

# RELEASE DE RESULTADOS 4T23 e 2023

**FERNANDO ALMEIDA**  
CEO

**LEONARDO MASSA**  
CFO e DRI

**DANIEL KURATOMI**  
Gerente de RI

**CARLOS YAMASHITA**  
Coordenador de RI

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

**PACAEMBU**



# RELEASE DE RESULTADOS 4T23 e 2023

São Paulo, 05 de março de 2024 – Pacaembu Construtora S.A. (“Companhia” ou “Pacaembu”), uma das principais construtoras e incorporadoras do país com mais de 30 anos de atuação, focada no segmento residencial econômico associado ao Programa Minha Casa, Minha Vida, anuncia hoje o Release de Resultados do 4T23 e 2023.

## RECORDE DE LANÇAMENTOS, VGV DE VENDAS LÍQUIDAS, ENTREGAS DE UNIDADES HABITACIONAIS E RECEITA LÍQUIDA

4T23 (VS. 4T22)	2023 (VS. 2022)
 Os lançamentos totalizaram <b>R\$ 735,1 milhões (+25,8%)</b> .	 Os lançamentos alcançaram <b>R\$ 1.658,9 milhões (+20,0%)</b> .
 As vendas líquidas totalizaram <b>R\$ 433,7 milhões (+15,3%)</b> .	 As vendas líquidas totalizaram <b>R\$ 1.431,5 milhões (+15,9%)</b> .
 As entregas de empreendimentos totalizaram <b>4.156 unidades habitacionais (+88,4%)</b> .	 As entregas de empreendimentos alcançaram <b>7.561 unidades habitacionais (+57,5%)</b> .
 A receita líquida totalizou <b>R\$ 309,1 milhões (+39,7%)</b> .	 A receita líquida atingiu <b>R\$ 1.175,2 milhões (+36,7%)</b> .
 O lucro líquido totalizou <b>R\$ 18,3 milhões (+148,0%)</b> .	 O lucro líquido alcançou <b>R\$ 106,0 milhões (+338,3%)</b> .
 Posição de caixa líquido de <b>R\$ 116,5 milhões (+235,7%)</b> . A relação Dív. Líquida/PL foi de <b>-24,7% (-15,8 p.p.)</b> .	 A geração de caixa foi positiva em <b>R\$ 93,3 milhões</b> (revertendo consumo de caixa de <b>R\$ 41,7 milhões em 2022</b> ).



**2º MAIOR**  
CONSTRUTORA DO BRASIL

ISSOC  
**Dinheiro**

ISTO É DINHEIRO  
ELEITA 5 VEZES A  
MELHOR CONSTRUTORA  
DO BRASIL



ESPECIAL MELHORES  
E MAIORES 2023,  
DA EXAME



GREAT PLACE TO WORK  
6 VEZES CERTIFICADA  
PELA GPTW

# MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

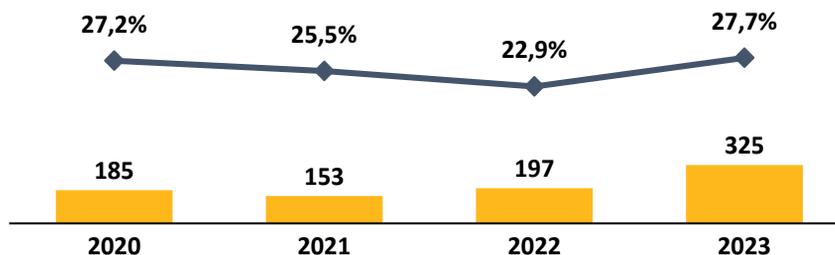
É com grande satisfação que reportamos os resultados do 4T23 e do ano de 2023, nos quais se evidencia a evolução nos indicadores de desempenho operacional, financeiro e constante recuperação de margens, após 2 anos de forte pressão inflacionária que o setor enfrentou. O ano de 2023 foi marcado pelo recorde em lançamentos, vendas e unidades entregues, confirmando nossa trajetória de crescimento, com rentabilidade, oriunda do diferenciado modelo de negócios e de gestão da Companhia.

A recuperação de margens ocorreu por ganho de eficiência operacional e realinhamento dos tickets de venda, sendo importante destacar que esse último não tem impactado nossas vendas líquidas, que apresentaram um recorde histórico em VGV anual e para um 4º trimestre.

Vale destacar, dentro do recorde anual de lançamentos o sucesso no plano de expansão geográfica para o Estado do Mato Grosso. Após o lançamento, no 3T23 do empreendimento Parque do Cerrado na cidade de Cuiabá, a Companhia realizou, com sucesso de vendas, o lançamento do empreendimento Jardim dos Ipês 1, no município de Primavera do Leste, com 861 unidades e R\$ 150,7 milhões de VGV. Em 2 meses, foram comercializadas 207 unidades (24% do total) do referido empreendimento, reforçando positivamente a presença da Pacaembu no estado do Mato Grosso, lembrando que nossos números de vendas líquidas consideram unidades com os contratos já repassados com a CEF o que mitiga majoritariamente os riscos de distrato.

Em continuidade ao processo de recuperação de margens e incremento de preços, a margem bruta ajustada<sup>1</sup> atingiu o patamar de 27,7% em 2023 crescimento de +4,8 pontos percentuais sobre 2022.

