

**PRÉVIA
OPERACIONAL
IT23**

TRANSFORMANDO GERAÇÕES.

30
ANOS
PACAEMBU

FERNANDO ALMEIDA
CEO e DRI

FERNANDO XIMENES
Gerente FP&A e RI

CARLOS YAMASHITA
Coordenador de RI

11 3236 4141
ri@pacaembu.com
ri.pacaembu.com

PACAEMBU



TRANSFORMANDO GERAÇÕES.

São Paulo, 19 de abril de 2023 – Pacaembu Construtora S.A. (“Companhia” ou “Pacaembu”), uma das principais construtoras e incorporadoras do país com foco no segmento de Empreendimentos Residenciais Populares do programa “Minha Casa, Minha Vida”, anuncia sua prévia de resultados operacionais do primeiro trimestre de 2023. Os dados divulgados nesta prévia estão sujeitos à revisão da auditoria e eventual alteração.

MELHOR 1º TRIMESTRE EM VENDAS LÍQUIDAS EM VGV

Vendas Líquidas

1T23: R\$ 286,6 milhões ⁽¹⁾
(+18,5% sobre 1T22)

Lançamentos

1T23: R\$ 107,4 milhões ⁽¹⁾
(-50,5% sobre 1T22)

VSO

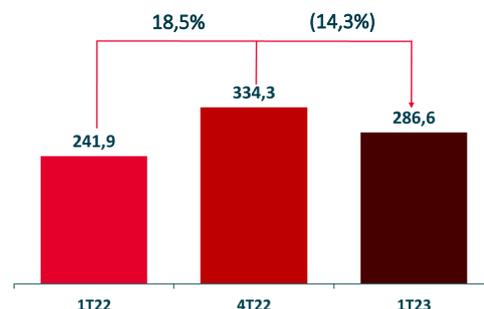
1T23: 49,3%
(-1,5 pp sobre 1T22)



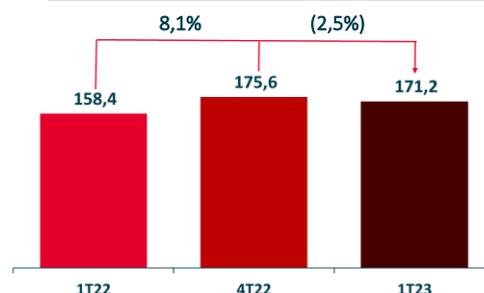
DESTAQUES

- ✓ Devido a estratégia adotada pela Companhia de antecipar alguns lançamentos no 4T22 que seriam realizados no 1T23, tivemos o melhor primeiro trimestre em vendas líquidas em VGV, alcançando a marca de R\$ 286,6 em VGV Pacaembu ⁽¹⁾ um aumento de 18,5% em relação ao 1T22. Em VGV total, incluindo o valor do terreno, atingimos R\$ 318,5 milhões.
- ✓ Os lançamentos no 1T23 totalizaram R\$ 107,4 milhões em VGV Pacaembu ⁽¹⁾, redução de 50,5% em relação ao 1T22. Em VGV total, incluindo o valor do terreno, atingimos R\$ 116,2 milhões.
- ✓ No 1T23, as vendas apresentaram preço médio dos imóveis MCMV ⁽²⁾ de R\$ 171,2 mil (+8,1% sobre 1T22).
- ✓ A VSO no 1T23 alcançou 49,3%, sendo 1,5 ponto percentual inferior ao registrado no 1T22.
- ✓ No 1T23 entregamos 1.012 unidades residenciais, registrando crescimento de 232,9% sobre o 1T22.

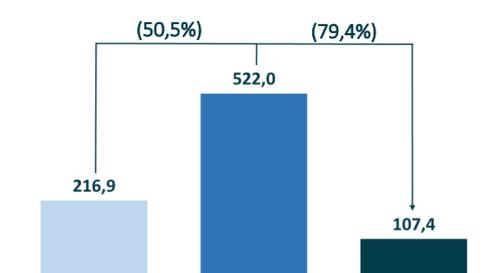
VENDAS LÍQUIDAS (R\$ Milhões)



VENDAS – PREÇO MÉDIO DOS IMÓVEIS – MCMV ⁽²⁾



LANÇAMENTOS (R\$ Milhões)



(1) Valor líquido de terrenos;

