

2023

Apresentação institucional

iBen | **maNá**



20
23

Nosso faturamento ultrapassou os R\$ 100 milhões, marco que levou a uma profunda reestruturação: criação de uma área que garante a gestão por processos e o alinhamento aos objetivos estratégicos, novas diretorias, implementação de um modelo de governança e formação do conselho consultivo.

Avançamos como construtech e recebemos duas certificações importantíssimas.

Conheça a austeridade financeira, a base ética e a solidez técnica deste crescimento.

iBen | **maNá**

Sumário

1. Visão geral
2. Histórico consistente e futuro promissor
3. Desempenho operacional
4. Resultados financeiros
5. Foco estratégico
6. Tecnologia
7. Portfólio
8. Equipe

Visão geral



1.1. Apresentação

1.2. Destaques

1.3. Organização empresarial

1.4. Prêmios, certificações e contribuições

1.1. Apresentação

A **Iben | Maná é uma construtora** de médio porte e **incorporadora *skin in the game*** que atuou nos setores industrial e de infraestrutura em seus primeiros cinco anos e há doze se concentra no segmento imobiliário, para o qual já desenvolveu mais de 70 projetos, que totalizam **2.955 unidades entregues** em SP, MG e RJ e **3.085 unidades em andamento** em 11 cidades de São Paulo, incluindo a capital. Os sócios são obcecados pelo sucesso e não medem esforços para atingi-lo com **boa governança, respeito ao ambiente e à sociedade**. Mantemos relacionamentos saudáveis com investidores, superamos desafios operacionais e estratégicos e **entregamos os melhores valores a todos os envolvidos**.

A empresa é lucrativa desde a primeira obra e sempre trabalhou exclusivamente para o setor privado. O caixa saudável resulta da **prestação de serviços**, que assegura faturamento constante e recursos para os **investimentos imobiliários**, que

por sua vez possibilitam ganhos que trazem solidez e crescimento. Isso mitiga os riscos e mantém baixa a nossa taxa de alavancagem. Conquistamos **reconhecimento internacional** ao nos tornarmos, com apenas cinco anos de existência, a única RCP do Project Management Institute em Engenharia e Desenvolvimento Imobiliário do país.

Excelência em gestão sempre foi o alicerce dos nossos diferenciais e é graças a ela que oferecemos uma resposta revolucionária a uma das principais perguntas do mercado: “Quanto esta obra vai ajudar ou atrapalhar o negócio?”.

As técnicas e ferramentas que desenvolvemos e a importância que damos à tecnologia nos tornam uma **empresa de baixíssimo risco**. Focamos em inovação gerencial porque somos totalmente avessos a riscos gerenciais. Em todos os negócios, agimos com **ética, respeitamos os stakeholders e dedicamos atenção paranoica aos detalhes**.

Os software de gestão que criamos e lançamos provam a seriedade dos nossos investimentos em digitalização. E nossa busca incansável pelo aprimoramento foi duplamente reconhecida: conquistamos uma nova ISO e uma rara certificação da Caixa.

O ciclo de **crescimento com geração de valor** em que estamos hoje deriva do processo iniciado em 2021 e se apoia em três frentes de atuação: execução de R\$ 9,4 milhões em serviços; lançamento de R\$ 339,16 milhões de VGV (participação Iben | Maná: R\$ 73,7 milhões); e fomento ao nosso land bank, que hoje totaliza R\$ 1,02 bilhão e se destina a projetos selecionados nas melhores cidades. Esta apresentação demonstra mais uma vez nossa capacidade técnica, operacional e financeira para lidar com esses desafios.

Skin in the game foi um bom começo, mas estamos nisso por inteiro: ***Iben | Maná é heart, brain, bones & soul in the game.***

1.2. Destaques

Crescer sem se perder exige descentralizar decisões sem fragmentar a personalidade que nos trouxe até aqui. Atingir **R\$ 100 milhões de faturamento** foi uma alegria e um sinal inequívoco da necessidade de contratar e treinar pessoas, escrever processos e garantir que continuamos fiéis aos princípios de sempre:

Excelência técnica – recebemos uma certificação que a Caixa Econômica Federal só atribui a empresas com as melhores práticas de controle.

Conduta ética – o amadurecimento da governança nos credenciou a receber a ISO de compliance.

Nossa estrutura organizacional passou a ter **seis diretorias**, em lugar das três anteriores.

Amparados pelas consultorias For.Inc e Genitus, criamos uma área independente, responsável por definir procedimentos operacionais e instruções de trabalho. Em seis meses, o **novo departamento de processos** gerou 145 documentos, dos quais 69 já estão homologados e incorporados à rotina.

Redigimos e validamos com os colaboradores o nosso **Código de Ética**. Instituímos a **Gerência de Integridade** e já nomeamos dois dos três membros do Conselho Consultivo.

17
anos de
história

R\$105,5
milhões
de faturamento

Selo **NDT**

ISO 37.301
de
compliance

DADI

1.3. Organização empresarial

Compartilhamos responsabilidades com quem compartilhamos valores. Os sócios da Iben são os mesmos desde a fundação, ambos especialistas em gestão de projetos de engenharia e PMP certificados do Project Management Institute, com MBA e pós MBA avançado pela Fundação Getulio Vargas. Na Maná, o também sócio Marcelo Leal Soares possui 20 anos no segmento imobiliário, com experiência internacional nos Estados Unidos e atuação em empreendimentos de grande porte no Brasil. A administração passa a contar com o reforço de um corpo diretivo. Na nova estrutura organizacional, o VP de Engenharia Rodrigo Militão Elias e o CEO Eduardo Militão Elias têm o apoio de uma diretoria Financeira, uma de Planejamento de Engenharia, uma de Execução de Obras e uma de Desenvolvimento Imobiliário.

