



Relatório  
de Resultados  
4T | 2023

LINDENBERG

## A CONSTRUTORA ADOLPHO LINDENBERG DIVULGA OS RESULTADOS DO 4T23

São Paulo, 08 de março de 2024 – A Construtora Adolpho Lindenberg S/A (“CAL” ou “Lindenberg”), anuncia os seus resultados do quarto trimestre de 2023 (4T23). As informações operacionais e financeiras a seguir, consolidadas, exceto onde indicado o contrário, são apresentadas em Reais (R\$).

### DESTAQUES OPERACIONAIS E FINANCEIROS

- **Lançamento** de R\$ 1,1 bilhão, **participação CAL** de R\$ 280,8 mm nos 12M23.
- **Vendas Líquidas** totais de R\$ 560,6 mm, **participação CAL** de R\$ 208,0 mm nos 12M23 (vendas brutas totais de R\$ 618,9 mm, **participação CAL** de R\$ 222,5 mm).
- **Índice de Vendas sobre Oferta (VSO)** de 36,8%, **participação CAL** de 51,0% nos 12M23.
- **Banco de Terrenos** com VGV total potencial de R\$ 653,8 mm, **participação CAL** de R\$ 163,4 mm no encerramento do 4T23.
- **Receita Líquida** de R\$ 95,7 mm nos 12M23, redução de 35,8% quando comparado com os 12M22.
- **Resultado Bruto** de R\$ 32,8 mm e **Margem Bruta** de 34,2% nos 12M23, redução de 6,7% e 10,7 pp. acima quando comparado com o mesmo período de 2022.
- **Resultado Líquido** de R\$ 9,7 mm e **Margem Líquida** de 10,1% nos 12M23, aumento de 38,3% e 5,4 pp. acima quando comparado com os 12M22.
- **ROE Trimestral** de 15,9% e **ROE dos últimos 12 meses** atingiu 40,9% no encerramento do 4T23.
- **Resultado a Apropriar** de R\$ 5,8 milhões e **Margem REF** de 18,2% ao final do 4T23.

## SUMÁRIO

<b>MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO</b> .....	3
<b>PRINCIPAIS INDICADORES</b> .....	7
<b>DESEMPENHO OPERACIONAL</b> .....	8
Lançamentos.....	8
Vendas e VSO.....	9
Estoque de unidades.....	11
Banco de terrenos .....	13
Volume de obras.....	14
Início/entregas de obras.....	15
<b>DESEMPENHO FINANCEIRO</b> .....	16
Receita operacional líquida .....	16
Custos dos imóveis vendidos e dos de serviços prestados.....	18
Resultado bruto.....	19
Despesas administrativas e gerais.....	21
Despesas comerciais.....	22
Equivalência patrimonial.....	23
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas.....	24
EBITDA.....	25
Resultado financeiro.....	27
Imposto de renda e contribuição social.....	27
Resultado líquido.....	28
<b>DESTAQUES DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS</b> .....	30
Obrigações tributárias parceladas.....	30
Provisões de garantias e contingências passivas.....	31
Resultado a apropriar.....	32
Recebíveis.....	33
Endividamento.....	34
Patrimônio líquido.....	36
Retorno sobre patrimônio líquido.....	38
<b>ANEXOS</b> .....	39
Balço patrimonial.....	39
Demonstração dos resultados.....	40
Fluxo de caixa .....	41
<b>GLOSSÁRIO</b> .....	42
<b>SOBRE A COMPANHIA</b> .....	44
<b>CONTATE RI</b> .....	44
<b>AVISO LEGAL</b> .....	44

## MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

A Administração da Construtora Adolpho Lindenberg (“CAL”) anuncia os resultados operacionais e financeiros relativos ao 4º trimestre de 2023 e ao ano de 2023. Apesar da manutenção do cenário político e econômico repleto de volatilidade, expectativas e dificuldades, tanto internamente no Brasil como no mundo, conseguimos atingir volumes recorde nos nossos resultados operacionais em 2023.

A Companhia optou por realizar o lançamento no 4T23, da segunda fase do empreendimento Lindenberg Ibirapuera, torre Design Tower, mesmo sem a abertura das vendas ao público, dado que a receita do empreendimento passará a ser reconhecida. O empreendimento está localizado na capital de São Paulo, segmento residencial com 44 unidades de alto padrão, gerando um VGV total de R\$ 336,8 milhões, sendo o quarto lançamento da parceria EZCAL, empreendimento que a CAL possui indiretamente 10% de participação. No ano de 2023, a Companhia atingiu o volume total de lançamento de R\$ 1,1 bilhão, sendo R\$ 280,8 milhões na participação da CAL com média de 25,5% de participação, composto por 4 empreendimentos e total de 414 unidades. Permanecemos otimistas para o cenário do mercado imobiliário de alto padrão em São Paulo nos próximos trimestres, mas também cautelosos de forma que é preponderante destacar que os próximos lançamentos continuarão a depender principalmente da demanda do mercado e das condições do cenário econômico no país.

As vendas líquidas totais somaram R\$ 75,7 milhões no 4T23, crescimento de 5,7% quando comparado com o 4T22 e redução de 48,9% em relação ao 3T23. A participação da CAL nas vendas líquidas totais foi de R\$ 25,6 milhões no 4T23 (33,9% das vendas totais), redução de 41,9% quando comparado com o 4T22 e queda de 56,0% em relação ao 3T23. Essa redução no volume de vendas do 4T23 ocorreu basicamente devido a nenhum lançamento efetivo realizado no período, e a redução no volume de vendas dos projetos em obras. Nos 12M23 também tivemos um ótimo resultado de vendas com as vendas líquidas totais somando R\$ 560,6 milhões, crescimento de 200,4% quando comparado com os 12M22 e na participação da CAL totalizou R\$ 208,0 milhões (37,1% das vendas totais), crescimento expressivo de 115,9% quando comparado com o mesmo período de 2022. Das vendas líquidas totais realizadas nos 12M23, R\$ 39,7 milhões foram de unidades já entregues (7,1%), R\$ 214,4 milhões foram de unidades em construção (38,2%) e R\$ 306,5 milhões foram de unidades de lançamentos (54,7%). No 4T23, os distratos atingiram R\$ 27,7 milhões, composto de 4 unidades e a parte CAL de R\$ R\$ 6,1 milhões. Vale informar que nos 12M23, os distratos totalizaram R\$ 58,4 milhões, sendo R\$ 15,3 milhões de distratos efetivos (7 unidades), R\$ 34,6 milhões de upgrade (5 unidades) e R\$ 8,5 milhões de downgrade (2 unidades), totalizando 14 unidades.

A velocidade de vendas totais (VSO) totalizou 7,6% e na participação da CAL atingiu 11,0% no encerramento do 4T23, patamar abaixo dos observados nos últimos trimestres. Nos 12M23, a velocidade de vendas totais (VSO) totalizou 36,8%, aumento de 8,7 pp. em relação ao mesmo período de 2022, e na participação CAL, a velocidade de vendas (VSO) atingiu 51,0% em 2023, crescimento de 4,0 pp. quando comparado com o ano de 2022, patamar bastante saudável e

que reforça a boa absorção dos produtos da Companhia. Importante lembrar que a Construtora Adolpho Lindenberg adota o metro quadrado (m<sup>2</sup>) como medida de estudo do índice VSO (Vendas Sobre Oferta), índice que reflete a liquidez dos produtos desenvolvidos, com objetivo de eliminar o efeito da variação do preço de venda no tempo, que ocasionam distorções entre o estoque inicial e as vendas contratadas. Esses resultados de vendas mostram claramente o crescimento no volume de operação da Companhia, através do lançamento de produtos adequados e que obtiveram liquidez no mercado. Continuaremos monitorando essas variáveis de forma a obter a melhor relação rentabilidade versus risco para nossa operação.

O estoque de unidades imobiliárias a valor de mercado referente às incorporações realizadas pela Construtora Adolpho Lindenberg totalizou R\$ 1,4 bilhão no encerramento do 4T23, sendo R\$ 278,4 milhões referente à parte CAL com participação média de 20,5% do total no encerramento do 4T23. Esse volume é significativamente superior ao observado nos últimos trimestres (por exemplo, R\$ 808 milhões no encerramento do 4T22) e mostram por um lado o aumento do volume de operação da Companhia e por outro lado a atenção que deve ser dispensada ao acompanhamento desse indicador, principalmente o que chamamos de “estoque entregue”. Os estoques da CAL estão concentrados e distribuídos em unidades residenciais de médio-alto e alto padrão, sendo que 99,7% do estoque total está alocado na capital de São Paulo e 0,3% no interior de São Paulo, o que demonstra a manutenção do foco e reforço da Companhia no segmento de sua atuação. Importante reforçar que no encerramento do 4T23 apenas R\$ 7,6 milhões (0,6%) do valor das unidades em estoque estão entregues, R\$ 671,6 milhões (49,3%) do valor das unidades em estoque estão em obra com entregas previstas majoritariamente no ano de 2024 e R\$ 682,0 milhões (50,1%) do valor das unidades em estoque são lançamentos. Durante o ano de 2024 teremos um grande volume de entregas de obras, com volume total de VGV atualmente em estoque de aproximadamente R\$ 555,8 milhões e deveremos acompanhar de perto a liquidez da venda de suas unidades para monitorar principalmente a geração de caixa desses projetos.

O banco de terrenos (*land bank*) no encerramento do 4T23, atingiu um VGV total de R\$ 653,8 milhões, sendo R\$ 163,4 milhões parte CAL, participação média de 25,0% do total, composto por 2 terrenos/fases com localização premium na capital de São Paulo para projetos residenciais de alto padrão, com mais de 300 unidades e com expectativa de lançamento nos próximos 12 meses, o que reforça a manutenção do foco regional de atuação no alto padrão da Companhia. Manteremos a nossa busca pela excelência da qualidade em produtos singulares e localizações diferenciadas, com o cumprimento dos prazos e dos custos dos empreendimentos, que são alguns dos principais atributos pelos quais a Construtora Adolpho Lindenberg é amplamente reconhecida no mercado.

O volume de obras da Construtora Adolpho Lindenberg totalizou 95,4 mil m<sup>2</sup> em construção no encerramento do 4T23, compostos por 5 obras residenciais, todas localizadas na capital de São Paulo e com 513 unidades de médio-alto e alto padrão. Em setembro de 2023, a CAL iniciou a obra do empreendimento Jota by Lindenberg, composto de 2 torres, segmento misto, com 285 unidades e com 28,1 mil m<sup>2</sup> de área total. Nos 12M23, foram entregues (i) em janeiro, o empreendimento Lindenberg Vila Mariana, torre única residencial, com 32 unidades e com

11,6 mil m<sup>2</sup> de área total; (ii) em março, o empreendimento Lindenberg Reserva Itaim, torre única residencial, com 46 unidades e com 11,7 mil m<sup>2</sup> de área total e; (iii) em junho, o empreendimento Park Lane, segmento misto, com 142 unidades no total e 22,0 mil m<sup>2</sup> de área total.

Com a retomada de lançamentos deste novo ciclo a partir do ano de 2020, a Construtora Adolpho Lindenberg voltou a reportar indicadores operacionais em linha com o histórico da Companhia. Por outro lado, vale reforçar que, conforme o planejamento estratégico da Companhia definido em 2019, e considerando a crise resultante da pandemia e seus impactos econômicos, assim como toda volatilidade político-econômica interna e também as mais recentes questões relativas as guerras entre Rússia e Ucrânia, assim como entre Israel e Hamas, estamos acompanhando de perto todas as movimentações do mercado imobiliário e as incertezas refletidas na economia e na política brasileira conforme já sinalizado nos últimos três anos e, tendo em vista a capacidade de adaptação a diferentes cenários do nosso modelo de negócios, da qualidade da operação e a consistência operacional, os resultados majoritariamente seguem dentro do esperado pela Companhia e com manutenção de perspectivas positivas para os próximos períodos.

Relativo às informações financeiras, a receita líquida totalizou R\$ 11,5 milhões no encerramento do 4T23, redução de 84,2% em relação ao 4T22. Nos 12M23, a receita líquida atingiu R\$ 95,7 milhões, redução de 35,8% quando comparado com o mesmo período do ano anterior. Já o resultado bruto atingiu R\$ 4,2 milhões para uma margem bruta de 36,8% ao final do 4T23, redução de 64,4% e 20,4 pp. acima em relação ao 4T22. Nos 12M23, o resultado bruto atingiu R\$ 32,8 milhões, para uma margem bruta de 34,2%, redução de 6,7% e 10,7 pp. acima quando comparado com os 12M22. O EBITDA atingiu R\$ 4,0 milhões, para uma margem EBITDA de 34,4% ao final do 4T23, redução de 48,0% e 23,9 pp. acima em relação ao 4T22. Nos 12M23, o EBITDA totalizou R\$ 17,4 milhões, para uma margem EBITDA de 18,2%, redução de 1,3% e 6,4 pp. acima quando comparado com o ano de 2022. O resultado líquido totalizou R\$ 1,2 milhão, para uma margem líquida de 10,5% ao final do 4T23, queda de 78,5% e 2,8 pp. acima em relação ao mesmo período de 2022. Nos 12M23, o resultado líquido atingiu R\$ 9,7 milhões, para uma margem líquida de 10,1%, crescimento de 38,3% e 5,4 pp. acima quando comparado com os 12M22. O ROE trimestral totalizou o valor de 15,9% e o ROE dos últimos 12 meses atingiu 40,9% no encerramento do 4T23. Os resultados financeiros acima apresentados mostram o crescimento sustentável da operação da Companhia, buscando satisfazer um binômio adequado de rentabilidade x risco, apesar do cenário bastante volátil que temos atravessado nos últimos anos.

O índice de alavancagem corporativa (dívida líquida/patrimônio líquido) atingiu 3,3x e a dívida bruta corporativa totalizou R\$ 108,8 milhões no encerramento do 4T23, aumento de 19,6% quando comparada com o 3T23 e a dívida líquida atingiu R\$ 101,4 milhões ao final do 4T23, aumento de 35,1% em relação ao 3T23. Esse crescimento deve-se principalmente a obtenção de financiamento corporativo, para reforço da posição de caixa, cujos recursos foram integralmente destinados ao custeio de despesas vinculadas aos novos projetos e investimentos da Companhia, para manutenção de patamar mínimo operacional de lançamentos nos próximos 12 meses, de forma a possibilitar a continuidade da implantação

do planejamento estratégico anteriormente definido. Sua redução futura depende principalmente do resultado dos projetos com entregas das obras previstas para os próximos anos e da venda das unidades em estoque desses projetos, assim como determinação no volume de investimentos nos projetos do próximo ciclo.

O Resultado à Apropriar, referente às incorporações realizadas pela Construtora Adolpho Lindenberg pelo método do percentual de conclusão totalizou R\$ 5,8 milhões, com Margem REF esperada de 18,2% sobre a parcela de produtos vendidos que estão em construção no encerramento do 4T23, queda de 0,7 pp. quando comparado com o 4T22 e variação nula em relação ao 3T23. A atual Margem REF (Resultado do Exercício Futuro) indica tendência da Margem Bruta futura da operação de incorporação consolidadas da Construtora Adolpho Lindenberg, reflexo do padrão e qualidade dos produtos desenvolvidos pela Companhia, mesmo em um período econômico ainda desafiador que estamos enfrentando atualmente. Importante informar que o Resultado à Apropriar gerencial, ou seja, considerando também os empreendimentos não controlados pela Companhia totalizou R\$ 37,1 milhões, com Margem REF gerencial esperada de 29,7% no encerramento do 4T23.

No modelo atual de estrutura de capital da Construtora Adolpho Lindenberg, com participação minoritária nos projetos, uma importante fonte de receita e consequentemente de resultado para a Companhia são as receitas de taxas por prestação de serviços de administração da incorporação e de obra, onde temos acompanhado um incremento de volume com a retomada dos lançamentos e início das obras desde 2020. Os patamares de rentabilidade reportados são resultados de uma operação que reflete a atual situação da Companhia e dos esforços da Administração para manter a rentabilidade e o andamento dos projetos, nos custos e nos prazos contratados, com a racionalização das despesas comerciais e administrativas, de forma a obter o máximo de valor para nossos clientes e acionistas.

Sobre operação futura, a Construtora Adolpho Lindenberg continua focada no objetivo de buscar uma estrutura de capital adequada e com menor risco, preparada para enfrentar um cenário futuro ao mesmo tempo bastante promissor e desafiador. Manteremos uma postura cautelosa no decorrer dos próximos trimestres, buscando equilibrar a colocação de novos produtos no mercado, priorizando aqueles com maior liquidez, de modo a preservar um nível de vendas e de rentabilidade adequados.