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

LANÇAMENTOS

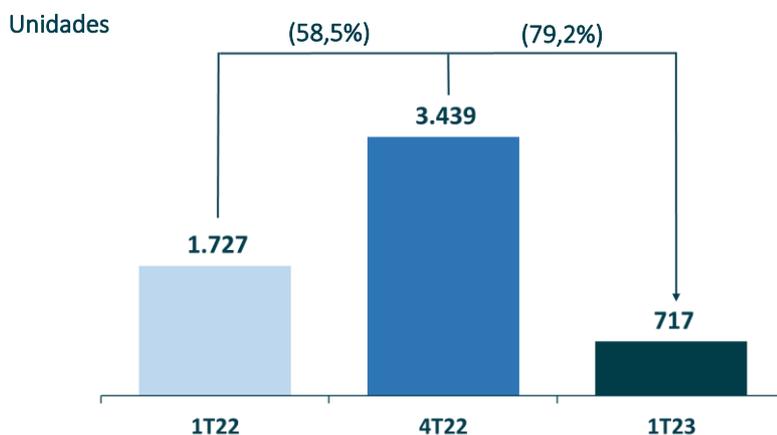
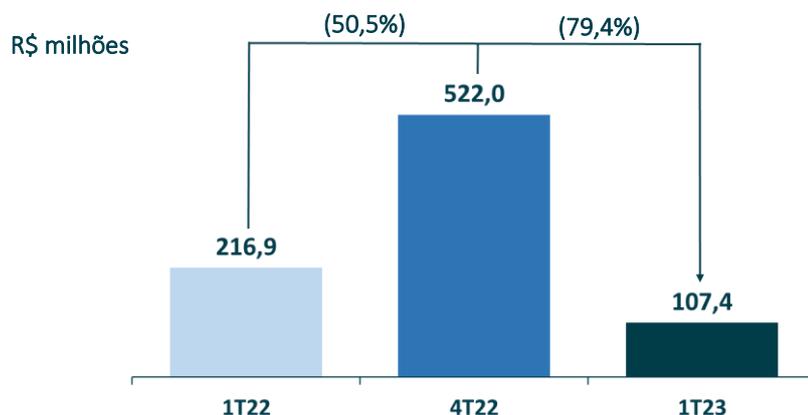
A Companhia adotou a estratégia de antecipar no 4T22 alguns lançamentos que seriam realizados no 1T23. Assim, no 1T23, lançamos 5 fases comerciais totalizando 717 unidades (-58,5% sobre 1T22), correspondendo a um VGV Pacaembu de R\$ 107,4 milhões (-50,5% sobre 1T22). Considerando o valor do terreno pertencente a terceiros o VGV Total alcançou R\$ 116,2 milhões. O preço médio dos imóveis MCMV (incluindo o valor do terreno pertencente a terceiros) no 1T23 atingiu R\$ 169,3 mil com evolução de 16,2% em relação ao 1T22.

Lançamentos Comerciais ⁽¹⁾	1T23	4T22	T/T (%)	1T22	A/A (%)
Número de Fases de Empreendimentos	5	15	-66,7%	9	-44,4%
VGV Pacaembu (em R\$ milhões)	107,4	522,0	-79,4%	216,9	-50,5%
VGV 100% ⁽²⁾ (em R\$ milhões)	116,2	584,4	-80,1%	250,9	-53,7%
Quantidade de Unidades	717	3.439	-79,2%	1.727	-58,5%
Preço Médio Pacaembu (em R\$ mil)	149,8	151,8	-1,3%	125,6	19,3%
Preço Médio 100% ⁽²⁾ (em R\$ mil)	162,1	169,9	-4,6%	145,3	11,6%
Preço Médio dos Imóveis MCMV ⁽³⁾ (em R\$ mil)	169,3	169,9	-0,4%	145,7	16,2%

(1) inclui unidades habitacionais e lotes comerciais

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

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



Destaques nos Lançamentos do 1T23

Piracicaba (Nova Suíça 6)

Lançamos em março o empreendimento Piracicaba (Nova Suíça 6) localizado na cidade de Piracicaba/SP, com 120 unidades (R\$ 19,3 milhões em VGV Pacaembu), sendo vendido 34% do total no lançamento.



Arapongas (Rissato 1)

Lançamos em fevereiro o módulo 4 do empreendimento Arapongas (Rissato 1) localizado na cidade de Arapongas/PR, com 138 unidades (R\$ 20,1 milhões em VGV Pacaembu), sendo vendido 31% do total nos 2 primeiros meses do lançamento.



VENDAS LÍQUIDAS

No 1T23, as vendas líquidas em VGV Pacaembu alcançaram R\$ 286,6 milhões (+18,5% sobre 1T22), a maior para o primeiro trimestre. Considerando o valor do terreno pertencente a terceiros o VGV Total alcançou R\$ 318,5 milhões. O preço médio dos imóveis MCMV (incluindo o valor do terreno pertencente a terceiros) no 1T23 atingiu R\$ 171,2 mil com evolução de 8,1% em relação ao 1T22. Em termos de quantidade vendida, o volume do 1T23 foi similar ao mesmo período do ano passado (-0,5% sobre o 1T22).

