001 fortalece a reputação da empresa, demonstrando seu alinhamento com padrões internacionais de gestão ambiental e seu papel como agente de mudança positiva no setor.