Agradecemos aos nossos clientes e acionistas, pela confiança que depositam em nossa empresa, bem como aos nossos colaboradores e fornecedores pela dedicação e comprometimento com a nossa geração de valor para a sociedade.

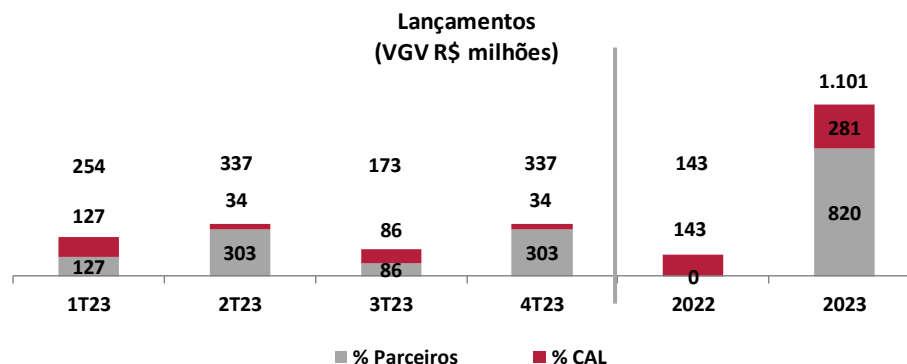
## PRINCIPAIS INDICADORES

Principais Indicadores Consolidado						
Períodos findos em 31 de dezembro de 2023						
(Em milhares de Reais - R\$)						
	4T23	4T22	Var. %	12M23	12M22	Var. %
Receita Operacional Líquida	11.521	72.832	-84,2%	95.712	149.193	-35,8%
Resultado Bruto	4.234	11.901	-64,4%	32.774	35.116	-6,7%
EBITDA	3.960	7.622	-48,0%	17.401	17.622	-1,3%
Resultado Líquido	1.205	5.603	-78,5%	9.678	7.000	38,3%
Margem Bruta	36,8%	16,3%	20,4 pp	34,2%	23,5%	10,7 pp
Margem EBITDA	34,4%	10,5%	23,9 pp	18,2%	11,8%	6,4 pp
Margem Líquida	10,5%	7,7%	2,8 pp	10,1%	4,7%	5,4 pp
<b>Retorno sobre Patrimônio Líquido (ROE)</b>	<b>4T23</b>	<b>4T22</b>	<b>Var. %</b>	<b>4T23</b>	<b>3T23</b>	<b>Var. %</b>
Lucro (Prejuízo) por ação (em reais)	0,32	1,51	-78,5%	0,32	0,47	-30,8%
ROE Trimestral	15,9%	172,1%	-156,2 pp	15,9%	25,0%	-9,1 pp
ROE (último 12 meses)	40,9%	76,4%	-35,5 pp	40,9%	71,4%	-30,5 pp
<b>Resultado a Apropriar (REF)</b>	<b>4T23</b>	<b>4T22</b>	<b>Var. %</b>	<b>4T23</b>	<b>3T23</b>	<b>Var. %</b>
Receitas a Apropriar	31.814	40.489	-21,4%	31.814	34.036	-6,5%
Resultado a Apropriar	5.798	7.650	-24,2%	5.798	6.207	-6,6%
Margem dos Resultados a Apropriar (%)	18,2%	18,9%	-0,7 pp	18,2%	18,2%	0,0 pp
<b>Alavancagem Financeira</b>	<b>4T23</b>	<b>4T22</b>	<b>Var. %</b>	<b>4T23</b>	<b>3T23</b>	<b>Var. %</b>
Dívida Bruta	108.820	114.589	-5,0%	108.820	90.996	19,6%
Dívida Líquida	101.385	88.567	14,5%	101.385	75.019	35,1%
Dívida Líquida (sem SFH)	101.385	60.389	67,9%	101.385	75.019	35,1%
Patrimônio Líquido	31.031	23.651	31,2%	31.031	32.123	-3,4%
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido	3,3 x	3,7 x	-0,5 x	3,3 x	2,3 x	0,9 x
Dívida Líquida (sem SFH) / Patrimônio Líquido	3,3 x	2,6 x	0,7 x	3,3 x	2,3 x	0,9 x
<b>Lançamentos</b>	<b>4T23</b>	<b>4T22</b>	<b>Var. %</b>	<b>12M23</b>	<b>12M22</b>	<b>Var. %</b>
Empreendimentos Lançados	1	1	0,0%	4	1	300,0%
VGW Potencial dos Lançamentos (100%)	336.823	142.521	136,3%	1.100.589	142.521	672,2%
VGW Potencial dos Lançamentos (% CAL)	33.682	142.521	-76,4%	280.836	142.521	97,0%
Participação CAL	10,0%	100,0%	-90,0 pp	25,5%	100,0%	-74,5 pp
Número de Unidades Lançadas	44	1	4300,0%	414	23	1700,0%
<b>Vendas Líquidas Totais</b>	<b>4T23</b>	<b>4T22</b>	<b>Var. %</b>	<b>12M23</b>	<b>12M22</b>	<b>Var. %</b>
Vendas Líquidas Totais (100%)	75.693	71.587	5,7%	560.577	186.639	200,4%
Vendas Líquidas Totais (% CAL)	25.629	44.091	-41,9%	207.990	96.358	115,9%
Participação CAL	33,9%	61,6%	-27,7 pp	37,1%	51,6%	-14,5 pp
VSO Total (100%)	7,6%	15,8%	-8,1 pp	36,8%	28,2%	8,7 pp
VSO Total (% CAL)	11,0%	33,5%	-22,5 pp	51,0%	47,0%	4,0 pp
<b>Entregas</b>	<b>4T23</b>	<b>4T22</b>	<b>Var. %</b>	<b>12M23</b>	<b>12M22</b>	<b>Var. %</b>
VGW Entregue (100%)	0	79.815	-100,0%	258.856	79.815	224,3%
VGW Entregue (% CAL)	0	79.815	-100,0%	127.370	79.815	59,6%
Participação CAL	0,0%	100,0%	-100,0 pp	49,2%	100,0%	-50,8 pp
Nº de Empreendimentos Entregues	0	1	-100,0%	2	1	100,0%
Nº de Unidades Entregues	0	24	-100,0%	78	24	225,0%
<b>Banco de Terrenos</b>	<b>4T23</b>	<b>4T22</b>	<b>Var. %</b>	<b>4T23</b>	<b>3T23</b>	<b>Var. %</b>
VGW Potencial (100%)	653.780	415.189	57,5%	653.780	491.109	33,1%
VGW Potencial (% CAL)	163.445	207.595	-21,3%	163.445	72.254	126,2%
Participação CAL	25,0%	50,0%	-25,0 pp	25,0%	14,7%	10,3 pp



## DESEMPENHO OPERACIONAL

### LANÇAMENTOS

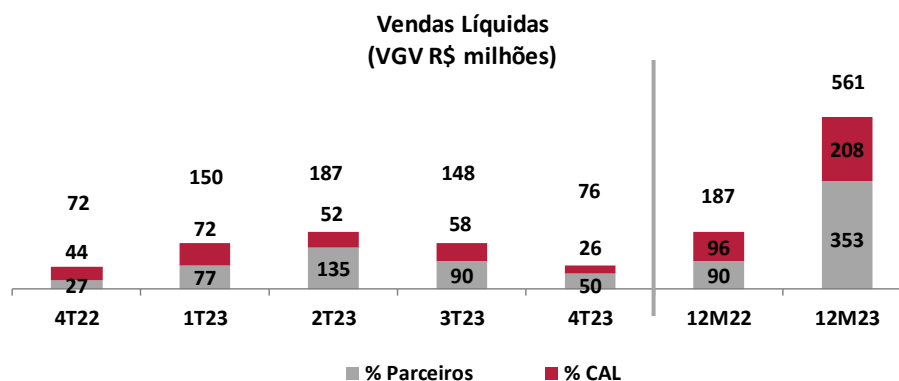


A Construtora Adolpho Lindenberg lançou no 4T23, a segunda fase do empreendimento Lindenberg Ibirapuera, torre Design Tower, localizado na capital de São Paulo, segmento residencial com 44 unidades de alto padrão, gerando um VGV total de R\$ 336,8 milhões, sendo o quarto lançamento da parceria EZCAL, empreendimento que a CAL possui indiretamente 10% de participação. Nos 12M23 foram lançados/fases 4 empreendimentos somando um VGV total de R\$ 1,1 bilhão e na participação da CAL de R\$ 280,8 milhões, com participação média de 25,5%. Estamos constantemente analisando as condições do mercado e importante informar que os próximos lançamentos dependerão principalmente da demanda do mercado e das condições do cenário econômico no país.

O quadro abaixo apresenta o detalhamento da conta “Lançamentos” adotado pela Lindenberg no encerramento do 4T23.

Lançamentos	Segmento	Padrão	Região	Data	VGV Total (R\$ mil)	Área Total (m <sup>2</sup> )	Total Unidades	% CAL	VGV % CAL (R\$ mil)	Área % CAL (m <sup>2</sup> )
<b>1T23</b>										
Jota by Lindenberg	Residencial	Médio-Alto	Capital-SP	fev-23	254.407	17.968	285	50,00%	127.203	8.984
<b>2T23</b>										
Lindenberg Ibirapuera - Art Tower	Residencial	Alto	Capital-SP	jun-23	336.823	12.916	44	10,00%	33.682	1.292
<b>3T23</b>										
Lindenberg Alto de Pinheiros	Residencial	Alto	Capital-SP	ago-23	172.537	8.452	41	50,00%	86.269	4.226
<b>4T23</b>										
Lindenberg Ibirapuera - Design Tower	Residencial	Alto	Capital-SP	dez-23	336.823	12.968	44	10,00%	33.682	1.297
<b>Total 2023</b>				<b>4</b>	<b>1.100.589</b>	<b>52.304</b>	<b>414</b>		<b>280.836</b>	<b>15.799</b>

## VENDAS



*Crítérios: Vendas líquidas de comissões e distratos*

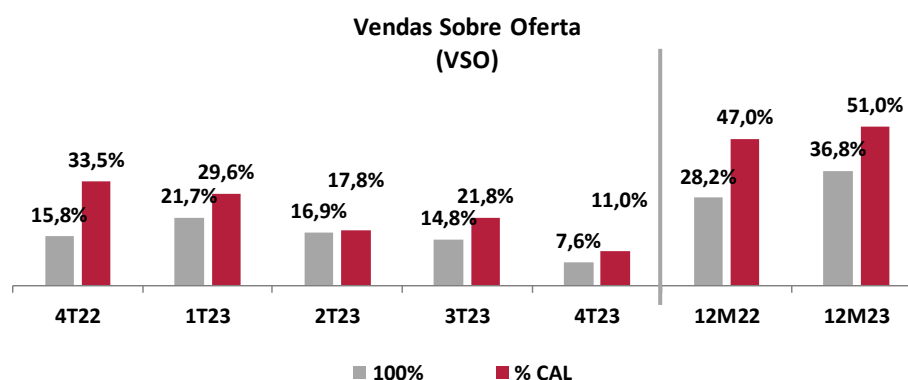
As vendas líquidas totais somaram R\$ 75,7 milhões no 4T23, crescimento de 5,7% quando comparado com o 4T22 e redução de 48,9% em relação ao 3T23. A participação da CAL totalizou R\$ 25,6 milhões no 4T23 (33,9% das vendas totais), redução de 41,9% quando comparado com o 4T22 e queda de 56,0% em relação ao 3T23. Nos 12M23, as vendas líquidas totais somaram R\$ 560,6 milhões, crescimento de 200,4% quando comparado com os 12M22 e na participação da CAL totalizou R\$ 208,0 milhões (37,1% das vendas totais), crescimento de 115,9% quando comparado com o mesmo período de 2022. Das vendas líquidas totais realizadas nos 12M23, R\$ 39,7 milhões foram de unidades já entregues (7,1%), R\$ 214,4 milhões foram de unidades em construção (38,2%) e R\$ 306,5 milhões foram de unidades de lançamentos (54,7%). No 4T23, os distratos atingiram R\$ 27,7 milhões, composto de 4 unidades e a parte CAL de R\$ R\$ 6,1 milhões. Vale informar que nos 12M23, os distratos totalizaram R\$ 58,4 milhões, sendo R\$ 15,3 milhões de distratos efetivos (7 unidades), R\$ 34,6 milhões de upgrade (5 unidades) e R\$ 8,5 milhões de downgrade (2 unidades), totalizando 14 unidades.

Os quadros abaixo apresentam os detalhamentos da conta “Vendas Líquidas” adotado pela Lindenberg no encerramento do 4T23.

Vendas Líquidas	100% (R\$ mil)				% CAL (R\$ mil)			
	4T22	4T23	12M22	12M23	4T22	4T23	12M22	12M23
<b>Empreendimentos</b>								
Lindenberg Cambuí	10.391	0	30.144	6.912	10.391	0	30.144	6.912
Lindenberg Reserva Itaim	9.233	0	27.043	10.133	1.267	0	3.710	1.390
Lindenberg Praça - Clodomiro	18.538	31.035	23.729	36.290	2.781	4.655	3.559	5.444
Lindenberg Vila Mariana	0	3.732	19.470	22.656	0	3.732	19.470	22.656
Lindenberg Praça - Macurapé	4.439	7.794	47.780	85.040	666	1.169	7.167	12.756
Lindenberg Groenlândia 77	0	4.175	9.486	52.778	0	1.461	3.320	18.472
Lindenberg Guarará	28.986	0	28.986	31.027	28.986	0	28.986	31.027
Jota by Lindenberg	0	9.233	0	141.720	0	4.616	0	70.860
Lindenberg Ibirapuera - Art Tower	0	(334)	0	108.029	0	(33)	0	10.803
Lindenberg Alto de Pinheiros	0	20.058	0	52.677	0	10.029	0	26.338
Lindenberg Ibirapuera - Design Tower	0	0	0	13.314	0	0	0	1.331
<b>Total</b>	<b>71.587</b>	<b>75.693</b>	<b>186.639</b>	<b>560.577</b>	<b>44.091</b>	<b>25.629</b>	<b>96.358</b>	<b>207.990</b>

Vendas Totais	100% (R\$ mil)				% CAL (R\$ mil)			
	4T22	4T23	12M22	12M23	4T22	4T23	12M22	12M23
Valores em R\$ mil								
Vendas Brutas	71.587	103.354	221.510	618.946	44.091	31.742	108.451	222.532
Distratos	0	(27.661)	(34.871)	(58.369)	0	(6.112)	(12.094)	(14.542)
Vendas Líquidas	71.587	75.693	186.639	560.577	44.091	25.629	96.358	207.990

## VENDAS SOBRE OFERTA (VSO)



*Crítérios: Adotamos o metro quadrado (m<sup>2</sup>) como métrica para o cálculo*

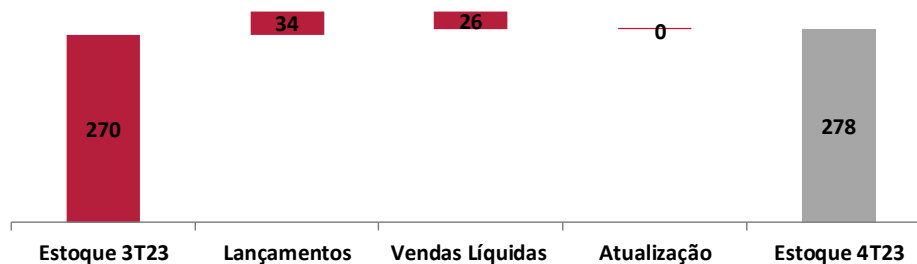
A Construtora Adolpho Lindenberg adota o metro quadrado (m<sup>2</sup>) como medida de estudo do índice VSO (Vendas Sobre Oferta), índice que reflete a liquidez dos produtos desenvolvidos, com objetivo de eliminar o efeito da variação do preço de venda no tempo, que ocasionam distorções entre o estoque inicial e as vendas contratadas. A velocidade de vendas totais (VSO) totalizou 7,6% e na participação da CAL totalizou o valor de 11,0% no encerramento do 4T23. Nos 12M23, a velocidade de vendas totais (VSO) totalizou 36,8%, aumento de 8,7 pp. em relação ao mesmo período de 2022, e na participação CAL, a velocidade de vendas totais (VSO) atingiu 51,0% nos 12M23, crescimento de 4,0 pp. quando comparado com os 12M22.

O quadro abaixo apresenta o detalhamento da conta “Vendas Sobre Oferta (VSO)” na % CAL adotado pela Lindenberg no encerramento do 4T23.