Como suporte aos administradores e para garantir a transparência da boa governança, formamos um conselho consultivo de natureza deliberativa, no qual empossamos, até o momento:

Ellis Militão Elias, empresário com mais de 60 anos de experiência nos ramos imobiliário e da construção civil, principal influenciador dos sócios, será o fiel da balança, contrapondo seus pontos de vista aos dos demais, contribuindo com a tomada das decisões críticas e com o ajuste de rumos do planejamento estratégico da Iben | Maná.

A doutora **Adriana Roldan Pinto de Lima**, advogada especialista em direito societário, atua há mais de 20 anos na estruturação societária de empresas e grandes grupos econômicos. Será uma opinião especializada importante em relação aos objetivos a serem buscados nos próximos anos pela Iben e pela Maná.

1.4. Prêmios, certificações e contribuições

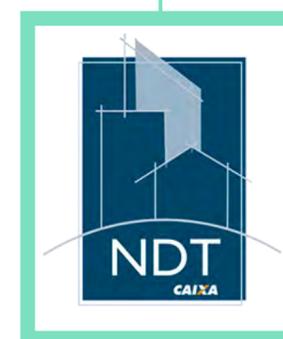
Fomos a *única empresa no mundo* especializada em Engenharia e Desenvolvimento Imobiliário reconhecida como RCP do PMI®. Essa distinção da comunidade internacional ocorreu em 2011 e outras se seguiram. As mais recentes são:

ISO 37301: define requisitos e normatiza sistemas de *gestão de compliance*. Ao reorganizar a estrutura da empresa e adotar novos processos, aperfeiçoamos a administração e *aprimoramos significativamente a governança*.

NDT-3: certificação atribuída pela *Caixa* a empresas com alto *Nível de Desenvolvimento Técnico*. “A Iben é a *primeira empresa deste porte e que há menos tempo se relaciona com o banco a obter o selo NDT*”, afirmou o analista da Centralizadora Regional de Habitação (CIHARCP) responsável pelo processo de certificação, durante a reunião de feedback. *Com o NDT, temos redução na taxa de juros dos contratos de financiamento PJ e PF, rotinas operacionais*

diferenciadas e uma relação de confiança que dá mais agilidade aos processos, ao mesmo tempo em que aumenta nossa responsabilidade com a eficiência.

Encaramos essa responsabilidade como um *desafio bem-vindo, pois consideramos a busca por excelência um incentivo em si mesma*. Estudamos sempre e continuaremos contribuindo para o aprimoramento do setor, seja desenvolvendo software, adotando boas práticas de gestão ou publicando nossos aprendizados.