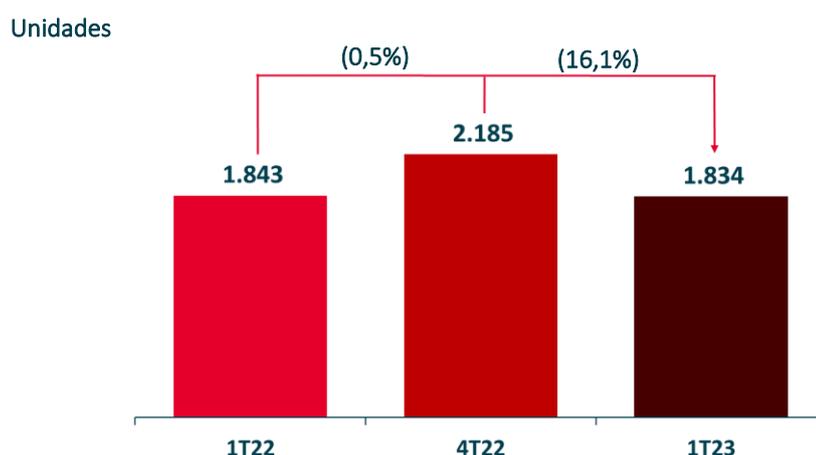
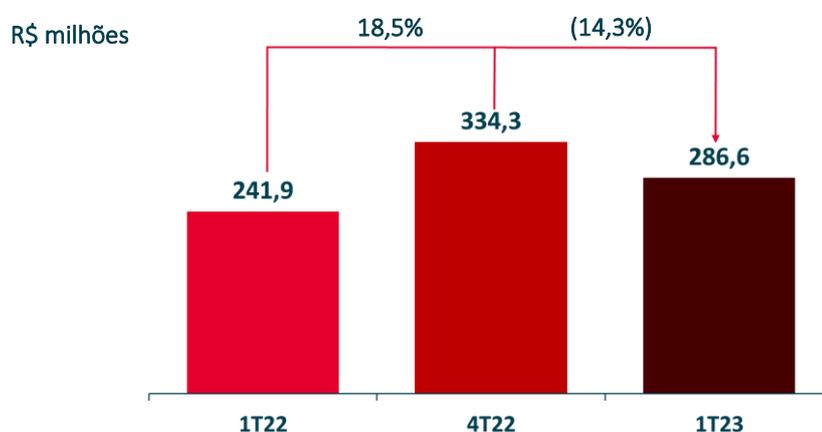
Salientamos que nossas vendas são reconhecidas contabilmente somente após a contratação do financiamento pelo mutuário (comprador) junto à Caixa Econômica Federal, com exceção do projeto Fenhouse, que não se enquadra no programa Minha Casa, Minha Vida, e suas vendas são contabilizadas com a assinatura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

Vendas Líquidas ⁽¹⁾	1T23	4T22	T/T (%)	1T22	A/A (%)
VGV Pacaembu (em R\$ milhões)	286,6	334,3	-14,3%	241,9	18,5%
VGV 100% ⁽²⁾ (em R\$ milhões)	318,5	376,2	-15,4%	297,4	7,1%
Número de unidades	1.834	2.185	-16,1%	1.843	-0,5%
Preço Médio Pacaembu (em R\$ mil)	156,3	153,0	2,2%	131,2	19,1%
Preço Médio 100% ⁽²⁾ (em R\$ mil)	173,7	172,2	0,8%	161,4	7,6%
Preço Médio dos Imóveis MCMV ⁽³⁾ (em R\$ mil)	171,2	175,6	-2,5%	158,4	8,1%

(1) inclui unidades habitacionais e lotes comerciais

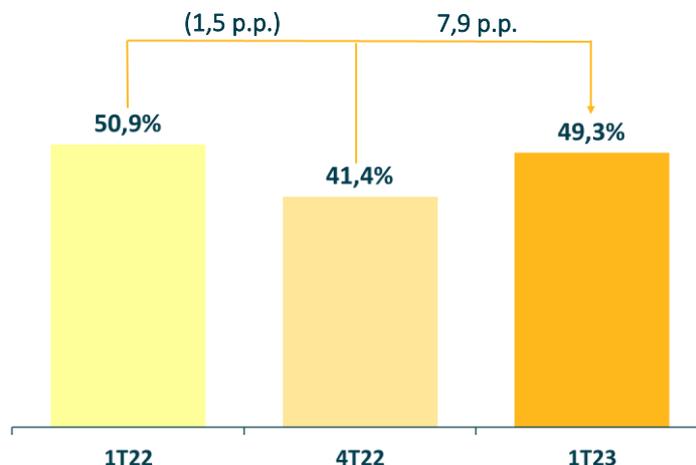
(2) valor total incluindo o valor do terreno pertencente a terceiros

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



VELOCIDADE SOBRE A OFERTA – VSO*

No 1T23 a VSO alcançou 49,3%, sendo 1,5 p.p. inferior ao 1T22.