Vendas Sobre Oferta (VSO) % CAL	4T22	4T23	Var. %	12M22	12M23	Var. %
+ Estoque Inicial (m <sup>2</sup> )	7.386	11.836	60,3%	10.468	8.037	-23,2%
+ Lançamentos no período (m <sup>2</sup> )	4.703	1.297	-72,4%	4.703	15.797	235,9%
<b>= Estoque + Lançamento (m<sup>2</sup>)</b>	<b>12.089</b>	<b>13.132</b>	<b>8,6%</b>	<b>15.171</b>	<b>23.834</b>	<b>57,1%</b>
- Vendas no período (m <sup>2</sup> )	4.052	1.449	-64,2%	7.134	12.150	70,3%
<b>= Estoque Final (m<sup>2</sup>)</b>	<b>8.037</b>	<b>11.683</b>	<b>45,4%</b>	<b>8.037</b>	<b>11.684</b>	<b>45,4%</b>
<b>VSO (%)</b>	<b>33,5%</b>	<b>11,0%</b>	<b>-22,5 pp</b>	<b>47,0%</b>	<b>51,0%</b>	<b>4,0 pp</b>

## ESTOQUE DE UNIDADES

Evolução Trimestral do Estoque - % CAL  
(VGV R\$ milhões)



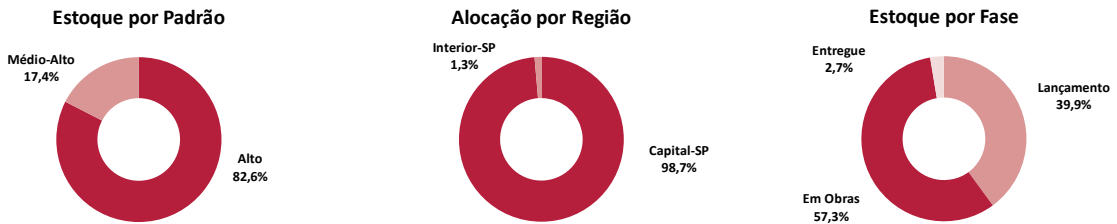
Considera: unidades líquidas de permuta do projeto Lindenberg Guarará

O estoque de unidades imobiliárias a valor de mercado referente às incorporações realizadas pela Construtora Adolpho Lindenberg totalizou R\$ 1,4 bilhão no encerramento do 4T23, sendo R\$ 278,4 milhões referente à parte CAL com participação média de 20,5% do total. Os estoques da CAL estão concentrados e distribuídos em unidades residenciais de médio-alto e alto padrão, sendo que 99,7% do estoque total está alocado na capital de São Paulo e 0,3% no interior de São Paulo, o que demonstra a manutenção do foco e reforço da Companhia no segmento de sua atuação. Importante reforçar que no encerramento do 4T23 apenas R\$ 7,6 milhões (0,6%) do valor das unidades em estoque estão entregues, R\$ 671,6 milhões (49,3%) do valor das unidades em estoque estão em obra com entregas previstas majoritariamente no ano de 2024 e R\$ 682,0 milhões (50,1%) do valor das unidades em estoque são lançamentos. Vale mencionar que, a Construtora Adolpho Lindenberg trimestralmente reavalia o valor do estoque, de modo a reproduzir a melhor expectativa de preço de venda considerando o mercado atual.

O quadro abaixo apresenta o detalhamento da conta “Estoque de Unidades” adotado pela Lindenberg no encerramento do 4T23.

Estoques de Unidades	Data Lançamento	Total Unidades	Área Total (m²)	Estoques (Unidades)	Estoques (m²)	Estoques (R\$)	% Vendido (Unidades)	% CAL	Estoques CAL (m²)	Estoques CAL (R\$)
<b>Empreendimentos</b>										
Lindenberg Cambuí	mar-20	24	6.344	1	318	3.697	95,8%	100,00%	318	3.697
Lindenberg Reserva Itaim	jun-20	46	7.125	0	0	0	100,0%	13,72%	0	0
Praça Lindenberg - Clodomiro	nov-20	58	11.805	21	4.228	138.189	63,8%	15,00%	634	20.728
Lindenberg Vila Mariana	dez-20	32	6.845	1	211	3.870	96,9%	100,00%	211	3.870
Praça Lindenberg - Macurapé	mai-21	118	18.092	73	11.246	372.516	38,1%	15,00%	1.687	55.877
Lindenberg Groenlândia 77	nov-21	29	9.272	4	1.263	45.090	86,2%	35,00%	442	15.782
Lindenberg Guarará	out-22	23	4.703	3	606	18.784	87,0%	100,00%	606	18.784
Jota by Lindenberg	fev-23	285	17.968	94	6.230	96.979	67,0%	50,00%	3.115	48.490
Lindenberg Ibirapuera - Art Tower	jun-23	44	12.960	28	8.449	236.262	36,4%	10,00%	845	23.626
Lindenberg Alto de Pinheiros	ago-23	41	8.449	25	5.171	107.513	39,0%	50,00%	2.586	53.756
Lindenberg Ibirapuera - Design Tower	dez-23	44	12.968	42	12.404	338.241	4,5%	10,00%	1.240	33.824
<b>Total</b>		<b>744</b>	<b>116.531</b>	<b>292</b>	<b>50.126</b>	<b>1.361.142</b>	<b>60,8%</b>	-	<b>11.683</b>	<b>278.435</b>

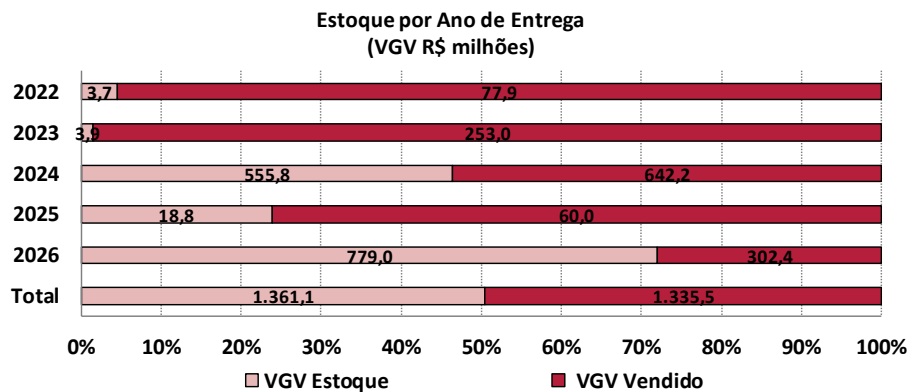
Considera: unidades líquidas de permuta do projeto Lindenberg Guarará



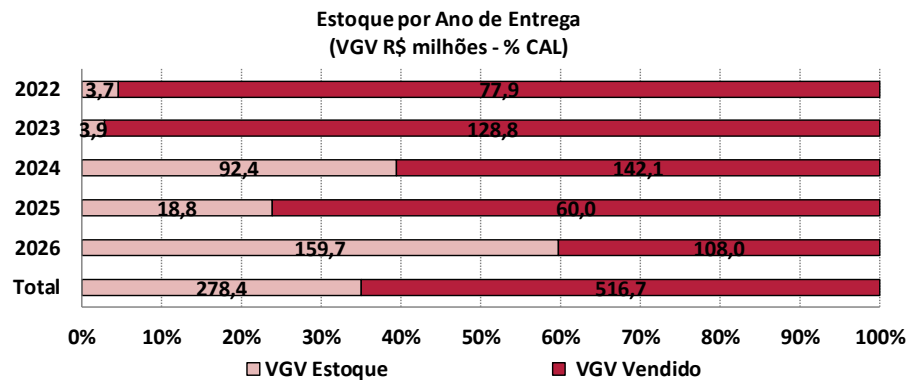
Considera: Participação da CAL

Podemos acompanhar no gráfico abaixo a disponibilidade do estoque CAL versus o cronograma de entrega de obras da Companhia com 45,9% na média das unidades comercializadas considerando 100% e 65,0% na participação CAL no encerramento do 4T23.

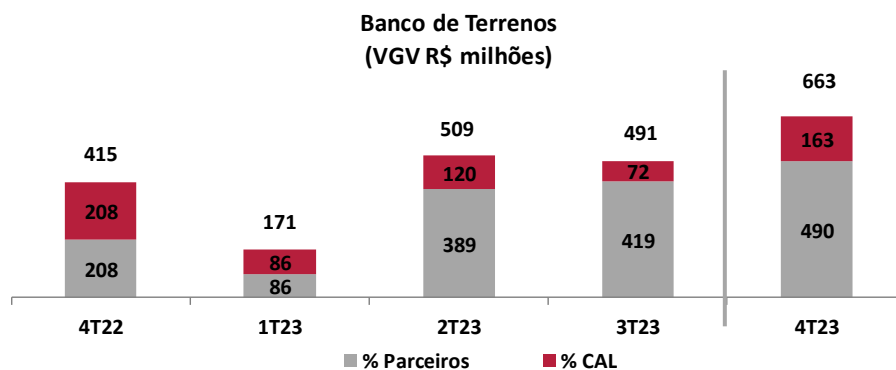
Dados Gerenciais – 4T23



Considera: unidades líquidas de permuta do projeto Lindenberg Guarará



## BANCO DE TERRENOS



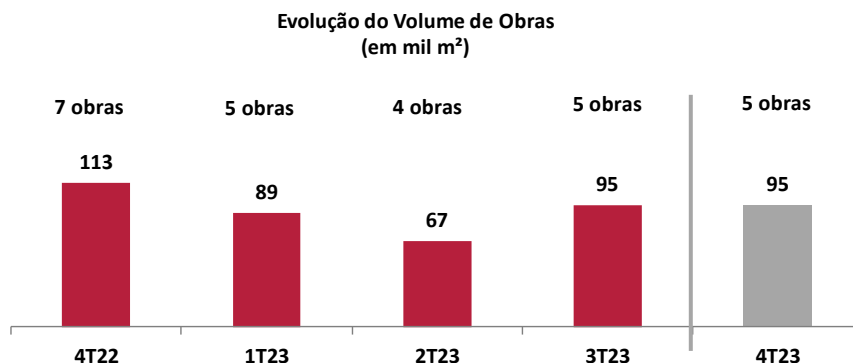
O banco de terrenos (*Land Bank*) no encerramento do 4T23, totalizou um VGV total potencial de R\$ 653,8 milhões, sendo R\$ 163,4 milhões parte CAL, média de 25,0% de participação do total, composto por 2 terrenos/fases na Capital de São Paulo para projetos residenciais em localização premium de alto padrão, com mais de 300 unidades e com expectativa de lançamento nos próximos 12 meses, o que reforça a manutenção do novo ciclo operacional e o foco regional de atuação no alto padrão da Companhia. O custo médio de aquisição de terrenos na participação da CAL é de 19,3% do VGV total já inclusos os valores para potenciais adicionais de construção (Outorgas Onerosas e CEPACs). Esse percentual reflete o padrão dos projetos onde estão inseridos os terrenos da CAL, em sua maioria em localizações premium para o desenvolvimento de produtos de alto padrão. Os valores em VGV, correspondem a indicadores de potencial geração de receitas e não se trata do estoque contábil de terrenos para futura incorporação.

Importante reforçar que, dado os lançamentos e resultado das vendas de 2023, a Administração está atenta e em busca de novas oportunidades de aquisição de terrenos e de participação em projetos em parceria, de forma a fazer frente a manutenção do volume operacional apresentado nos últimos anos, sempre com a consciência de manter uma estrutura de capital saudável e sustentável no médio e longo prazo.

O quadro abaixo apresenta o detalhamento da conta “Banco de Terrenos” adotado pela Lindenberg no encerramento do 4T23.

Banco de Terrenos	Unidades Previstas	Lançamentos Previstos	Área Privativa (m <sup>2</sup> )	VGV 100% (R\$ mil)	% CAL	VGV CAL (R\$ mil)	Custo Terreno 100%	Custo Terreno CAL	Custo Aquisição CAL
<b>Projetos</b>									
Mario Amaral	47	2024	9.518	259.522	25,00%	64.880	64.354	16.089	24,8%
Brooklin	299	2024	22.075	394.259	25,00%	98.565	61.725	15.431	15,7%
<b>Total</b>	<b>346</b>		<b>31.593</b>	<b>653.780</b>		<b>163.445</b>	<b>126.079</b>	<b>31.520</b>	<b>19,3%</b>

## VOLUME DE OBRAS



O volume de obras da Construtora Adolpho Lindenberg totalizou 95,4 mil m<sup>2</sup> em construção no encerramento do 4T23, compostos por 5 obras residenciais, todas localizadas na capital de São Paulo e com 513 unidades de médio-alto e alto padrão. Com a retomada de lançamentos deste novo ciclo desde o ano de 2020, a Construtora Adolpho Lindenberg começa a reportar indicadores em linha com o histórico da Companhia, conforme planejamento estratégico definido em 2019.

O quadro abaixo apresenta o detalhamento da conta “Volume de Obras” adotado pela Lindenberg no encerramento do 4T23.

Volume de Obras	Segmento	Padrão	Região	Lançamento	Início de Obra	Total de Torres	Total Unidades	Área Total (m <sup>2</sup> )	Término de Obra
<b>Obras/Fase</b>									
Praça Lindenberg - Clodomiro	Residencial	Alto	Capital-SP	nov-20	mai-21	1	58	18,9	2T2024
Praça Lindenberg - Macurapé	Residencial	Alto	Capital-SP	mai-21	jun-21	1	118	27,5	2T2024
Lindenberg Groenlândia 77	Residencial	Alto	Capital-SP	nov-21	mar-22	2	29	14,3	1T2024
Lindenberg Guarará	Residencial	Alto	Capital-SP	out-22	dez-22	1	23	6,6	3T2025
Jota by Lindenberg	Misto	Médio-Alto	Capital-SP	fev-23	set-23	2	285	28,1	3T2026
<b>Total</b>						<b>7</b>	<b>513</b>	<b>95,4</b>	

Considera: Início de obra (data do alvará de execução)

Os gráficos a seguir apresentam a distribuição das obras por região e segmento de atuação no encerramento do 4T23, através do volume por mil m<sup>2</sup>, o que demonstra a manutenção do foco de atuação da Companhia, seja no segmento de atuação, padrão ou região. Vale ressaltar que para manutenção da qualidade e mitigação de riscos, entendemos ser essencial a manutenção do foco de atuação.

*Dados Gerenciais – 4T23*



**INÍCIO/ENTREGAS DE OBRAS**

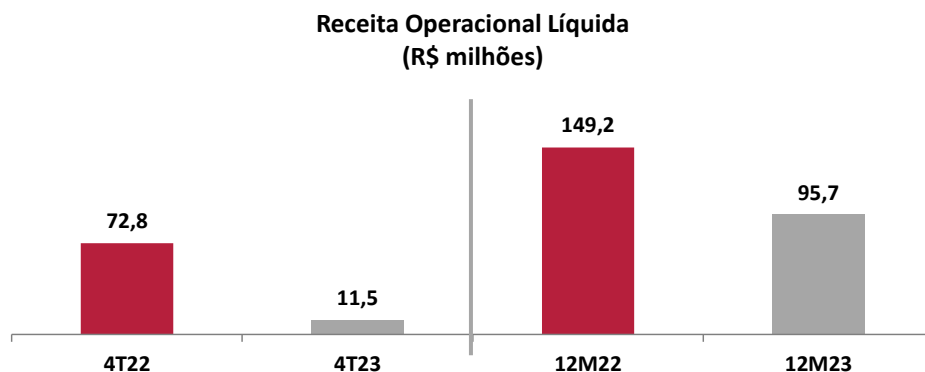
Em setembro de 2023, a CAL iniciou a obra do empreendimento Jota by Lindenberg, composto de 2 torres, segmento misto, com 285 unidades e com 28,1 mil m<sup>2</sup> de área total. Nos 12M23, foram entregues (i) em janeiro, o empreendimento Lindenberg Vila Mariana, torre única residencial, com 32 unidades e com 11,6 mil m<sup>2</sup> de área total; (ii) em março, o empreendimento Lindenberg Reserva Itaim, torre única residencial, com 46 unidades e com 11,7 mil m<sup>2</sup> de área total e; (iii) em junho, o empreendimento Park Lane, segmento misto, com 142 unidades no total e 22,0 mil m<sup>2</sup> de área total.