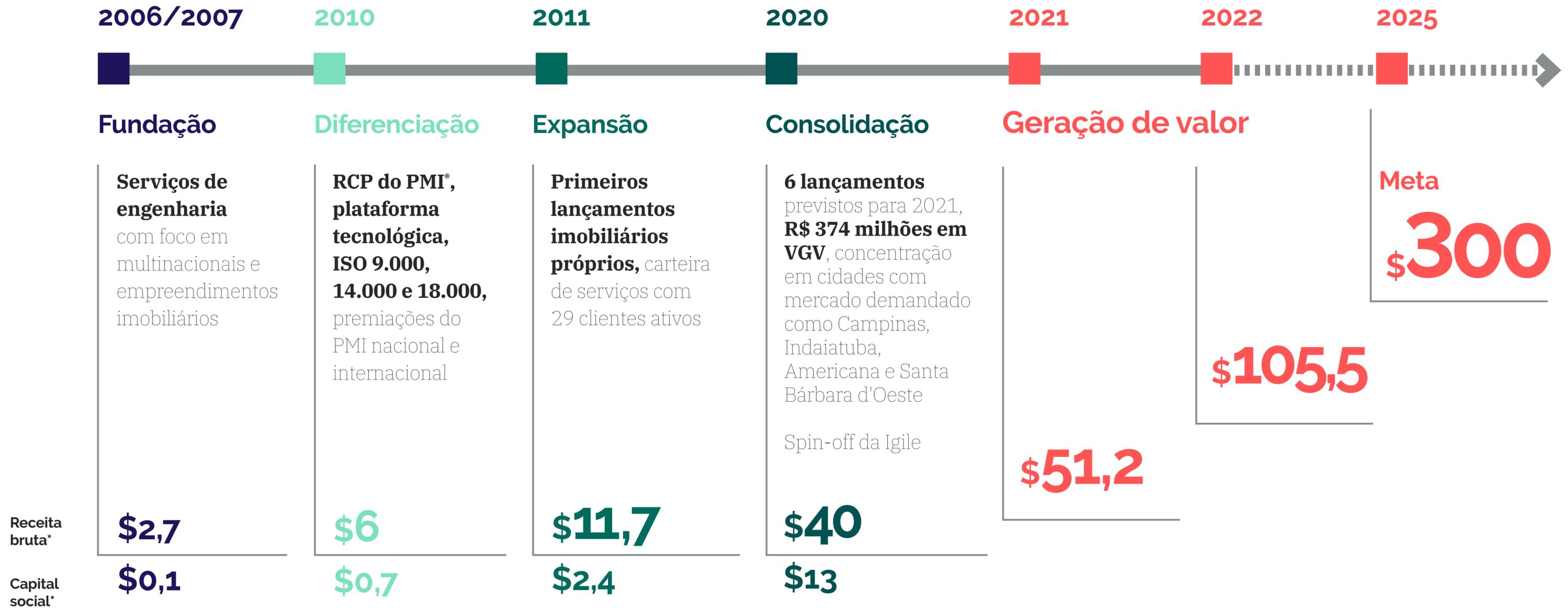
Novidades 2022



Histórico consistente e futuro promissor



2. Histórico consistente e futuro promissor



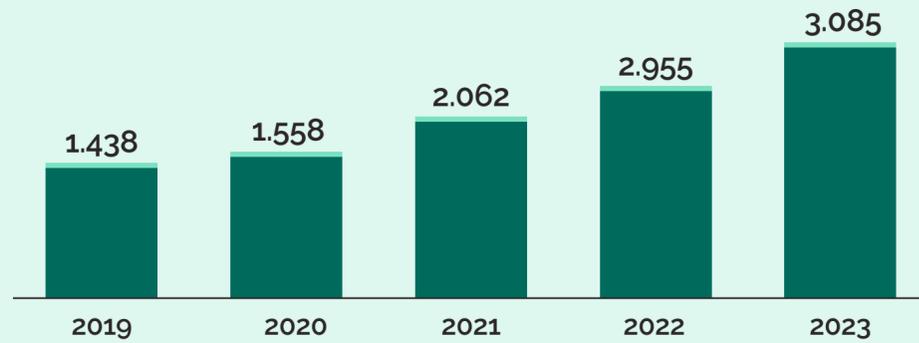
*R\$ milhões

Desempenho operacional

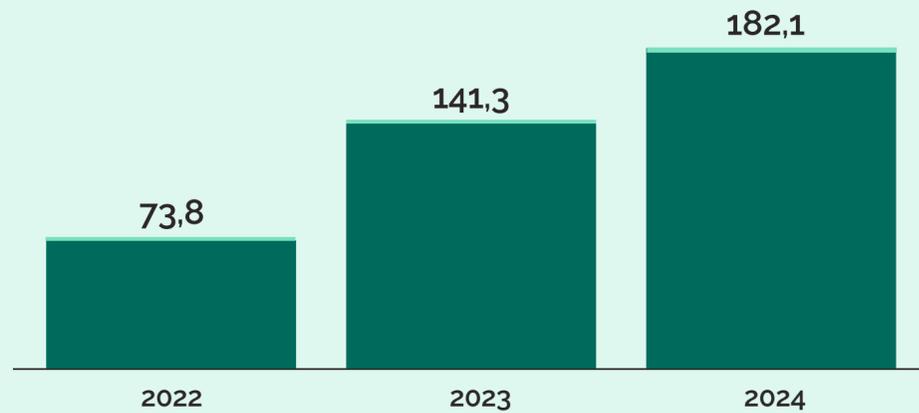


3. Desempenho operacional

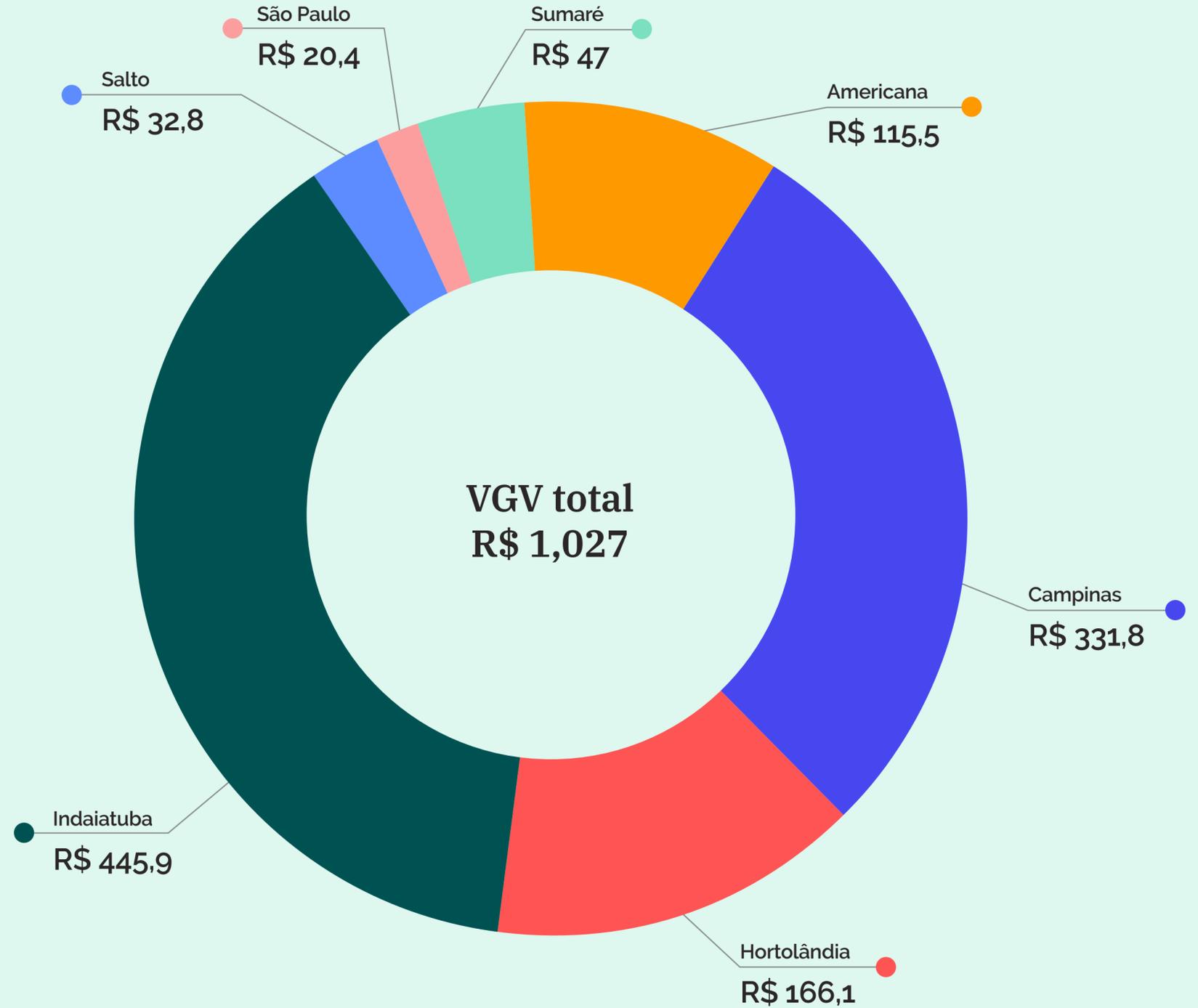
Unidades entregues (acumulado)