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

UNIDADES HABITACIONAIS ENTREGUES E EM CONSTRUÇÃO

No 1T23 foram entregues 1.012 unidades habitacionais, aumento de 232,9% sobre 1T22.

Ao final do 1T23 temos 9,5 mil unidades habitacionais em construção.

Unidades Habitacionais Entregues	1T23	4T22	T/T (%)	1T22	A/A (%)
Número de unidades habitacionais	1.012	2.206	-54,1%	304	232,9%
VGv (em R\$ milhões)	120,2	259,8	-53,7%	33,1	263,3%
Nº unidades habitacionais entregues na história da Companhia	71.533	70.521	1,4%	66.024	8,3%

ESTOQUES

Ao final do 1T23 nossos estoques totalizaram 1.870 unidades, sendo 1.769 unidades com obras em andamento, ou seja, 94,6% das unidades estão em fase de construção. Entre as 101 unidades com obras concluídas, 95 são lotes comerciais, que normalmente são comercializados ao final do projeto. O valor de mercado dos estoques correspondeu a R\$ 294,4 milhões.

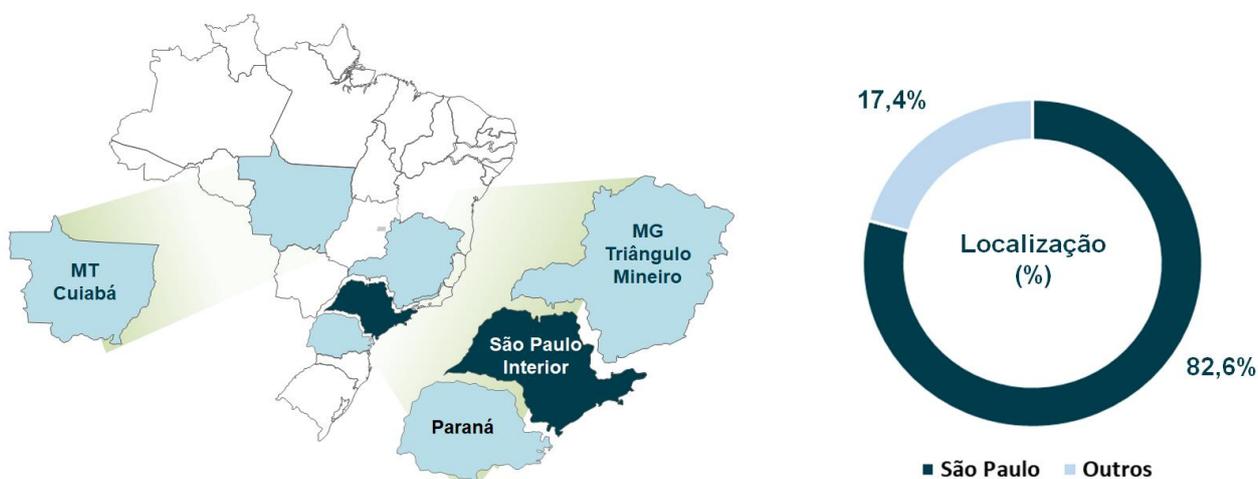
Estoques	1T23	
	Unidades	R\$ milhões
Obras em Andamento	1.769	282,9
Obras Concluídas	101	11,5
Total	1.870	294,4

LANDBANK

O landbank em março de 2023 totalizou 66,9 mil unidades com VGV estimado de R\$ 9,9 bilhões, sendo 1,1% inferior ao 1T22.

Landbank	1T23	4T22	T/T (%)	1T22	A/A (%)
Número de Unidades	66.930	65.796	1,7%	77.325	-13,4%
VGV (em R\$ milhões)	9.936,2	9.605,9	3,4%	10.049,3	-1,1%
Preço Médio (R\$ mil)	148,5	146,0	1,7%	130,0	14,2%

O mapa a seguir demonstra a localização do nosso landbank em março 2023.



SÃO PAULO SP

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

SÃO JOSÉ DO RIO PRETO SP

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

LONDRINA PR

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

30
ANOS
PACAEMBU