*Considera: “Início de obra” (data do alvará de execução) e “Entrega de obra” (data da emissão do Habite-se)*



## DESEMPENHO FINANCEIRO

### RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA

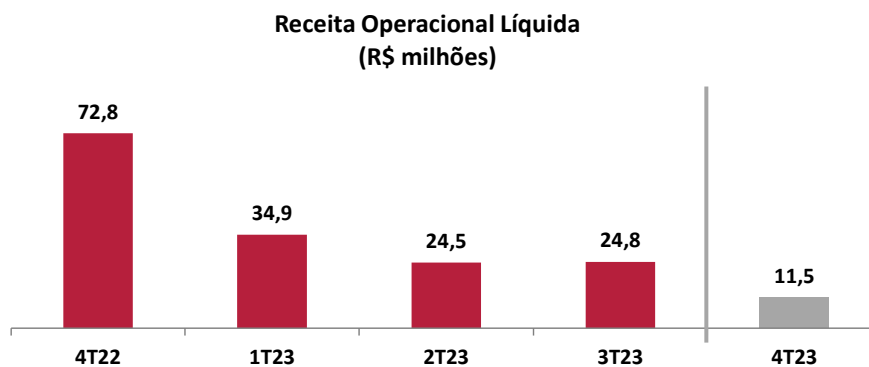


A receita operacional líquida totalizou o valor de R\$ 11,5 milhões no 4T23, queda de 84,2% em relação ao 4T22. Nos 12M23, a receita operacional líquida atingiu R\$ 95,7 milhões, redução de 35,8% em relação aos 12M22. Vale destacar a contabilização na rubrica “receita de prestação de serviço” que apresentou crescimento de 22,9% em 2023 quando comparado com o mesmo período de 2022, esse crescimento deve-se pelo aumento no faturamento de taxas de obra, taxas de comercialização e gestão financeira. Com relação a rubrica “receita de venda de unidades imobiliárias”, a redução foi ocasionada pelo lançamento pontual do projeto Lindenberg Guarará em novembro de 2022, que por ser 100% da Companhia é consolidado nas Demonstrações Financeiras, e que no encerramento do 4T22, totalizava 69,6% de unidades comercializadas.

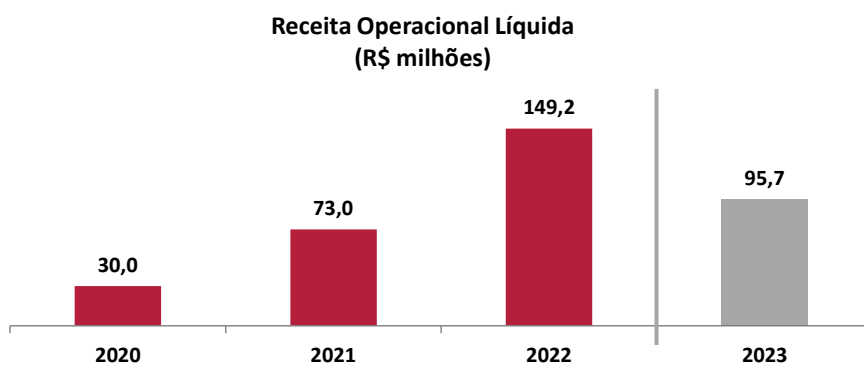
O quadro abaixo apresenta o detalhamento da conta “Receita Operacional Líquida” adotado pela Lindenberg no encerramento do 4T23.

Receita Operacional Líquida (Em milhares de Reais - R\$)	4T22	4T23	Var. %	12M22	12M23	Var. %
Receita de prestação de serviços	7.045	6.003	-14,8%	26.644	32.749	22,9%
Receita da venda de unidades imobiliárias	67.350	6.530	-90,3%	127.243	68.934	-45,8%
Impostos incidentes sobre a receita	(1.563)	(1.012)	-35,3%	(4.694)	(5.971)	27,2%
<b>Total Receita Operacional Líquida</b>	<b>72.832</b>	<b>11.521</b>	<b>-84,2%</b>	<b>149.193</b>	<b>95.712</b>	<b>-35,8%</b>

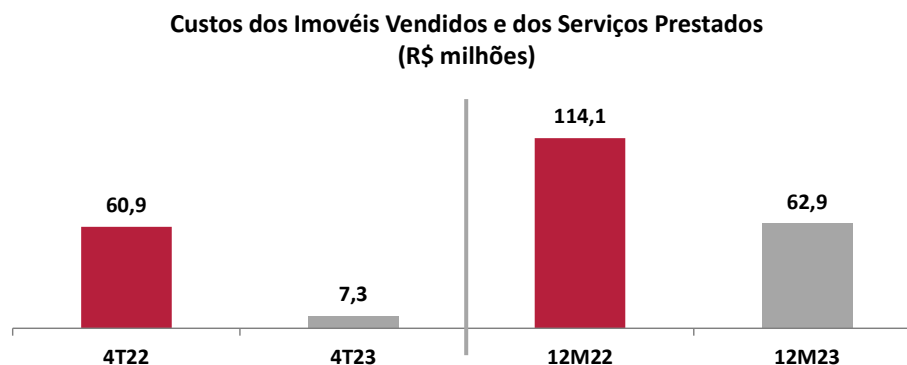
O gráfico abaixo apresenta a evolução trimestral da Receita Operacional Líquida da Lindenberg.



O gráfico abaixo apresenta a evolução anual da Receita Operacional Líquida da Lindenberg e demonstra claramente a forte retomada do patamar mais saudável de operação da Companhia a partir de 2021.



## CUSTO DOS IMOVÉIS VENDIDOS E DOS SERVIÇOS PRESTADOS

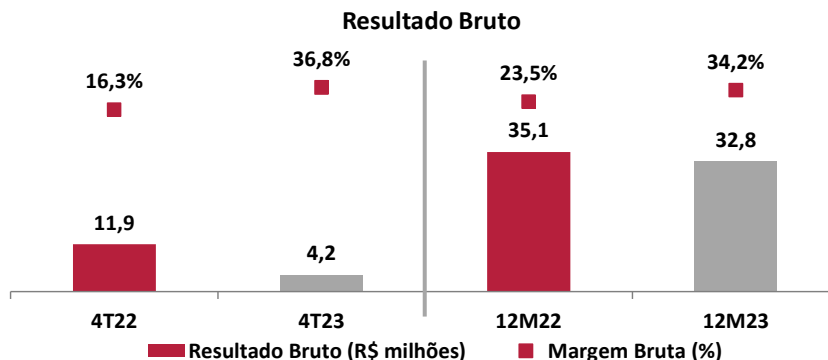


O custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados totalizou R\$ 7,3 milhões no 4T23, queda de 88,0% em relação ao 4T22. Nos 12M23, os custos dos imóveis vendidos e dos serviços prestados totalizou R\$ 62,9 milhões, redução de 44,8% quando comparado com os 12M22. Conforme informado anteriormente, a redução dos custos dos imóveis vendidos e dos serviços prestados nos comparativos trimestral e anual, deve-se pelo reconhecimento da apropriação imobiliária, ocasionado pelo lançamento do projeto Lindenberg Guarará em novembro de 2022 e que no encerramento do 4T22, totalizava 69,6% de unidades comercializadas. Vale informar que a Lindenberg tem como foco de atuação a capital e o interior de São Paulo, região para a qual o INCC vem se mostrando um bom indexador da inflação dos custos. A evolução do custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados, com a busca por manutenção das margens, demonstra a preocupação da Companhia em controlar os custos e adequar-se a realidade do mercado.

O quadro abaixo apresenta o detalhamento da conta “Custo dos Imóveis Vendidos e dos Serviços Prestados” adotado pela Lindenberg no 4T23.

<b>Custos dos Imóveis Vendidos e dos Serviços Prestados (Em milhares de Reais - R\$)</b>	<b>4T22</b>	<b>4T23</b>	<b>Var. %</b>	<b>12M22</b>	<b>12M23</b>	<b>Var. %</b>
Custos de prestação de serviços	3.088	2.695	-12,7%	11.912	11.852	-0,5%
Custos de assistência técnica	478	348	-27,3%	1.776	1.376	-22,5%
Custos dos imóveis vendidos	57.364	4.274	-92,5%	100.389	49.740	-50,5%
<b>Custos dos Imóveis Vendidos e dos Serviços Prestados</b>	<b>60.931</b>	<b>7.317</b>	<b>-88,0%</b>	<b>114.077</b>	<b>62.968</b>	<b>-44,8%</b>

## RESULTADO BRUTO E MARGEM BRUTA

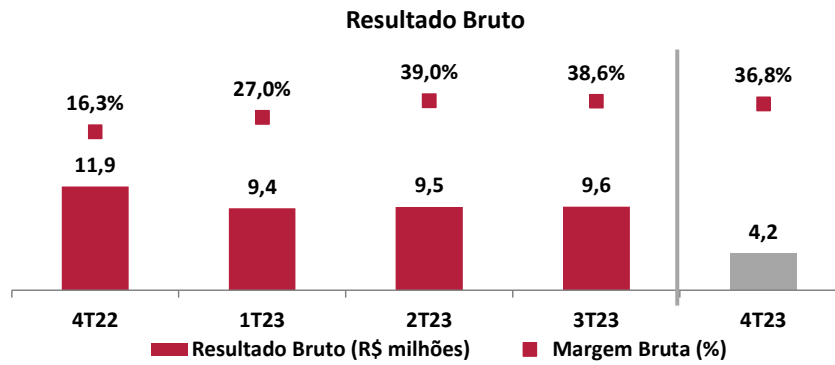


O resultado bruto atingiu R\$ 4,2 milhões, para uma margem bruta de 36,8% no encerramento do 4T23, redução de 64,4% e 20,4 pp. acima em relação ao 4T22. Nos 12M23, o resultado bruto totalizou R\$ 32,8 milhões, para uma margem bruta de 34,2%, redução de 6,7% e 10,7 pp. acima quando comparado com o mesmo período de 2022. Vale destacar o crescimento da margem bruta em patamares mais saudáveis, comprovando a excelente capacidade de planejamento, execução e entrega da Construtora Adolpho Lindenberg. Esse cenário de recuperação do resultado bruto a patamares históricos apresentados é reflexo direto da contratação de novas obras, do aumento do volume de vendas e dos novos lançamentos desse novo ciclo operacional. Vale reforçar que em 2022, a margem bruta foi menor, devido principalmente ao reconhecimento do resultado do projeto Lindenberg Guarará, comprado em permuta.

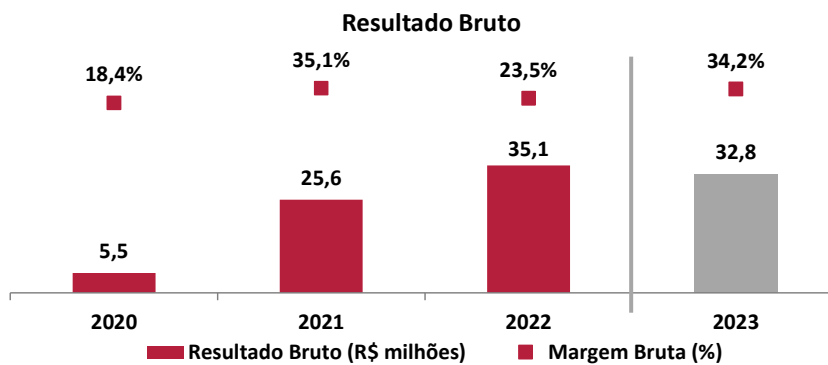
O quadro abaixo apresenta o detalhamento da conta “Resultado Bruto e Margem Bruta” adotado pela Lindenberg no encerramento no 4T23.

Resultado Bruto (Em milhares de Reais - R\$)	4T22	4T23	Var. %	12M22	12M23	Var. %
Receita Operacional Líquida	72.832	11.521	-84,2%	149.193	95.712	-35,8%
Custos dos Imóveis Vendidos e dos Serviços Prestados	60.931	7.287	-88,0%	114.077	62.938	-44,8%
<b>Resultado Bruto</b>	<b>11.901</b>	<b>4.234</b>	<b>-64,4%</b>	<b>35.116</b>	<b>32.774</b>	<b>-6,7%</b>
<b>Margem Bruta (%)</b>	<b>16,3%</b>	<b>36,8%</b>	<b>20,4 pp</b>	<b>23,5%</b>	<b>34,2%</b>	<b>10,7 pp</b>

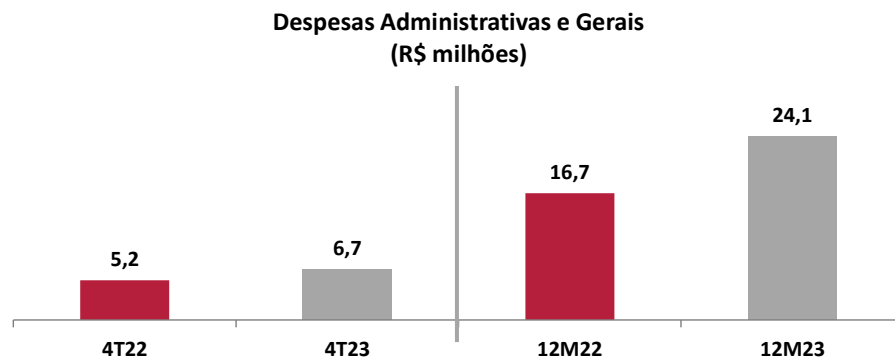
O gráfico abaixo apresenta a evolução trimestral do Resultado Bruto e da Margem Bruta da Lindenberg.



O gráfico abaixo apresenta a evolução anual do Resultado Bruto e da Margem Bruta da Lindenberg.



## DESPESAS ADMINISTRATIVAS E GERAIS

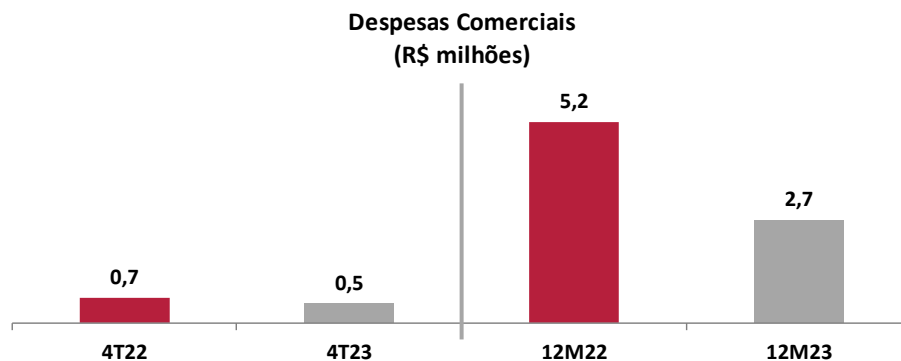


As despesas administrativas e gerais totalizaram R\$ 6,7 milhões no 4T23, aumento de 28,5% em relação ao 4T22. Nos 12M23, as despesas administrativas e gerais atingiram R\$ 24,1 milhões, crescimento de 44,9% quando comparado com o mesmo período do ano anterior. Esse crescimento deve-se principalmente a: (i) reforço da equipe administrativa e operação para suportar o novo ciclo operacional da Companhia; (ii) investimento na controlada direta “Lindenberg Vendas” com o objetivo de auxiliar na liquidez das unidades imobiliárias em estoque e; (iii) acordos pontuais de processos em condomínios de obras entregues. Importante informar a contabilização nas rubricas “provisão de garantias de obras”, “contingências cíveis, trabalhistas e tributárias” e que as variações anuais das despesas administrativas e gerais estão dentro do plano de negócios da Companhia. A Administração mantém o compromisso na busca de maior resultado operacional e que possui uma cultura de eficiência em todas as etapas do negócio, muito focada no controle dos gastos, permitindo um nível de custos e despesas adequados ao momento atual do ciclo de negócios e perspectiva do mercado imobiliário.

O quadro abaixo apresenta o detalhamento da conta “Despesas Administrativas e Gerais” adotado pela Lindenberg no encerramento do 4T23.