Lançamentos VGV Iben | Maná (R\$ milhões)

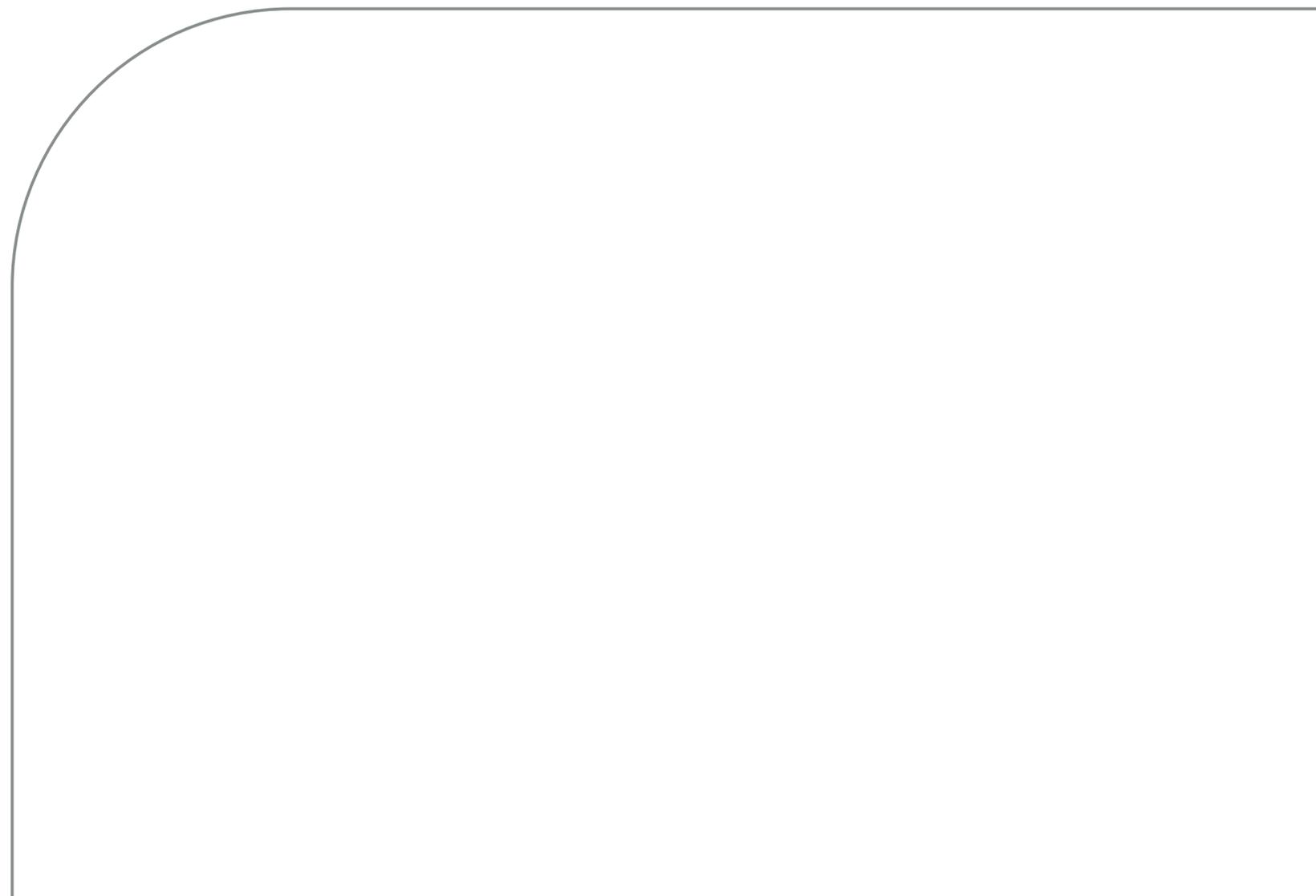


Land bank até a aprovação (R\$ milhões)





Resultados financeiros



4. Resultados financeiros

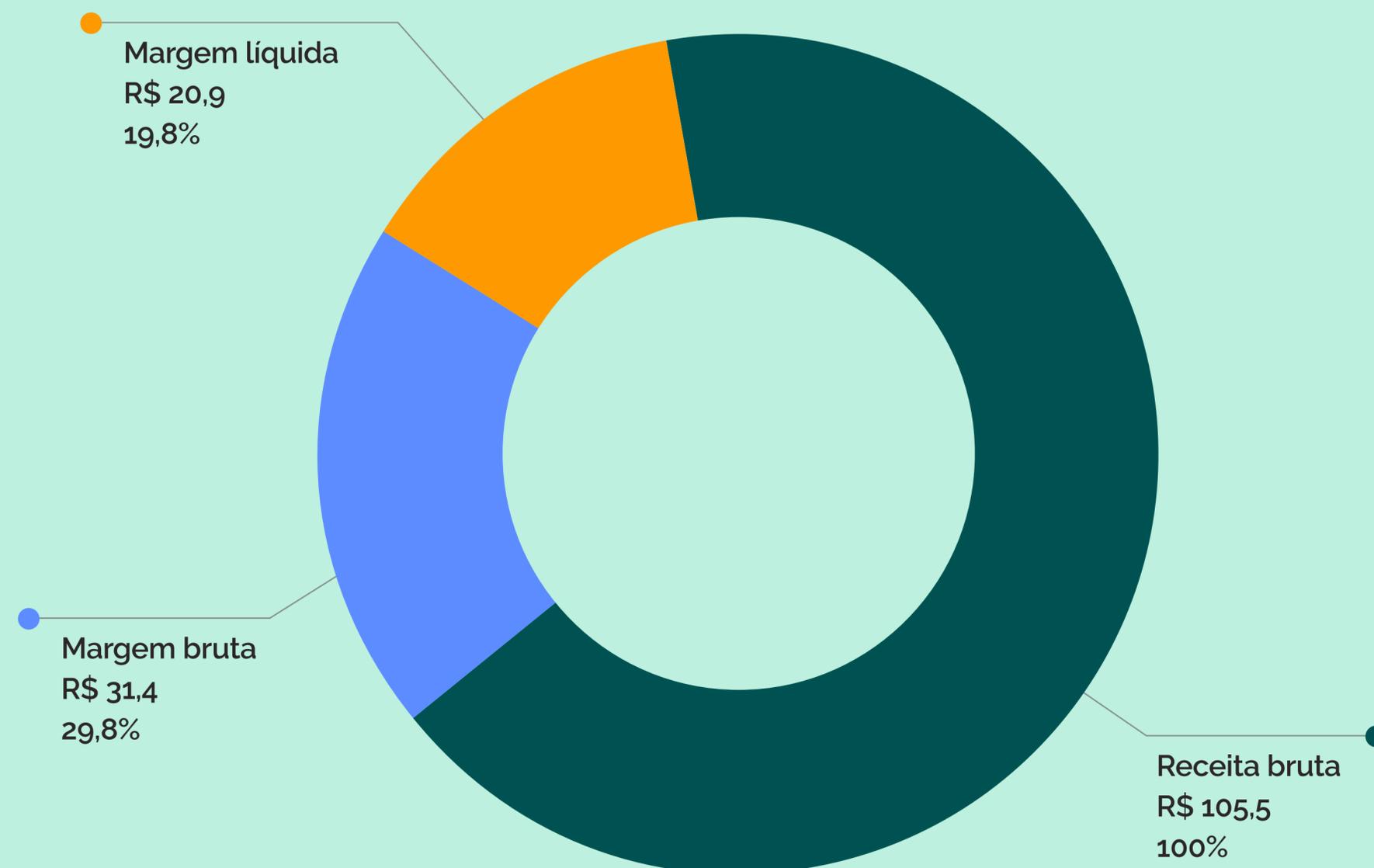
As informações para o cálculo dos índices de liquidez foram retiradas unicamente do balanço patrimonial e evidenciam a capacidade de pagamento da empresa frente às obrigações.

Índices de liquidez (%)	2022
Liquidez corrente	2,78
Liquidez seca	1,28
Liquidez imediata	0,59
Liquidez geral	2,09

Índices de rentabilidade (%)	2022
Retorno sobre ativos (ROA)	0,16
Retorno sobre patrimônio (ROE)	0,09

Índices de lucratividade (%)	2022
Margem bruta (MB)	0,31
Margem operacional (MO)	0,21
Margem líquida (ML)	0,21

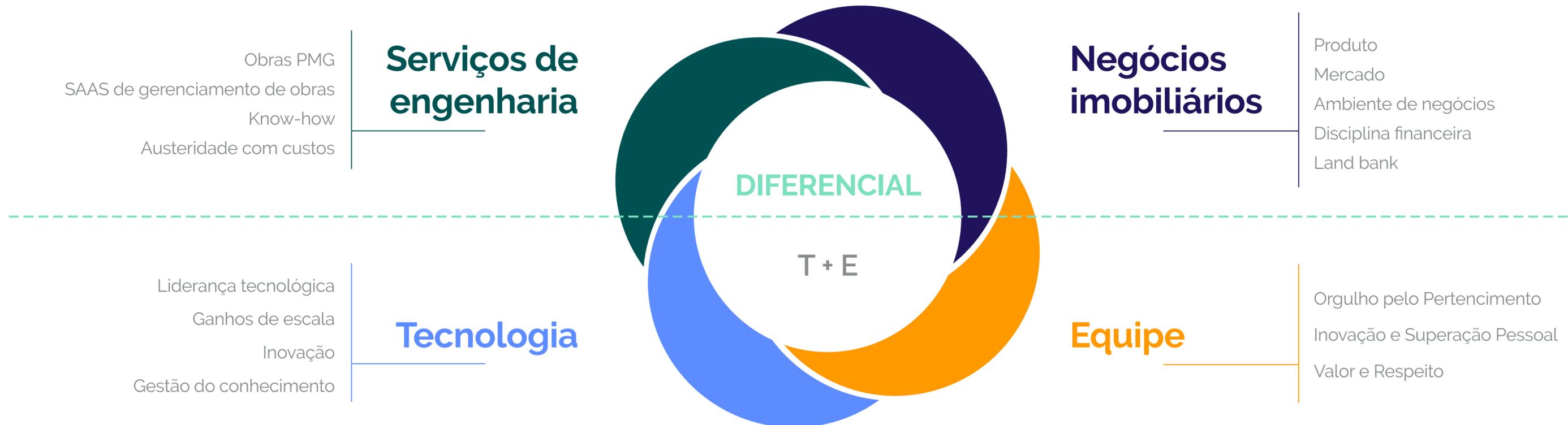
Resultados de 2022 (R\$ milhões)