<b>Despesas Administrativas e Gerais</b> (Em milhares de Reais - R\$)	<b>4T22</b>	<b>4T23</b>	<b>Var. %</b>	<b>12M22</b>	<b>12M23</b>	<b>Var. %</b>
Despesas Administrativas e Gerais	4.674	5.529	18,3%	16.061	22.789	41,9%
Despesas com Serviços Terceiros	1.008	779	-22,7%	3.353	2.734	-18,5%
Provisão de Garantias de Obra	(47)	(94)	99,4%	(265)	(232)	-12,6%
Contingências Cíveis, Trabalhistas e Tributárias	(413)	495	-219,8%	(2.491)	(1.152)	-53,8%
<b>Total Despesas Administrativas e Gerais</b>	<b>5.222</b>	<b>6.708</b>	<b>28,5%</b>	<b>16.658</b>	<b>24.139</b>	<b>44,9%</b>
<b>Total Despesas (Ex-Provisões Contingências)</b>	<b>5.682</b>	<b>6.308</b>	<b>11,0%</b>	<b>19.414</b>	<b>25.523</b>	<b>31,5%</b>

## DESPESAS COMERCIAIS

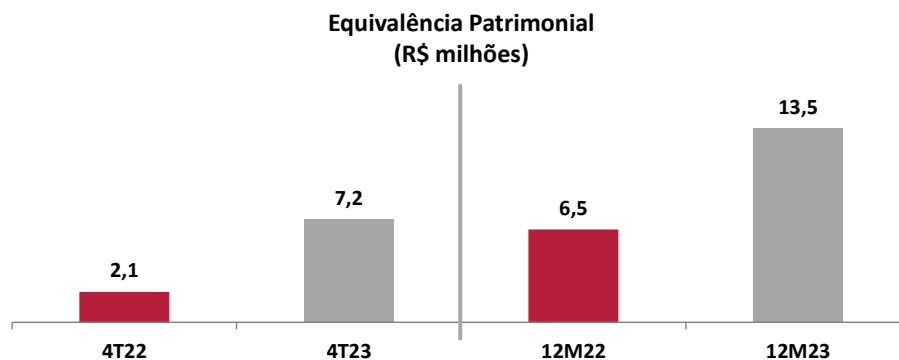


As despesas comerciais totalizaram R\$ 499 mil no encerramento do 4T23, redução de 23,8% em relação ao 4T22. Nos 12M23, as despesas comerciais atingiram R\$ 2,7 milhões, queda de 48,9% em relação aos 12M22. As despesas comerciais estão relacionados diretamente a campanhas de vendas, publicidades, stands dos empreendimentos lançados e comissão de vendas e estão em linha com os orçamentos da Companhia e que reflete o compromisso da Construtora Adolpho Lindenberg de se manter entre as mais eficientes do setor.

O quadro abaixo apresenta o detalhamento da conta “Despesas Comerciais” em relação a Receita Operacional Líquida adotado pela Lindenberg no encerramento do 4T23.

Despesas Comerciais (Em milhares de Reais - R\$)	4T22	4T23	Var. %	12M22	12M23	Var. %
Receita Operacional Líquida	72.832	12.244	-83,2%	149.193	96.435	-35,4%
Despesas Comerciais	655	499	-23,8%	5.239	2.677	-48,9%
<b>% da Receita Operacional Líquida</b>	<b>0,9%</b>	<b>4,1%</b>	<b>3,2 pp</b>	<b>3,5%</b>	<b>2,8%</b>	<b>-0,7 pp</b>

## EQUIVALÊNCIA PATRIMONIAL



O resultado de equivalência patrimonial totalizou o valor de R\$ 7,2 milhões no 4T23, crescimento de 238,7% em relação ao 4T22. Nos 12M23, o resultado de equivalência patrimonial atingiu R\$ 13,5 milhões, aumento de 109,0% quando comparado com os 12M22. Atendendo a norma CPC 01, vale informar que a partir de 2023, realizamos a realocação dos encargos financeiros incorridos com os empréstimos bancários obtidos pela controladora e aplicados em suas controladas e coligadas, nos quais foram apresentados na conta de “Equivalência Patrimonial” conforme o quadro e sua composição do resultado de equivalência patrimonial. Esse montante dos encargos apropriados ao resultado de equivalência patrimonial totalizou o valor negativo de R\$ 1,8 milhão no 4T23 e R\$ 5,4 milhões nos 12M23. Importante informar que no 4T23, tivemos o reconhecimento do resultado dos empreendimentos Lindenberg Ibirapuera e Lindenberg Alto de Pinheiros, da parceria EZCAL com controle compartilhado e que tiveram a cláusula suspensiva superada.

Vale informar que a partir de 2013, as normas do IFRS 10 e 11, que tratam de operações controladas em conjunto ou não controladas, entraram em vigor. Adotando-se o normativo CPC 19, a parcela dos ativos e passivos, receitas e despesas deixa de ser consolidada proporcionalmente em empreendimentos não-controlados pela Companhia. Em qualquer circunstância em que a Companhia não monopolize a administração do projeto, o seu resultado deixa de ser consolidado junto a dos demais projetos controlados. Ele passa a ser encapsulado na linha de equivalência patrimonial. Vale reforçar que o formato de associação com parceiros em empreendimentos (SPEs) é uma prática bastante comum no mercado de incorporação imobiliária e que a Companhia vem adotando ao longo dos anos para desenvolver seus empreendimentos. O quadro abaixo apresenta o detalhamento da conta “Equivalência Patrimonial” em relação a Receita Operacional Líquida adotado pela Lindenberg no encerramento do 4T23.

Equivalência Patrimonial (Em milhares de Reais - R\$)	4T22	4T23	Var. %	12M22	12M23	Var. %
Receita Operacional Líquida	72.832	12.244	-83,2%	149.193	96.435	-35,4%
Equivalência Patrimonial	2.114	7.162	238,7%	6.454	13.492	109,0%
<b>% da Receita Operacional Líquida</b>	<b>2,9%</b>	<b>58,5%</b>	<b>19,1 pp</b>	<b>4,3%</b>	<b>14,0%</b>	<b>9,7 pp</b>



O quadro abaixo, demonstra o resultado líquido proporcional aos empreendimentos não-controlados, através do resultado de Equivalência Patrimonial adotado pela Lindenberg no encerramento do 4T23.

Equivalência Patrimonial (Em milhares de Reais - R\$)	4T22	4T23	Var. %	12M22	12M23	Var. %
Amadora Incorporação SPE Ltda.	(2)	0	n/a	3	(2)	n/a
Lion Incorporação SPE Ltda.	0	0	0,0%	(4)	(33)	714,2%
Valência Incorporação Ltda.	0	137	0,0%	(3)	0	n/a
SPE Bandeira Incorporação SPE S.A.	575	(203)	n/a	2.989	722	-75,8%
Laurenza Incorporação SPE S.A.	1.210	(2)	n/a	1.228	(10)	n/a
Siebenlind Real Estate Investimentos Ltda.	1.761	3.689	109,5%	4.494	9.216	105,1%
Aosta Incorporação Ltda.	337	280	-16,8%	(231)	4.403	n/a
EZCAL Participações Ltda.	(1.766)	5.059	n/a	(2.022)	4.612	n/a
<b>Total Equivalência Patrimonial (Ex-Encargos Financ.)</b>	<b>2.114</b>	<b>8.960</b>	<b>323,8%</b>	<b>6.454</b>	<b>18.908</b>	<b>193,0%</b>
<b>Encargos Financeiros</b>	<b>0</b>	<b>(1.799)</b>	<b>n/a</b>	<b>0</b>	<b>(5.416)</b>	<b>n/a</b>
<b>Total Equivalência Patrimonial</b>	<b>2.114</b>	<b>7.162</b>	<b>238,7%</b>	<b>6.454</b>	<b>13.492</b>	<b>109,0%</b>

O gráfico abaixo apresenta a evolução anual do Resultado Bruto e da Margem Bruta da Lindenberg.



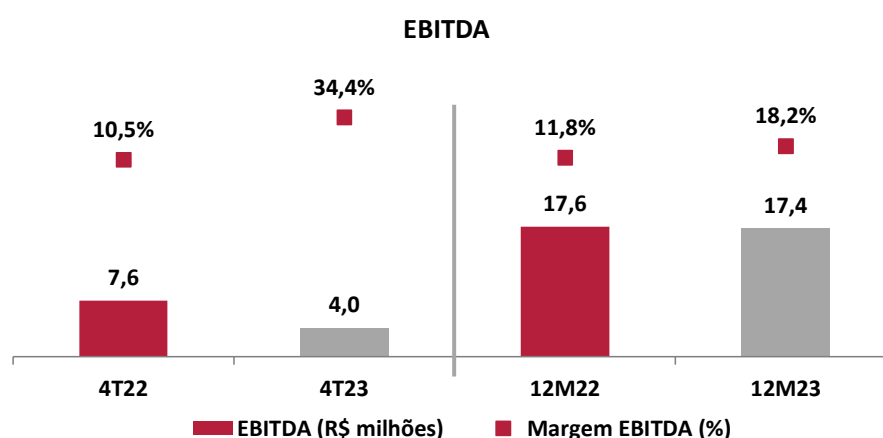
## OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS LÍQUIDAS

A conta outras receitas (despesas) operacionais líquidas atingiu o valor negativo de R\$ 229 mil no encerramento do 4T23 e R\$ 2,0 milhões nos 12M23, contabilizado como provisão para perda de contingência trabalhista suportada pela Companhia, relacionados aos processos trabalhistas de ex-funcionários do empregador Nabi Andrade, que se encontra em situação de insolvência desde 2018.

O quadro abaixo detalha a conta “Outras Receitas Operacionais Líquidas” em relação a Receita Líquida adotado pela Lindenberg no encerramento do 4T23.

Outras Receitas (Despesas) Operacionais (Em milhares de Reais - R\$)	4T22	4T23	Var. %	12M22	12M23	Var. %
Receita Operacional Líquida	72.832	12.244	-83,2%	149.193	96.435	-35,4%
Outras Receitas (Despesas) Operacionais	(516)	(229)	-55,6%	(2.051)	(2.049)	-0,1%
<b>% da Receita Operacional Líquida</b>	<b>-0,71%</b>	<b>-1,87%</b>	<b>1,64 pp</b>	<b>-1,37%</b>	<b>-2,12%</b>	<b>-0,8 pp</b>

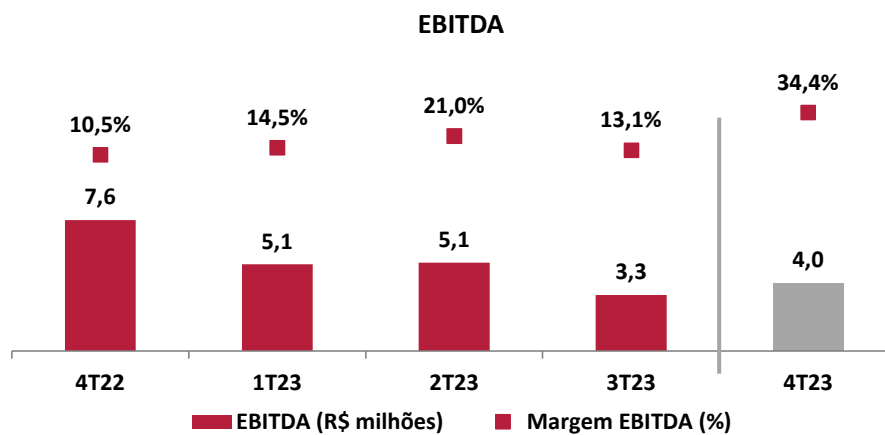
## EBITDA



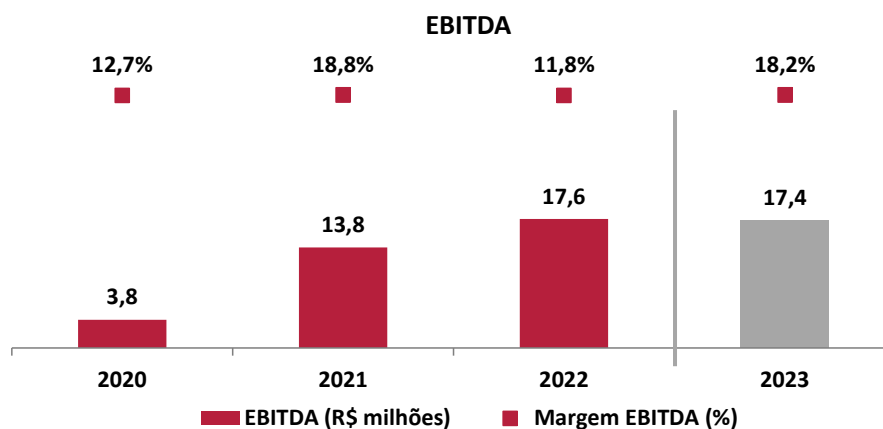
O EBITDA totalizou R\$ 4,0 milhões, para uma margem EBITDA de 34,4% no encerramento do 4T23, redução de 48,0% e 23,9 pp. acima em relação ao 4T22. Nos 12M23, o EBITDA atingiu R\$ 17,4 milhões, para uma margem EBITDA de 18,2%, redução de 1,3% e 6,4 pp. acima quando comparado com os 12M22. Vale informar o reconhecimento da apropriação imobiliária (receita e custo), ocasionado pelo lançamento do projeto Lindenberg Guarará em novembro de 2022 e que no encerramento do 4T22, totalizava 69,6% de unidades comercializadas. Importante notar a manutenção do resultado EBITDA no comparativo anual e o crescimento na margem EBITDA nos dois comparativos, ou seja, no comparativo trimestral e anual. Acreditamos que o cenário de recuperação do EBITDA, continuará saudável, dependendo amplamente da evolução das obras contratadas e iniciadas, do aumento do volume de vendas e dos novos lançamentos desse novo ciclo operacional da Companhia. O quadro abaixo apresenta o detalhamento da conta “EBITDA” adotado pela Lindenberg no encerramento do 4T23.

EBITDA (Em milhares de Reais - R\$)	4T22	4T23	Var. %	12M22	12M23	Var. %
<b>Resultado Líquido</b>	<b>5.603</b>	<b>1.205</b>	<b>-78,5%</b>	<b>7.000</b>	<b>9.678</b>	<b>38,3%</b>
IR/CSLL	753	270	-64,1%	1.576	2.720	72,6%
Resultado Financeiro	1.266	2.485	96,3%	9.046	5.003	-44,7%
<b>EBITDA</b>	<b>7.622</b>	<b>3.960</b>	<b>-48,0%</b>	<b>17.622</b>	<b>17.401</b>	<b>-1,3%</b>
<b>Margem EBITDA (%)</b>	<b>10,5%</b>	<b>34,4%</b>	<b>23,9 pp</b>	<b>11,8%</b>	<b>18,2%</b>	<b>6,4 pp</b>

O gráfico abaixo apresenta a evolução trimestral do EBITDA da Lindenberg.



O gráfico abaixo apresenta a evolução anual do EBITDA da Lindenberg.



## RESULTADO FINANCEIRO

O resultado financeiro líquido totalizou o valor negativo de R\$ 2,5 milhões, sendo R\$ 589 mil de receitas e R\$ 3,1 milhões de despesas e atualizações financeiras no encerramento do 4T23, redução de 96,2% em relação ao 4T22 e queda de 44,7% quando comparado com os 12M22. Atendendo a norma CPC 01, vale informar que a partir de 2023, realizamos a realocação dos encargos financeiros incorridos com os empréstimos bancários obtidos pela controladora e aplicados em suas controladas e coligadas, nos quais foram apresentados na conta de “Equivalencia Patrimonial” impactando nas variações no resultado financeiro no encerramento do ano de 2023, conforme o quadro abaixo. Esse montante dos encargos apropriados ao resultado de equivalência patrimonial totalizou o valor negativo de R\$ 1,8 milhão no 4T23 e R\$ 5,4 milhões nos 12M23.

O quadro abaixo apresenta o detalhamento da conta “Resultado Financeiro” adotado pela Lindenberg no encerramento do 4T23.

Resultado Financeiro (Em milhares de Reais - R\$)	4T22	4T23	Var. %	12M22	12M23	Var. %
<b>Receitas Financeiras</b>						
Total Receitas Financeiras	2.215	589	-73,4%	4.223	4.267	1,0%
<b>Despesas Financeiras</b>						
Total Despesas Financeiras	(3.481)	(3.073)	-11,7%	(13.269)	(9.270)	-30,1%
<b>Total Resultado Financeiro</b>	<b>(1.266)</b>	<b>(2.485)</b>	<b>96,2%</b>	<b>(9.046)</b>	<b>(5.003)</b>	<b>-44,7%</b>

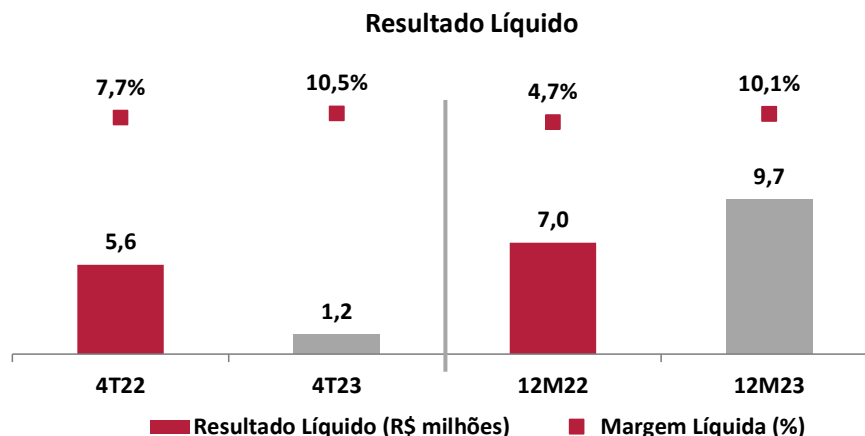
## IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

O imposto de renda e contribuição social totalizou o valor de R\$ 270 mil no encerramento do 4T23, redução de 64,1% em relação ao 4T22. Nos 12M23, o imposto de renda e contribuição social atingiu R\$ 2,7 milhões, crescimento de 72,6% quando comparado com os 12M22.