Foco estratégico

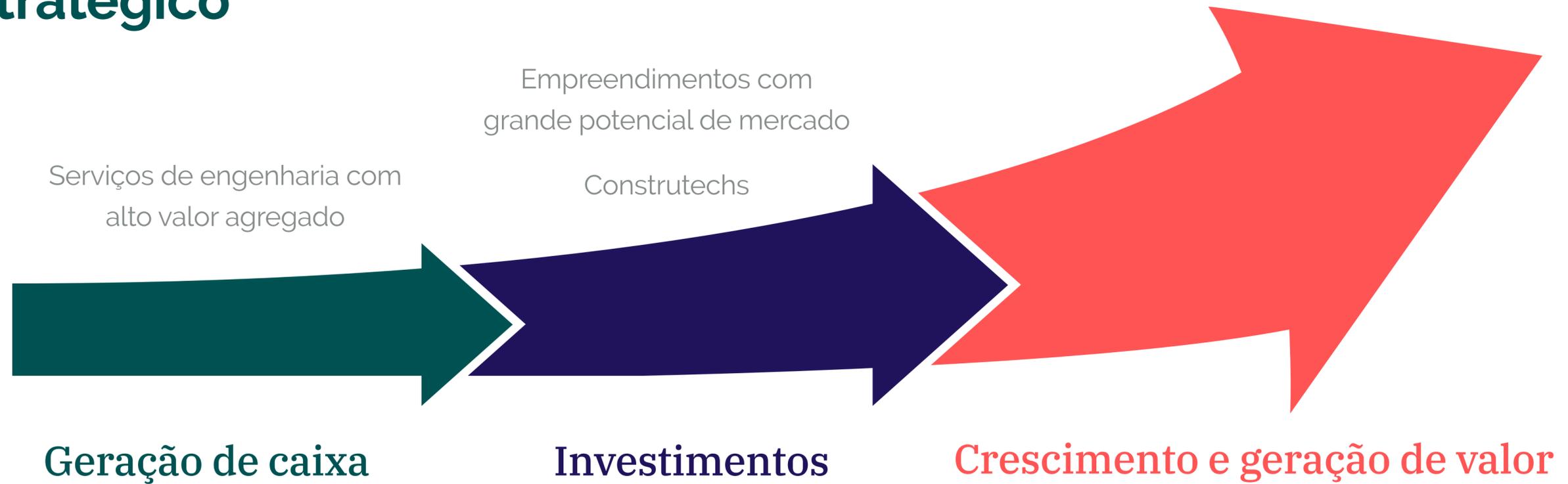
5. Foco estratégico



Fortalecer o crédito com agentes financeiros é um dos nossos pilares estratégicos.

Atuamos com cautela na escolha dos projetos e zelamos pela disciplina e pela austeridade com os recursos, aliando excelência na entrega dos empreendimentos com máxima qualidade, o menor custo viável e cumprimento dos prazos combinados.

5. Foco estratégico



Somos uma empresa dinâmica, que combina **prestação de serviços de engenharia** para clientes do mercado imobiliário e indústrias multinacionais, de um lado, com **investimentos e participação em negócios imobiliários e construtech**, do outro.

Os **serviços** da empresa funcionam como **gerador de caixa** para os investimentos, enquanto os **negócios imobiliários** possibilitam ganhos que proporcionam **crescimento e solidez**.

Tecnologia



6. Construtech

Entre as construtoras nacionais, estivemos na **vanguarda da aplicação de técnicas ágeis de gestão no escritório e no canteiro de obras**, com Scrum e Kanban, e mais de um player nos fez a honra de declarar que, após ver nossos vídeos, passou a praticar gestão à vista também. **Criamos ferramentas, iniciamos o uso de indicadores para melhorar o desempenho e fomos pioneiros na aplicação das melhores práticas do PMI® nos processos de planejamento e controle como forma de monitorar as obras.** Adaptamos técnicas internacionais que não existiam como conteúdo adequado ao segmento imobiliário brasileiro. Ao mesmo tempo em que estudamos os métodos consolidados no exterior, desenvolvemos software de gerenciamento.

Em inovação e tecnologia, pesquisa gera conhecimento mesmo quando o investimento não resulta em um produto comercialmente viável. Mas a Igile, spin-off surgido na Iben, além de aprender durante o desenvolvimento, ainda teve sucesso ao lançar no mercado três software de gestão.



**Todos desejam
assegurar certo
resultado, nós
buscamos assegurar
o resultado certo.**



6. Construtech

Software autorais de gestão

PMIben: Gestão estratégica de portfólio.

Compare custos, prazos e benefícios de diversos cenários e direcione recursos para os que realmente vão contribuir com os objetivos estratégicos da organização.

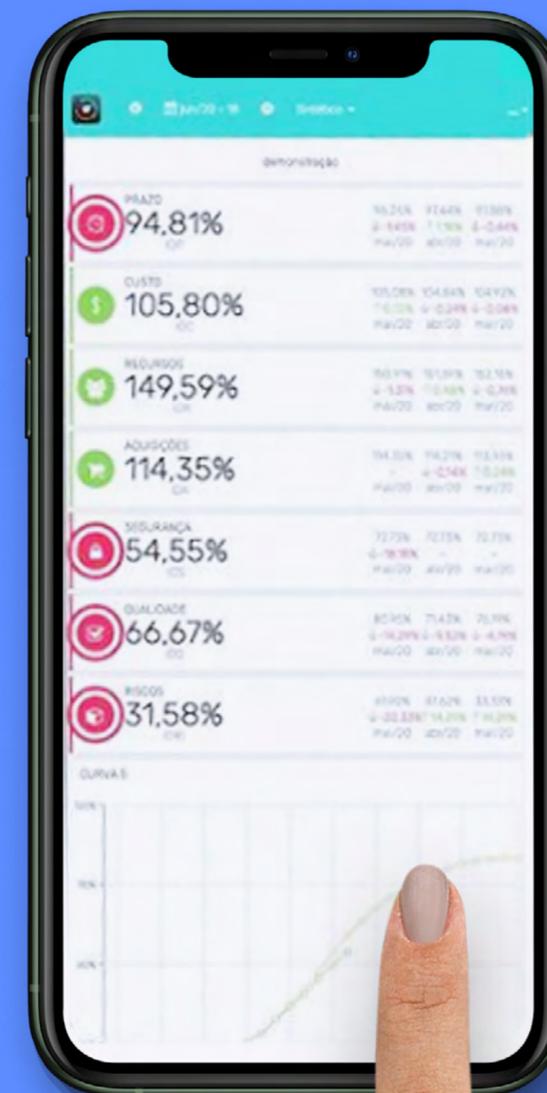
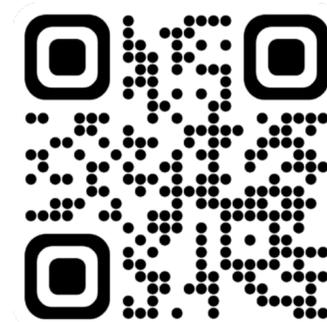
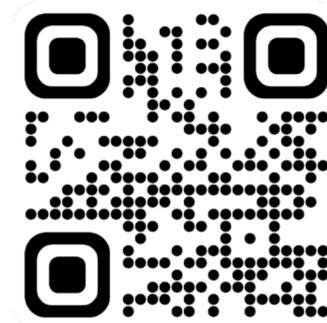
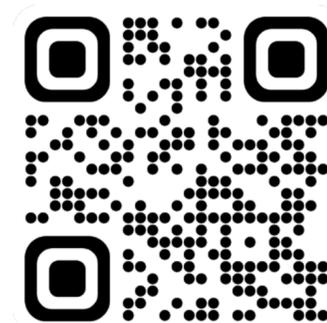
Igile: Gestão de obras.

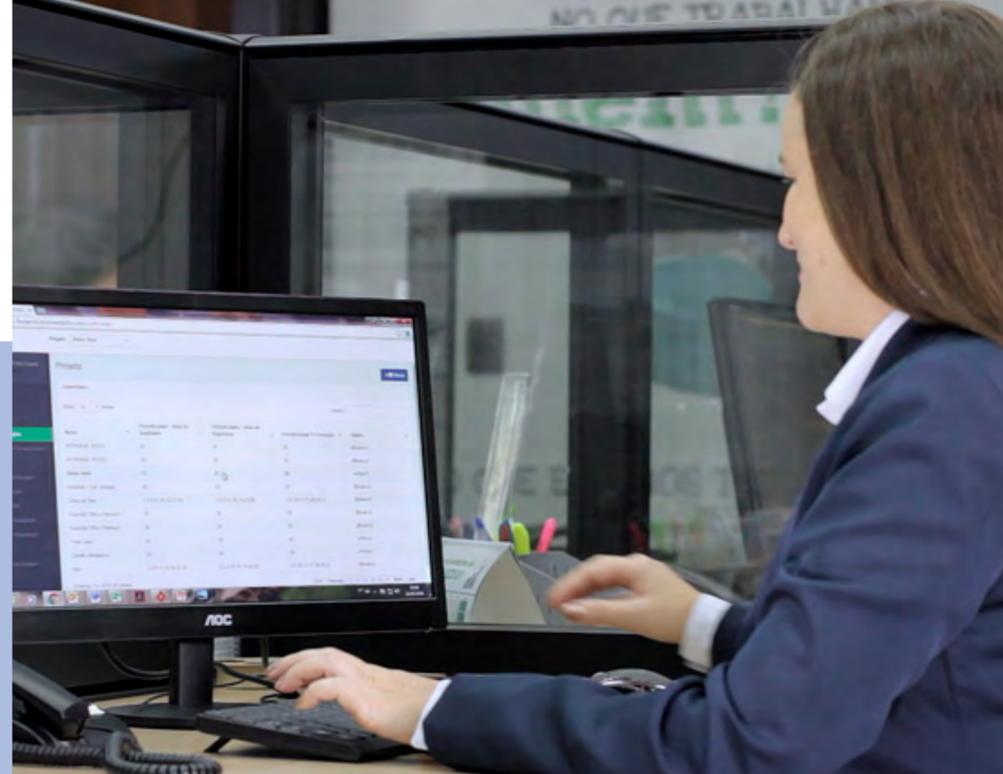
Nasceu como start-up e se consolidou como plataforma que usa inteligência artificial para a gestão do conhecimento, com registro de lições aprendidas para a mitigação de riscos recorrentes. Quando os módulos de gestão financeira e gestão de venda se juntarem aos sete atuais, Igile subirá ao nível estratégico da gestão de incorporação.

Vialize: Gestão de empreendimentos imobiliários.

O primeiro que garante regras de negócio sistematizadas, testadas e aprovadas, integra ferramentas de viabilidade a sistemas de controle financeiro, atualiza as premissas que levaram à entrada no negócio e gera, automaticamente e em ambientes navegáveis, relatórios de acompanhamento seguros e à prova de edições indevidas, sem necessidade de especificação nem de programação.

Conheça mais sobre cada um





Segundo The Standish Group, empresas com excelência em gestão de projetos possuem 3 vezes mais controle sobre os fatores que afetam o resultado do negócio.







Portfólio

7. Portfólio



Se você é *incorporador*,
nossos serviços realizam
seu sonho de produto.



Se você é *consumidor*,
nossos produtos estão a
serviço dos *seus sonhos*.





2.955 unidades entregues

A atuação da Iben | Maná cobre todas as etapas de desenvolvimento e execução de empreendimentos imobiliários, da definição do produto à entrega das chaves, passando por planejamento, estudos de viabilidade econômica, engenharia, construção e assistência técnica. Nossa **excelência em gestão** se reflete na **qualidade dos produtos** que construímos e as unidades são um espelho da **superioridade dos nossos serviços**.



Respeitamos custos, prazos, ambiente e sociedade, oferecemos qualidade superior e buscamos incansavelmente a satisfação de todos os envolvidos, apoiados por uma equipe qualificada e comprometida. **Usamos indicadores para antever dificuldades, somos certificados e ágeis na superação de obstáculos.**



Nossa sólida experiência no desenvolvimento de produtos confiáveis, de alto valor agregado e alinhados às demandas do mercado se traduz em **um gerenciamento de obras responsável, detalhista e eficaz.**





Equipe





8. Equipe

Na Iben | Maná, trabalhamos para continuar sendo uma marca autêntica e respeitada por toda a comunidade por **entregarmos soluções que transformam a vida das pessoas**, com tecnologia, transparência, independência e diversidade, em respeito às gerações futuras e com máximo retorno ao acionista. Nosso desafio é conectar os objetivos pessoais dos consumidores aos projetos imobiliários que realizamos com eficiência e eficácia, através de uma experiência exclusiva de sucesso que combina soluções inovadoras e compromisso social inabalável, superando os desafios operacionais e estratégicos da gestão em conjunto com a equipe. Para atrair e reter os melhores talentos:

Aprimoramos o processo de integração de novos colaboradores.