O quadro abaixo apresenta o detalhamento da conta “Imposto de Renda e Contribuição Social” em relação a Receita Operacional Líquida adotado pela Lindenberg no encerramento do 4T23.

Imposto de Renda e Contribuição Social (Em milhares de Reais - R\$)	4T22	4T23	Var. %	12M22	12M23	Var. %
Receita Operacional Líquida	72.832	11.521	-84,2%	149.193	95.712	-35,8%
Imposto de Renda e Contribuição Social	(753)	(270)	-64,1%	(1.576)	(2.720)	72,6%
<b>% da Receita Operacional Líquida</b>	<b>-1,0%</b>	<b>-2,3%</b>	<b>-1,3 pp</b>	<b>-1,1%</b>	<b>-2,8%</b>	<b>-1,8 pp</b>

## RESULTADO LÍQUIDO

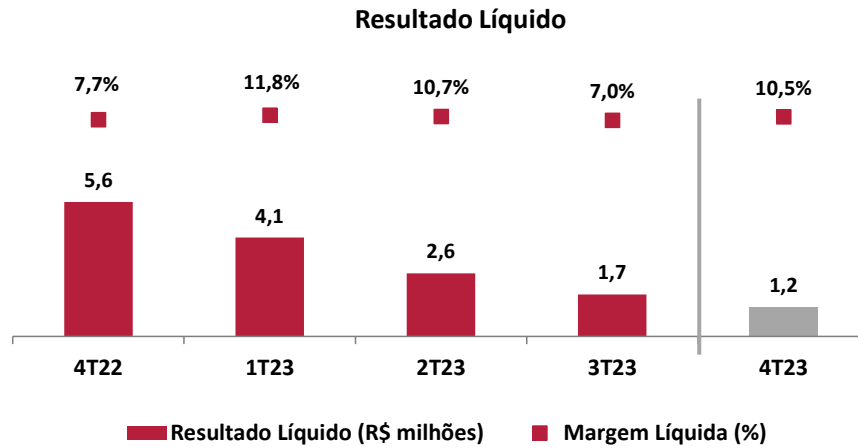


O resultado líquido totalizou R\$ 1,2 milhão, para uma margem líquida 10,5% no encerramento do 4T23, redução de 78,5% e 2,8 pp. acima ao final do 4T22. Nos 12M23, o resultado líquido atingiu R\$ 9,7 milhões, para uma margem líquida de 10,1%, crescimento de 38,3% e 5,4 pp. acima quando comparado com o mesmo período de 2022. Importante notar a manutenção do patamar positivo de resultado líquido trimestral, recorrente principalmente pela apropriação imobiliária da receita operacional, oriunda das unidades comercializadas. O resultado líquido está em linha com o planejamento estratégico definido pela Administração da Companhia para os 12M23, e para que possamos apresentar um cenário de crescimento do resultado líquido, dependerá amplamente da manutenção do volume de vendas, de lançamentos de novos empreendimentos e evolução das obras contratadas, além da redução da alavancagem e conseqüentemente do resultado financeiro negativo.

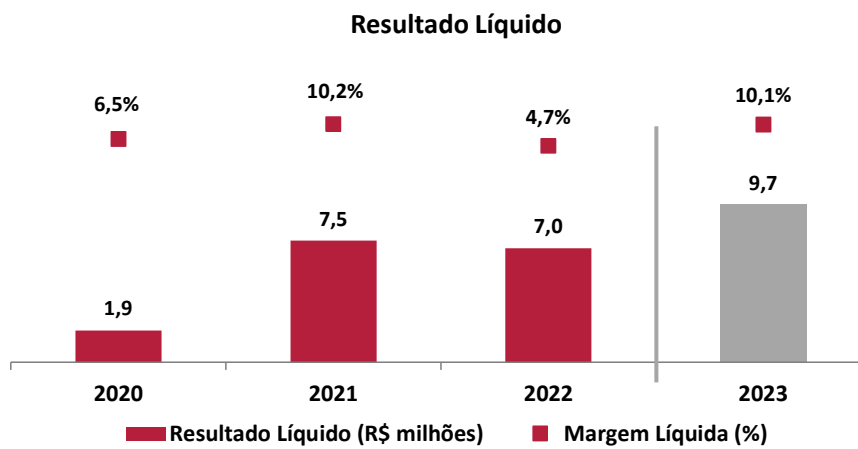
O quadro abaixo apresenta o detalhamento da conta “Resultado Líquido” em relação a Receita Líquida adotado pela Lindenberg no encerramento do 4T23.

Resultado Líquido (Em milhares de Reais - R\$)	4T22	4T23	Var. %	12M22	12M23	Var. %
Receita Operacional Líquida	72.832	11.521	-84,2%	149.193	95.712	-35,8%
Resultado Líquido	5.603	1.205	-78,5%	7.000	9.678	38,3%
<b>% da Receita Operacional Líquida</b>	<b>7,7%</b>	<b>10,5%</b>	<b>2,8 pp</b>	<b>4,7%</b>	<b>10,1%</b>	<b>5,4 pp</b>

O gráfico abaixo apresenta a evolução trimestral do Resultado Líquido da Construtora Adolpho Lindenberg no encerramento do 4T23.

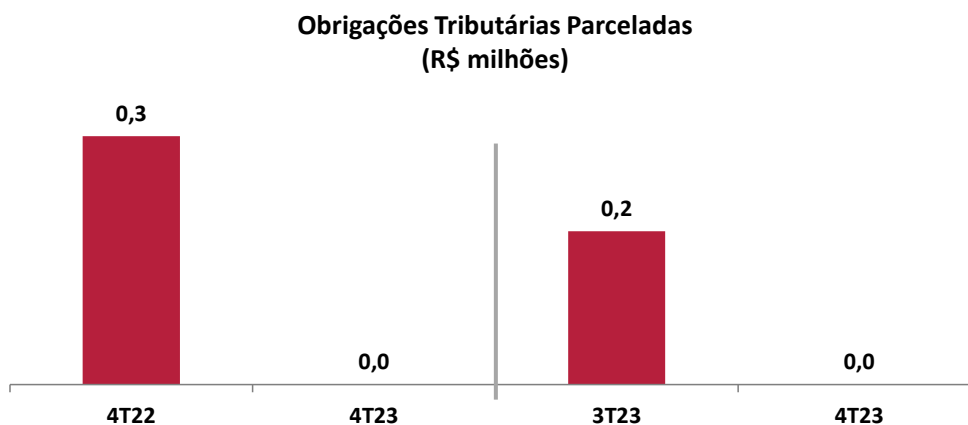


O gráfico abaixo apresenta a evolução anual do Resultado Líquido da Lindenberg.



## DESTAQUES DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

### OBRIGAÇÕES TRIBUTÁRIAS PARCELADAS (REFIS)



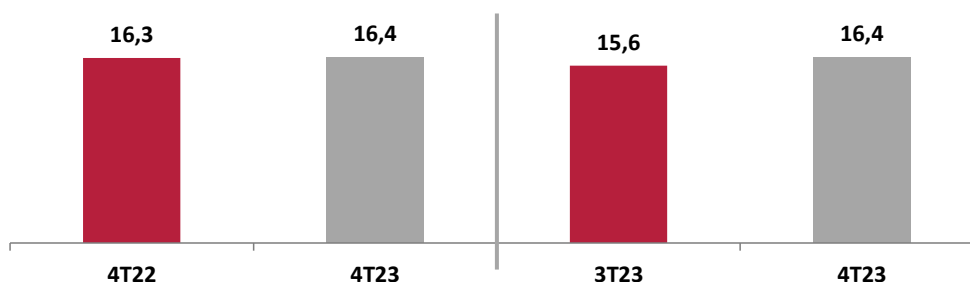
No encerramento do 4T23, as obrigações tributárias parceladas, que inclui o REFIS (Programa de Recuperação Fiscal), foram antecipadas e quitadas. Importante informar que o prazo contratual para liquidação do REFIS era out/2024, e o índice de reajuste monetário é 100% da Taxa Selic.

O quadro abaixo apresenta o detalhamento da conta “Obrigações Tributárias Parceladas” adotado pela Lindenberg no encerramento no 4T23

Obrigações Tributárias Parceladas (Em milhares de Reais - R\$)	4T22	4T23	Var. %	3T23	4T23	Var. %
REFIS	306	0	-100,0%	189	0	-100,0%
<b>Total Obrigações Tributárias Parceladas</b>	<b>306</b>	<b>0</b>	<b>-100,0%</b>	<b>189</b>	<b>0</b>	<b>-100,0%</b>

## PROVISÕES DE GARANTIA E CONTINGÊNCIAS PASSIVAS

Provisões de Garantias e Contingências  
(R\$ milhões)



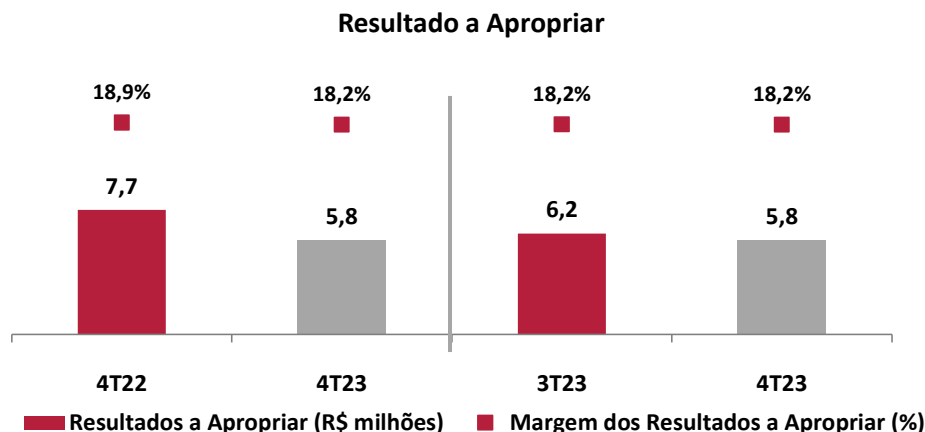
A conta “provisão de garantias de obras e contingências cíveis, trabalhistas e tributárias” totalizou R\$ 16,4 milhões no encerramento do 4T23, aumento de 0,6% em relação ao 4T22 e crescimento de 5,0% quando comparado com o 3T23. A provisão de custos a serem incorridos no atendimento de eventuais reivindicações decorrentes do período da garantia de assistência técnica, ocorreu aumento de 35,3% em relação ao 4T22 e acréscimo de 6,4% em relação ao 3T23. Referente as contingências passivas, ocorreu redução de 9,0% quando comparado com o 4T22 e aumento de 4,5% em relação ao 3T23.

O quadro abaixo apresenta o detalhamento da conta “Provisões de Garantia e Contingências” adotado pela Lindenberg no encerramento do 4T23.

Provisões de Garantias e Contingências (Em milhares de Reais - R\$)	4T22	4T23	Var. %	3T23	4T23	Var. %
Provisão de Garantias de Obra	3.523	4.765	35,3%	4.478	4.765	6,4%
Contingências Cíveis, Trabalhistas e Tributárias	12.753	11.601	-9,0%	11.106	11.601	4,5%
<b>Total Provisões de Garantias e Contingências</b>	<b>16.276</b>	<b>16.366</b>	<b>0,6%</b>	<b>15.584</b>	<b>16.366</b>	<b>5,0%</b>



## RESULTADO À APROPRIAR (REF)



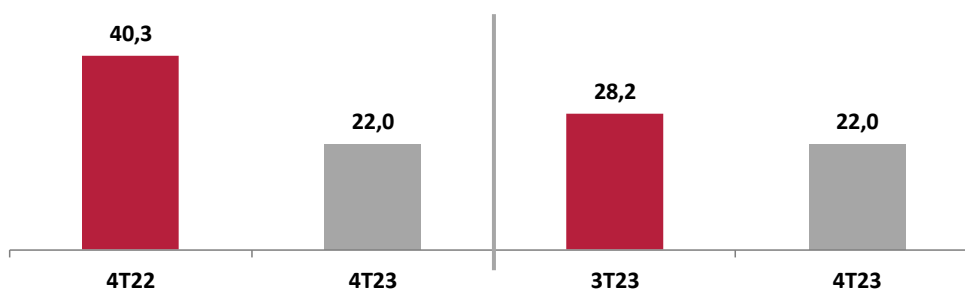
O resultado à apropriar referente às incorporações realizadas pela Construtora Adolpho Lindenberg pelo método do percentual de conclusão totalizou R\$ 5,8 milhões no encerramento do 4T23, queda de 24,2% e 0,7 pp. abaixo em relação ao 4T22 e redução de 6,6% quando comparado com o 3T23. O atual patamar da margem REF de 18,2% (“*Resultado do Exercício Futuro*”) indica tendência da Margem Bruta futura da operação da Construtora Adolpho Lindenberg, reflexo da qualidade dos produtos e busca por retornos atrativos com maximização do valor de venda e controle adequado dos custos. O resultado apropriar “gerencial”, ou seja, considerando os empreendimentos não controlados pela Companhia, totalizou R\$ 37,1 milhões, com margem REF “gerencial” esperada de 29,7% no encerramento do 4T23. Esse novo cenário reforça também a retomada operacional da Companhia conforme anteriormente descrito.

O quadro abaixo apresenta o detalhamento da conta “Resultado à Apropriar” adotado pela Lindenberg no encerramento do 4T23.

Resultados a Apropriar (Em milhares de Reais - R\$)	4T22	4T23	Var. %	3T23	4T23	Var. %
Receitas de Imóveis Vendidos a Apropriar	40.489	31.814	-21,4%	34.036	31.814	-6,5%
Custos dos Imóveis Vendidos a Apropriar	(32.839)	(26.016)	-20,8%	(27.829)	(26.016)	-6,5%
Resultado a Apropriar	7.650	5.798	-24,2%	6.207	5.798	-6,6%
Margem dos Resultados a Apropriar (%)	18,9%	18,2%	-0,7 pp	18,2%	18,2%	0,0 pp

## RECEBÍVEIS

Contas a Receber  
(R\$ milhões)

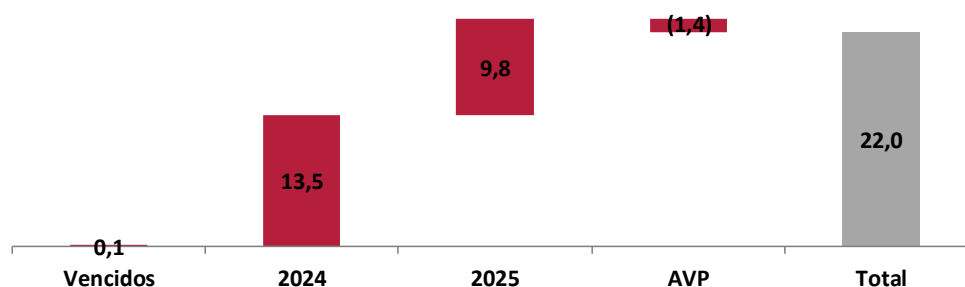


O saldo em contas a receber totalizou R\$ 22,0 milhões ao final do 4T23, redução de 45,5% quando comparado com o 4T22 e queda de 22,0% em relação ao 3T23. Essa redução no volume dos recebíveis deve-se principalmente pelas entregas dos empreendimentos consolidados em 2022 e 2023. O quadro abaixo apresenta o detalhamento da conta “Contas a Receber” adotado pela Construtora Adolpho Lindenberg no encerramento no 4T23.

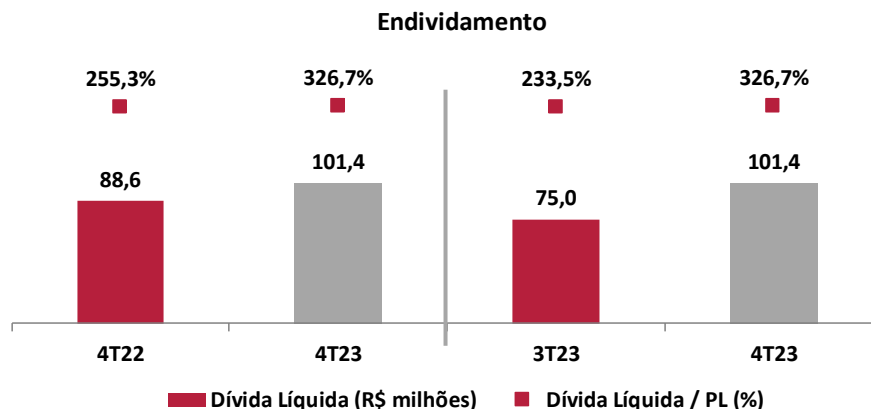
Contas a Receber (Em milhares de Reais - R\$)	4T22	4T23	Var. %	3T23	4T23	Var. %
Curto Prazo	37.524	12.172	-67,6%	17.589	12.172	-30,8%
Longo Prazo	2.819	9.835	248,9%	10.633	9.835	-7,5%
<b>Total Contas a Receber</b>	<b>40.343</b>	<b>22.007</b>	<b>-45,5%</b>	<b>28.222</b>	<b>22.007</b>	<b>-22,0%</b>

O gráfico abaixo apresenta a distribuição do Contas a Receber da Lindenberg no encerramento no 4T23.