Adquirimos e desenvolvemos ferramentas que facilitam a execução de rotinas e aumentam a confiabilidade do trabalho.

Treinamos os colaboradores e cobramos resultados atingidos com ética.

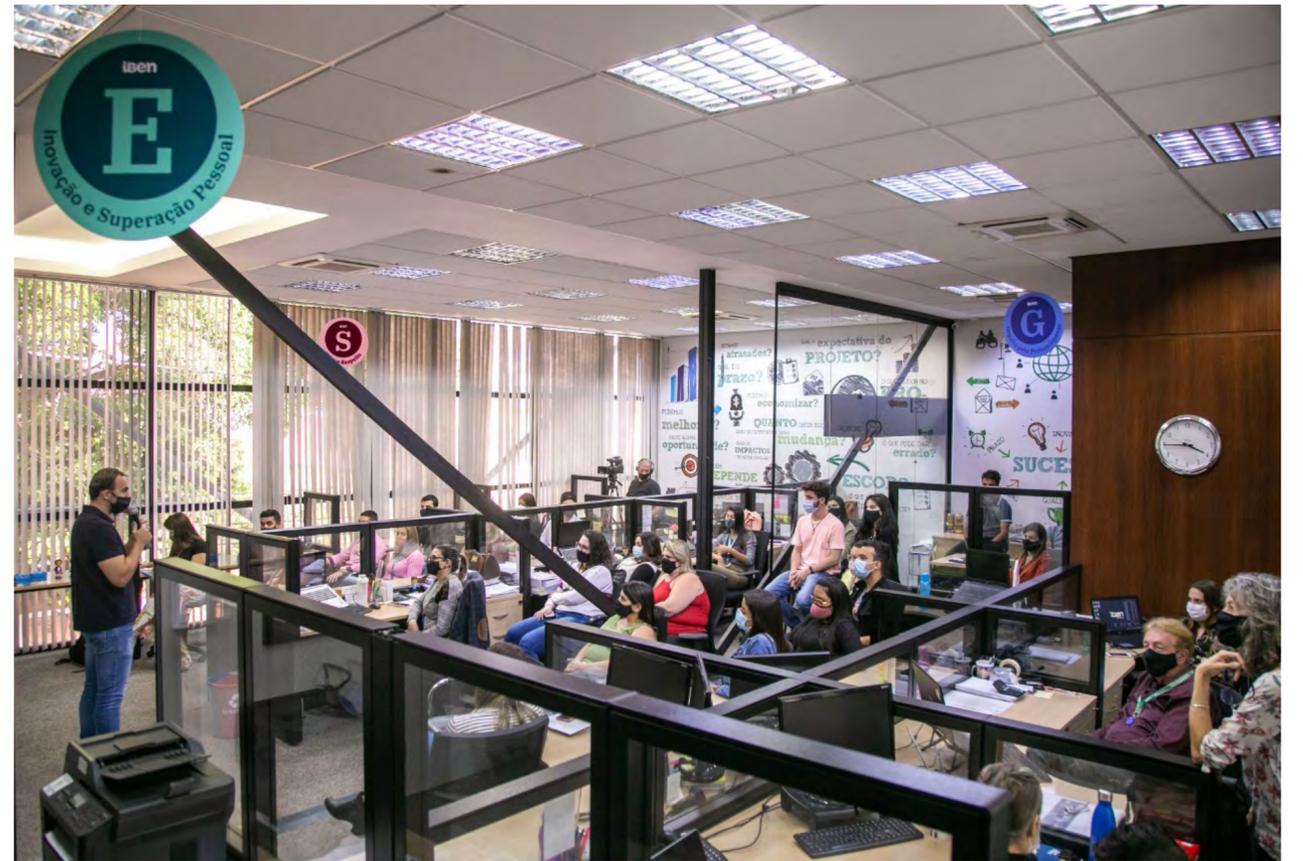
8. Equipe

Promovemos há 6 anos a Semana do Conhecimento, evento misto de desenvolvimento profissional e confraternização. Os destaques da edição 2022 foram a área de processos DADI, ou Departamento de Avaliação e Desenvolvimento Institucional; o início das jornadas de auditoria com consultorias externas; a dinâmica de projeto executado em equipe; a instituição de um Clube do Livro; e a premiação dos profissionais que se destacaram na prática dos nossos valores.





Entregamos
soluções que
transformam
a vida
das pessoas.



Aviso

Esta apresentação está baseada em dados contábeis e informações prospectivas que refletem as metas e expectativas da Iben Engenharia Ltda. para os próximos anos. A Iben Engenharia Ltda., a Maná Incorporações S.A. e a Igile Desenvolvimento de Software não se obrigam a atualizar esta apresentação diante de novas informações e acontecimentos futuros. Acreditamos que esta apresentação é a síntese dos dados e das medidas que refletem nosso desempenho e nossa capacidade empresarial, porém, não substitui a verificação dos balanços e relatórios financeiros específicos. Esta apresentação, de forma individual, não pode servir de base para nenhum contrato ou compromisso e, apesar de não termos nenhuma razão para acreditar que existam erros nos dados apresentados,

as empresas não se responsabilizam por falhas de análise ou erros. Muitas informações desta apresentação se baseiam em pressupostos empresariais, os quais, apesar de confiarmos plenamente na capacidade da empresa de cumprir suas metas, são informações sujeitas a mercado e fatores menos controláveis. Os dados de terceiros aqui apresentados foram objeto de pesquisa interna e informal e não houve verificação de nossa parte, através de procedimentos específicos, junto às empresas utilizadas como comparação. Maná e Igile são empresas independentes, que atuam de forma conjunta em alguns negócios, buscando interesses comuns. Iben | Maná é uma representação gráfica da estruturação societária.

iben.eng.br

manaincorporacoes.com.br

IBen | **maná**