Composição dos Recebíveis  
(VGV R\$ milhões)



## ENDIVIDAMENTO



O índice de alavancagem corporativa (dívida líquida/patrimônio líquido) atingiu 3,3x e a dívida bruta corporativa totalizou R\$ 108,8 milhões no encerramento do 4T23, aumento de 19,6% quando comparada com o 3T23 e a dívida líquida atingiu R\$ 101,4 milhões ao final do 4T23, aumento de 35,1% em relação ao 3T23. Esse crescimento deve-se principalmente a obtenção de financiamento corporativo, para reforço da posição de caixa, cujos recursos foram integralmente destinados ao custeio de despesas vinculadas aos novos projetos e investimentos da Companhia, para manutenção de patamar mínimo operacional de lançamentos nos próximos 12 meses, de forma a possibilitar a continuidade da implantação do planejamento estratégico anteriormente definido. Sua redução futura depende principalmente do resultado dos projetos com entregas das obras previstas para os próximos anos e da venda das unidades em estoque desses projetos, assim como determinação no volume de investimentos nos projetos do próximo ciclo.

O quadro abaixo apresenta o detalhamento da conta “Endividamento” adotado pela Lindenberg no 4T23.

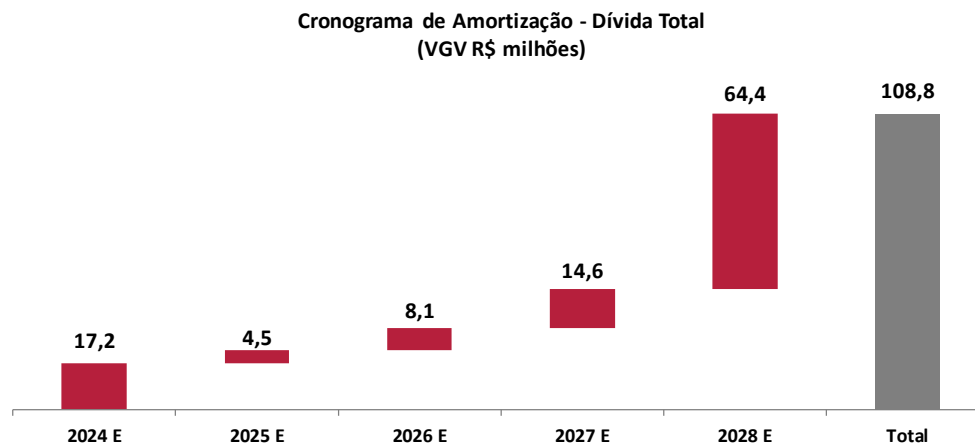
Dívida (Caixa) Líquido (Em milhares de Reais - R\$)	4T22	4T23	Var. %	3T23	4T23	Var. %
<b>Caixa e Equivalentes de Caixa</b>	<b>26.022</b>	<b>7.435</b>	<b>-71,4%</b>	<b>15.977</b>	<b>7.435</b>	<b>-53,5%</b>
<b>Corporativa</b>	<b>86.411</b>	<b>108.820</b>	<b>25,9%</b>	<b>90.996</b>	<b>108.820</b>	<b>19,6%</b>
Curto Prazo	11.664	17.160	47,1%	11.963	17.160	43,4%
Longo Prazo	74.746	91.660	22,6%	79.034	91.660	16,0%
<b>SFH (Financiamento a Produção)</b>	<b>28.178</b>	<b>0</b>	<b>-100,0%</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>
Curto Prazo	28.178	0	-100,0%	0	0	0,0%
Longo Prazo	0	0	0,0%	0	0	0,0%
<b>Dívida Bruta</b>	<b>114.589</b>	<b>108.820</b>	<b>-5,0%</b>	<b>90.996</b>	<b>108.820</b>	<b>19,6%</b>
<b>Dívida Líquida</b>	<b>88.567</b>	<b>101.385</b>	<b>14,5%</b>	<b>75.019</b>	<b>101.385</b>	<b>35,1%</b>
Dívida Líquida (sem SFH)	60.389	101.385	67,9%	75.019	101.385	35,1%
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>23.651</b>	<b>31.031</b>	<b>31,2%</b>	<b>32.123</b>	<b>31.031</b>	<b>-3,4%</b>
<b>Dívida Líquida / Patrimônio Líq.</b>	<b>374,5%</b>	<b>326,7%</b>	<b>-47,8 pp</b>	<b>233,5%</b>	<b>326,7%</b>	<b>93,2 pp</b>
<b>Dívida Líquida (sem SFH) / Patrimônio Líq.</b>	<b>255,3%</b>	<b>326,7%</b>	<b>71,4 pp</b>	<b>233,5%</b>	<b>326,7%</b>	<b>93,2 pp</b>

## CRONOGRAMA DE VENCIMENTO DA DÍVIDA

O quadro abaixo apresenta o detalhamento do cronograma de vencimento das dívidas da Lindenberg no 4T23 e demonstra que quase 84,3% do total tem vencimento no longo prazo.

Cronograma de Vencimento (Em milhares de Reais - R\$)	Corporativo	SFH	R\$ mil	%
12 meses	17.160	0	17.160	15,8%
13 a 24 meses	4.473	0	4.473	4,1%
25 a 36 meses	8.148	0	8.148	7,5%
37 a 48 meses	14.623	0	14.623	13,4%
48 meses em diante	64.417	0	64.417	59,2%
<b>Total de Empréstimos e Financiamentos</b>	<b>108.820</b>	<b>0</b>	<b>108.820</b>	<b>100,0%</b>
<b>Circulante</b>	<b>17.160</b>	<b>0</b>	<b>17.160</b>	<b>15,8%</b>
<b>Não Circulante</b>	<b>91.660</b>	<b>0</b>	<b>91.660</b>	<b>84,2%</b>

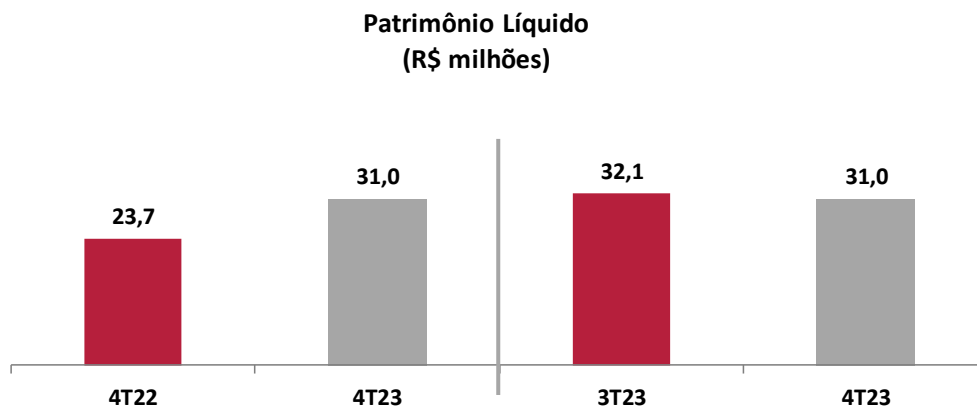
## CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO DA DÍVIDA



## BREAKDOWN DA DÍVIDA

Empréstimos e Financiamentos (Em milhares de Reais - R\$)	Credor	Emissão	Custo	Vcto.	Saldo Devedor
<b>Empréstimos (Corporativo)</b>					
CRI	OPEA/RBR	mar-22	IPCA + 8,15%	jun-26	8.148
CRI	VERTI/KINEA	set-22	IPCA + 10,25%	dez-27	14.623
Mútuo 1 (EZtec)	EZTEC	mar-22	CDI + 3,0%	jun-28	36.150
Mútuo 2 (EZtec)	EZTEC	jul-23	CDI + 3,0%	jun-28	28.267
CCB	ORIGINAL	jul-21	CDI + 4,50%	out-23	1.085
CCB	ORIGINAL	set-21	CDI + 4,50%	set-23	363
CCB	ABC	dez-24	CDI + 3,17%	dez-23	2.833
CCB	ABC	dez-24	CDI + 3,28%	dez-24	3.643
CCB	ABC	mar-24	CDI + 2,60%	dez-24	6.025
CCB	SAFRA	jun-23	CDI + 4,91%	jun-25	5.065
CCB	INTER	dez-22	CDI + 3,90%	dez-25	2.618
<b>Total Empréstimos e Financiamentos</b>	-	-	-	-	<b>108.820</b>

## PATRIMÔNIO LÍQUIDO

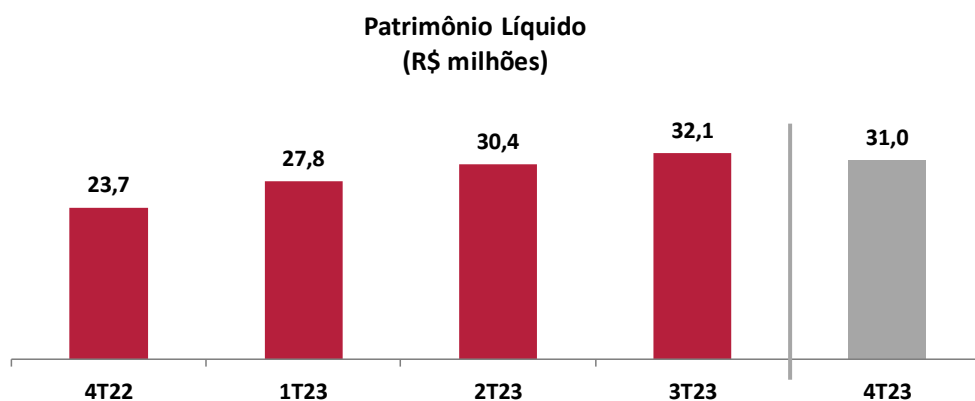


O patrimônio líquido da Lindenberg ao final do encerramento do 4T23, totalizou R\$ 31,0 milhões, crescimento de 31,2% em relação ao 4T22 e redução de 3,4% quando comparado com o 3T23. A redução do patrimônio líquido em relação ao 3T23 ocorre devido a provisão de dividendos mínimos obrigatórios propostos pela Administração e que serão submetidos a aprovação da assembleia de acionistas no valor de R\$ 2,3 milhões.

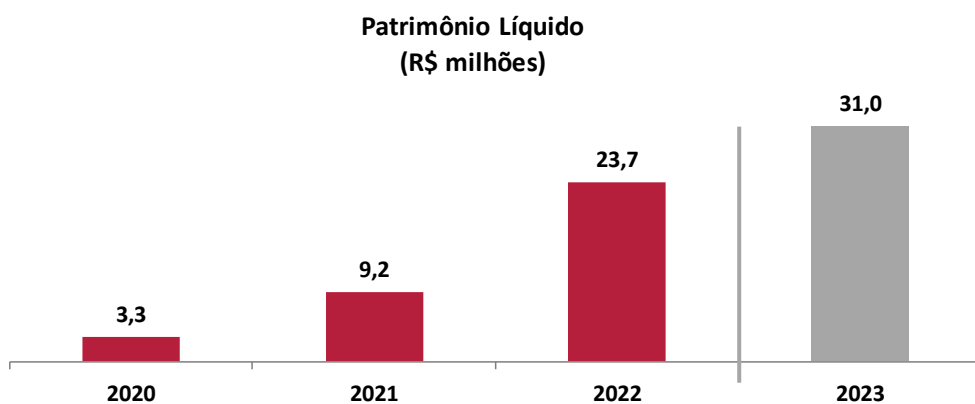
O quadro abaixo apresenta o detalhamento da conta “Patrimônio Líquido” adotado pela Lindenberg no encerramento no 4T23.

Patrimônio Líquido (Em milhares de Reais - R\$)	4T22	4T23	Var. %	3T23	4T23	Var. %
Capital social	13.153	13.153	0,0%	13.153	13.153	0,0%
Reserva legal	688	1.191	73,1%	688	1.191	73,1%
Reserva de lucro	9.810	16.967	73,0%	18.282	16.967	-7,2%
<b>Total Patrimônio Líquido</b>	<b>23.651</b>	<b>31.311</b>	<b>32,4%</b>	<b>32.123</b>	<b>31.311</b>	<b>-2,5%</b>

O gráfico abaixo apresenta a evolução trimestral do Patrimônio Líquido da Lindenberg no encerramento do 4T23.

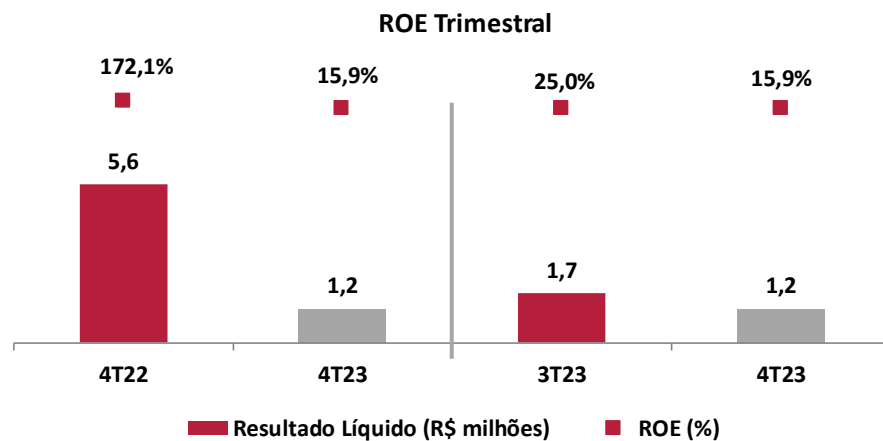


O gráfico abaixo apresenta a evolução anual do Patrimônio Líquido da Lindenberg no encerramento do 4T23.

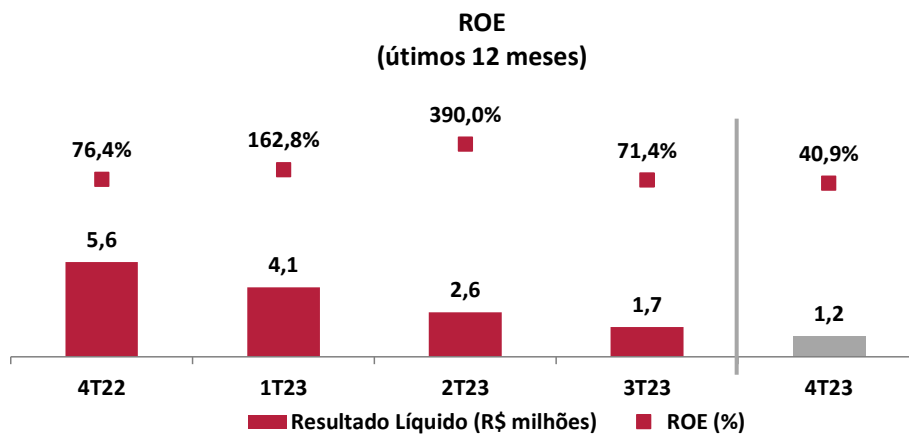


## RETORNO SOBRE PATRIMÔNIO LÍQUIDO

No gráfico abaixo, demonstramos a rentabilidade da Lindenberg sob a ótica de retorno sobre patrimônio – ROE (“return on equity”). O ROE trimestral totalizou o valor de 15,9% e o ROE dos últimos 12 meses atingiu 40,9% no encerramento do 4T23.



O gráfico abaixo apresenta a evolução trimestral do ROE dos últimos 12 meses da Lindenberg.



## ANEXOS

### ANEXO 1 – BALANÇO PATRIMONIAL

Balancos Patrimoniais Períodos encerrados em 31 de dezembro de 2023 (Em milhares de Reais - R\$)	2023	2022	Var. %
<b>Ativo</b>	<b>218.306</b>	<b>227.220</b>	<b>-3,9%</b>
<b>Circulante</b>	<b>37.785</b>	<b>115.990</b>	<b>-67,4%</b>
Caixa e equivalentes de caixa	7.435	26.022	-71,4%
Contas a receber de clientes	12.172	37.524	-67,6%
Imóveis a comercializar	15.716	49.753	-68,4%
Impostos a recuperar	1.475	1.482	-0,5%
Partes relacionadas	130	466	-72,1%
Demais ativos	857	743	15,3%
<b>Não Circulante</b>	<b>180.521</b>	<b>111.230</b>	<b>62,3%</b>
Contas a receber de clientes	9.835	2.819	248,9%
Depósitos judiciais	1.114	1.507	-26,1%
Imóveis a comercializar	227	227	0,0%
Impostos a recuperar	705	764	-7,7%
Demais ativos	733	689	6,4%
Investimentos	166.414	104.041	60,0%
Imobilizado	70	138	-49,3%
Intangível	1.423	1.045	36,2%
<b>Passivo e Patrimônio Líquido</b>	<b>218.306</b>	<b>227.220</b>	<b>-3,9%</b>
<b>Circulante</b>	<b>36.377</b>	<b>70.392</b>	<b>-48,3%</b>
Empréstimos e financiamentos	17.160	39.242	-56,3%
Fornecedores	2.713	2.078	30,6%
Obrigações trabalhistas e tributárias	4.228	4.675	-9,6%
Obrigações tributárias parceladas	0	167	-100,0%
Obrigações com aquisição de terreno	861	9.646	-91,1%
Adiantamento de clientes	6.011	10.339	-41,9%
Dividendos a pagar	2.336	1.697	37,7%
Provisão para garantia de obras	2.935	2.400	22,3%
Arrendamentos a pagar	133	148	-10,1%
<b>Não Circulante</b>	<b>150.898</b>	<b>133.177</b>	<b>13,3%</b>
Empréstimos e financiamentos	27.243	58.925	-53,8%
Obrigações trabalhistas e tributárias	238	96	147,9%
Obrigações tributárias parceladas	0	139	-100,0%
Débito com parceiros em empreendimentos	31.450	25.831	21,8%
Adiantamento de clientes	13.722	17.744	-22,7%
Provisão para garantia de obras	1.830	1.123	63,0%
Provisão para riscos tributários, cíveis e trabalhistas	11.601	12.753	-9,0%
Provisão para perdas com investimentos	85	80	6,3%
Débitos com partes relacionadas	64.417	16.422	292,3%
Arrendamentos a pagar	190	0	0,0%
Demais passivos	122	64	90,6%
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>31.031</b>	<b>23.651</b>	<b>31,2%</b>
Capital social	13.153	13.153	0,0%
Reserva legal	1.172	688	70,3%
Reserva de lucro	16.706	9.810	70,3%



## ANEXO 2 – DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS

Demonstrações dos Resultados						
Períodos encerrados em 31 de dezembro de 2023						
(Em milhares de Reais - R\$)						
	4T23	4T22	Var. %	2023	2022	Var. %
<b>Receita Operacional Líquida</b>	<b>11.521</b>	<b>72.832</b>	<b>-84,2%</b>	<b>95.712</b>	<b>149.193</b>	<b>-35,8%</b>
<b>Custos dos Imóveis Vendidos e dos Serviços Prestados</b>	<b>(7.287)</b>	<b>(60.931)</b>	<b>-88,0%</b>	<b>(62.938)</b>	<b>(114.077)</b>	<b>-44,8%</b>
<b>Resultado Bruto</b>	<b>4.234</b>	<b>11.901</b>	<b>-64,4%</b>	<b>32.774</b>	<b>35.116</b>	<b>-6,7%</b>
<b>Margem Bruta (%)</b>	<b>36,8%</b>	<b>16,3%</b>	<b>20,4 pp</b>	<b>34,2%</b>	<b>23,5%</b>	<b>10,7 pp</b>
<b>Receitas (Despesas) Operacionais</b>	<b>(274)</b>	<b>(4.279)</b>	<b>-93,6%</b>	<b>(15.373)</b>	<b>(17.494)</b>	<b>-12,1%</b>
Despesas administrativas e gerais	(6.708)	(5.222)	28,5%	(24.139)	(16.658)	44,9%
Despesas comerciais	(499)	(655)	-23,8%	(2.677)	(5.239)	-48,9%
Resultado da equivalência patrimonial	7.162	2.114	238,8%	13.492	6.454	109,0%
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(229)	(516)	-55,6%	(2.049)	(2.051)	-0,1%
<b>EBITDA</b>	<b>3.960</b>	<b>7.622</b>	<b>-48,0%</b>	<b>17.401</b>	<b>17.622</b>	<b>-1,3%</b>
<b>Margem EBITDA (%)</b>	<b>34,4%</b>	<b>10,5%</b>	<b>23,9 pp</b>	<b>18,2%</b>	<b>11,8%</b>	<b>6,4 pp</b>
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>(2.485)</b>	<b>(1.266)</b>	<b>96,3%</b>	<b>(5.003)</b>	<b>(9.046)</b>	<b>-44,7%</b>
<b>Resultado antes do Imposto de Renda e Contribuição Social</b>	<b>1.475</b>	<b>6.356</b>	<b>-76,8%</b>	<b>12.398</b>	<b>8.576</b>	<b>44,6%</b>
<b>Imposto de Renda e Contribuição Social</b>	<b>(270)</b>	<b>(753)</b>	<b>-64,1%</b>	<b>(2.720)</b>	<b>(1.576)</b>	<b>72,6%</b>
<b>Lucro Líquido do Exercício</b>	<b>1.205</b>	<b>5.603</b>	<b>-78,5%</b>	<b>9.678</b>	<b>7.000</b>	<b>38,3%</b>
<b>Margem Líquida (%)</b>	<b>10,5%</b>	<b>7,7%</b>	<b>2,8 pp</b>	<b>10,1%</b>	<b>4,7%</b>	<b>5,4 pp</b>

## ANEXO 3 – FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADO

Demonstração dos Fluxo de Caixa Períodos encerrados em 31 de dezembro de 2023 (Em milhares de Reais - R\$)	2023	2022	Var. %
<b>Das atividades operacionais</b>			
<b>Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social</b>	<b>12.398</b>	<b>8.576</b>	<b>44,6%</b>
<b>Ajustes para conciliar o resultado com as disponibilidades (aplicadas nas geradas pelas atividades operacionais):</b>			
Depreciações e amortizações	704	341	106,4%
Resultado de equivalência patrimonial	(18.908)	(6.454)	193,0%
Encargos financeiros sobre tributos parcelados	14	23	-39,1%
Juros sobre arrendamento	248	0	0,0%
Provisão para demandas judiciais	(1.152)	(2.490)	-53,7%
(Reversão) constituição de provisão para garantias	1.242	1.776	-30,1%
Resultado de investimentos em SCP	5.619	2.740	105,1%
Amortização de gastos com emissão de debentures	0	709	-100,0%
Baixa de contas a receber com partes relacionadas	0	4.022	-100,0%
Amortização de encargos financeiros	0	4.156	-100,0%
Encargos financeiros provisionados de empréstimos	1.724	0	0,0%
Ajuste a valor presente	1.076	0	0,0%
Variação cambial	0	(601)	-100,0%
Apropriação de encargos financeiros capitalizados	7.783	0	0,0%
<b>Variação nos ativos e passivos operacionais</b>			
Contas a receber de clientes	17.260	(18.128)	-195,2%
Impostos a recuperar	66	(1.091)	-106,0%
Imóveis a comercializar	34.037	17.313	96,6%
Depósitos judiciais	393	(1.001)	-139,3%
Demais ativos	(158)	541	-129,2%
Fornecedores	635	(1.211)	-152,4%
Obrigações trabalhistas e tributárias	(750)	(1.663)	-54,9%
Obrigações tributárias parceladas	(320)	(264)	21,2%
Obrigações por aquisição de imóveis	(8.785)	(9.996)	-12,1%
Adiantamentos de clientes	(8.350)	10.243	-181,5%
Demais contas a pagar	58	(1.700)	-103,4%
<b>Caixa (aplicado nas) gerado pelas atividades operacionais</b>	<b>44.834</b>	<b>5.841</b>	<b>667,6%</b>
Juros pagos	(4.559)	(7.009)	-35,0%
Imposto de renda e contribuição social pagos	(2.248)	(562)	300,0%
<b>Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades operacionais</b>	<b>38.027</b>	<b>(1.730)</b>	<b>-2298,2%</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>			
Dividendos recebidos	11.762	4.233	177,9%
Acréscimo de imobilizado e intangível	(383)	(214)	79,0%
Ágio gerado sobre aquisição de investimento	(7.412)	0	0,0%
Integralização de capital em controladas e investidas	(46.450)	(35.565)	30,6%
Partes relacionadas	336	15.681	-97,9%
Adiantamento para futuro aumento de capital	66	0	0,0%
<b>Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades de investimento</b>	<b>(42.082)</b>	<b>(15.865)</b>	<b>165,2%</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>			
Dividendos pagos	(1.660)	(1.602)	3,6%
Aumento de capital	0	9.153	-100,0%
Captação de empréstimos	15.682	83.799	-81,3%
Pagamento de empréstimos	(72.207)	(72.559)	-0,5%
Contas a pagar com partes relacionadas	44.030	0	0,0%
Repasse de débitos com parceiros em empreendimentos	0	(14.950)	-100,0%
Pagamentos de arrendamentos mercantil – principal	(377)	(168)	124,4%
<b>Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento</b>	<b>(14.532)</b>	<b>16.336</b>	<b>-189,0%</b>
<b>Aumento (redução) no caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>(18.587)</b>	<b>(1.259)</b>	<b>1376,4%</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa</b>			
No início do período	26.022	27.281	-4,6%
No fim do período	7.435	26.022	-71,4%
<b>Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>(18.587)</b>	<b>(1.259)</b>	<b>1376,3%</b>

## GLOSSÁRIO

**Alto Padrão** – Unidade com ticket acima de R\$ 1.200.000,00.

**CAGR (Compound Annual Growth Rate)** – Taxa Composta de Crescimento Anual - A CAGR é chamada de taxa de retorno "uniformizada" pois ela mede o crescimento de um investimento como se ele tivesse crescido a uma taxa anual composta constante.

**CEPACs** – Instrumentos de captação de recursos pelas prefeituras para financiar obras públicas de urbanização, são adquiridos por empresas interessadas em ampliar o potencial de construção de uma área. Os CEPACs são considerados ativos de renda variável, uma vez que sua rentabilidade está associada à valorização dos espaços urbanos e podem ser negociados no mercado secundário da B3.

**CRI** – Certificado de Recebível Imobiliário

**CPC** – Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) é uma entidade autônoma criada pela Resolução CFC nº 1.055/05. Tem como objetivo estudar, preparar e emitir Pronunciamentos Técnicos sobre Procedimentos de Contabilidade e divulgar informações dessa natureza, para permitir a emissão de normas pela entidade reguladora brasileira visando à centralização e uniformização do seu processo de produção, levando sempre em conta a convergência da Contabilidade Brasileira às normas internacionais de contabilidade.

**Geração (Consumo) de Caixa** – Variação da dívida líquida entre dois períodos

**IFRS** – International Financial Reporting Standards (IFRS) são normas internacionais de contabilidade, um conjunto de pronunciamentos contábeis internacionais publicados e revisados pelo International Accounting Standards Board (IASB).

**Land bank** – Banco de Terrenos que a Construtora Adolpho Lindenberg detém para futuros empreendimentos que poderão ser adquiridos em espécie, utilização do caixa ou através de permuta com unidades do próprio empreendimento.

**Médio-Alto Padrão** – Unidade com ticket entre R\$ 700.000,00 e R\$ 1.200.000,00.

**Médio Padrão** – Unidade com preço por metro quadrado de até R\$ 9.000,00 e ticket entre R\$ 240.000,00 e R\$ 700.000,00.

**Método POC (Percentage of Completion)** – De acordo com as práticas contábeis no Brasil, as receitas são reconhecidas através do método contábil de Evolução Financeira da Obra ("PoC"), medindo-se o andamento da obra até sua conclusão em termos de custos reais incorridos em relação ao total de custos orçados.

**Patrimônio de Afetação** – Regime pelo qual o patrimônio do empreendimento permanece segregado do patrimônio do incorporador até a conclusão da obra. O caixa do empreendimento também não é afetado em caso de falência ou insolvência do incorporador. Os empreendimentos submetidos a este regime obtém um RET (Regime Especial Tributário), com o benefício tributário de uma alíquota consolidada de imposto (PIS+COFINS+IR+CSLL) de 4,0% sobre a receita.

**Recebíveis Performados** – Valores a receber de clientes referentes a unidades concluídas.

**Receitas de Vendas a Apropriar** – Corresponde às vendas contratadas cuja receita é apropriada em períodos futuros em função da evolução financeira da obra.

**Resultado de Venda de Imóveis a Apropriar** – Em função do reconhecimento de receitas ser decorrente da evolução financeira da obra (Método PoC), as receitas de incorporação de contratos assinados são reconhecida em períodos futuros. Sendo assim, o Resultado de Venda de Imóveis a Apropriar corresponde às vendas contratadas menos o custo orçado de construção das unidades a serem reconhecidas em períodos futuros.

**Permuta** – Sistema de compra de terreno pelo qual o dono do terreno recebe um determinado número de unidades ou percentual da receita do empreendimento a ser construído na área de sua propriedade.

**ROE (Return on Equity)** – Em português Retorno sobre o Patrimônio Líquido. Indicador financeiro que mede o retorno do capital investido pelos acionistas (patrimônio líquido). Para calculá-lo, basta dividir o lucro líquido da empresa pelo seu patrimônio líquido.

**SFH** – Sistema Financeiro da Habitação

**Vendas Contratadas** – Valor dos contratos firmados com os clientes, referentes às vendas de Unidades prontas ou para entrega futura.

**VG (Valor Geral de Vendas)** – Valor obtido ou a ser potencialmente obtido pela venda de todas as Unidades de um determinado empreendimento imobiliário, a um certo preço pré-determinado no lançamento.

**VSO (Valor Sobre Oferta)** – Indicador utilizado para mostrar o total de imóveis comercializados em relação ao total disponível para a venda. Ele indica se o total de vendas realizadas por um empreendimento imobiliário foi em linha com o previsto para um determinado período de tempo.

## CONSTRUTORA ADOLPHO LINDENBERG

Fundada em 1954 pelo engenheiro e arquiteto Adolpho Lindenberg, com mais de 70 anos de atuação, já entregou cerca de 700 empreendimentos e mais de 7.000 clientes em todo o Brasil, sobretudo nos melhores bairros da cidade de São Paulo. Com status de verdadeira ‘grife’ no mercado imobiliário, a Construtora Adolpho Lindenberg combina apuro estético, boas soluções arquitetônicas, excelência no processo construtivo, inovação e um relacionamento próximo e duradouro com seus clientes. Sinônimo de investimento, em função da sua qualidade, durabilidade, e reputação da marca, os empreendimentos com a marca Adolpho Lindenberg tomam a frente do mercado imobiliário nacional, com um reconhecido padrão de excelência. Nossa missão é realizar sonhos e transformar o espaço urbano através de arquitetura atemporal, superando as expectativas de nossos clientes e colaboradores.

## RELAÇÕES COM INVESTIDORES

Contate RI:

Adolpho Lindenberg Filho

Diretor de Relações com Investidores

Visite nosso *Website*

<https://lindenberg.com.br/ri>

E-mail: [ri@lindenberg.com.br](mailto:ri@lindenberg.com.br)

Tel.: +55 (11) 3041-2700

## AVISO LEGAL

*Este material é uma apresentação de informações gerais da Construtora Adolpho Lindenberg (CAL) e suas subsidiárias na data desta apresentação. Este material foi preparado exclusivamente para apresentações relacionadas à divulgação de resultados da Companhia. Trata-se de informações resumidas, sem intenção de serem completas. Não fazemos nenhuma declaração, implícita ou explícita, e não damos garantia quanto à correção, adequação ou abrangência dessas informações. Esta Apresentação de Resultados contém certas considerações futuras sobre as perspectivas do negócio, estimativas de resultados operacionais e financeiros e perspectivas de crescimento da Construtora Adolpho Lindenberg (CAL). Estas são apenas projeções e, como tais, baseiam-se exclusivamente nas expectativas da Administração da Construtora Adolpho Lindenberg (CAL) em relação ao futuro do negócio e seu contínuo acesso a capital para financiar o plano de negócios da Companhia. Tais considerações futuras dependem substancialmente de mudanças nas condições de mercado, de regras governamentais, pressões da concorrência, do desempenho do setor e da economia brasileira entre outros fatores sujeitos a mudanças sem aviso prévio. Esta apresentação e seu conteúdo são informações de propriedade da Companhia e não pode ser reproduzida ou circulada, parcial ou totalmente, sem o prévio consentimento por escrito da Construtora Adolpho Lindenberg (CAL).*