## Lucro Bruto Ajustado (R\$ milhões) e Margem Bruta Ajustada<sup>1</sup> (%)

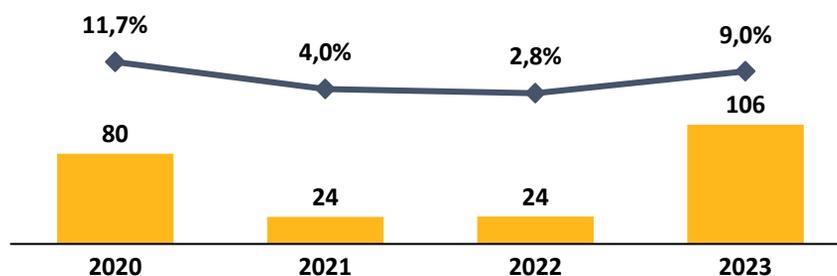


<sup>1</sup> Lucro Bruto Ajustado e Margem Bruta Ajustada pela exclusão dos juros capitalizados provenientes dos empréstimos do Plano Empresário destinado a produção.

# MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

O crescimento operacional, evolução da margem bruta, maior diluição das despesas gerais, administrativas e de vendas à medida que a empresa atinge novos patamares e estrutura de capital balanceada, permitiram a Companhia apresentar lucro líquido de R\$ 106,0 milhões em 2023 (+338,3% versus 2022).

## Lucro Líquido (R\$ milhões) e Margem Líquida (%)



Por fim, o 4T23 apresenta posição de liquidez bastante sólida, com caixa bruto de R\$ 374,7 milhões e caixa líquido<sup>2</sup> de R\$ 116,5 milhões. Essa posição de liquidez é reflexo da disciplina financeira da Companhia que resultou na geração de caixa positiva em +R\$ 93,3 milhões em 2023, revertendo o consumo de caixa de -R\$ 41,7 milhões na comparação com o mesmo período de 2022.

As medidas anunciadas em 2023 no âmbito do programa “Minha Casa, Minha Vida” contribuem positivamente para a continuidade do desenvolvimento do setor e da Companhia. A Pacaembu será beneficiada pelo novo RET1, aprovado pela lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023, que quando entrar em vigor, levará à redução de 4% para 1% do RET nas vendas de unidades habitacionais para clientes enquadrados no Faixa 1 / FGTS. Em 2023, a Pacaembu possuía em sua base cerca de 70% dos clientes enquadrados com renda familiar mensal nessa faixa.

A Companhia agradece o empenho e contribuição de seus colaboradores nessa jornada, o apoio e suporte dos acionistas controladores e demais stakeholders, no processo contínuo de aprimoramento da performance operacional e financeira, para que possamos cada vez mais impactar positivamente a sociedade e realizar os sonhos dos nossos clientes.

<sup>2</sup> Caixa Líquido = Caixa e Equivalentes de Caixa + Caixa Restrito - Empréstimos e Financiamentos Corporativo – Empréstimos e Financiamentos de Produção – Arrendamento Mercantil

# DESTAQUES OPERACIONAIS E FINANCEIROS

Destaque	4T23	3T23	T/T (%)	4T22	A/A (%)	2023	2022	A/A (%)
<b>Destaque Operacionais</b>								
Lançamentos-Fases Empreendimentos (R\$ milhões) <sup>(1)</sup>	735,1	531,7	38,3%	584,4	25,8%	1.658,9	1.382,4	20,0%
Vendas Líquidas (R\$ milhões) <sup>(1)</sup>	433,7	379,3	14,3%	376,2	15,3%	1.431,5	1.234,9	15,9%
VSO (%) <sup>(1)</sup>	36,0%	44,6%	-8,6 p.p	41,4%	-5,4 p.p	64,9%	69,2%	-4,3 p.p
Unidades Habitacionais Entregues	4.156	2.245	85,1%	2.206	88,4%	7.561	4.801	57,5%
Unidades Habitacionais Entregues - VGV (R\$ milhões)	777,9	366,1	112,5%	311,7	149,5%	1.310,9	660,1	98,6%
Landbank (R\$ milhões) <sup>(1)</sup>	12.171,0	12.501,8	-2,6%	9.605,9	26,7%	12.171,0	9.605,9	26,7%
<b>Destaque Financeiros (em R\$ milhões)</b>								
Receita Líquida	309,1	320,2	-3,5%	221,2	39,7%	1.175,2	859,9	36,7%
Lucro Bruto	80,7	88,9	-9,3%	53,4	51,2%	320,1	191,4	67,2%
Margem Bruta (%)	26,1%	27,8%	-1,7 p.p	24,1%	2,0 p.p	27,2%	22,3%	5,0 p.p
Lucro Bruto Ajustado <sup>(2)</sup>	82,3	90,2	-8,8%	55,5	48,1%	325,3	196,6	65,5%
Margem Bruta Ajustada (%)	26,6%	28,2%	-1,6 p.p	25,1%	1,5 p.p	27,7%	22,9%	4,8 p.p
EBITDA Ajustado	23,4	41,4	-43,4%	16,1	45,6%	129,3	51,5	151,0%
Margem EBITDA Ajustado (%)	7,6%	12,9%	-5,4 p.p	7,3%	0,8 p.p	11,0%	6,0%	5,2 p.p
Resultado Financeiro	4,9	3,0	66,4%	0,7	587,0%	14,9	8,2	82,0%
Lucro Líquido	18,3	34,4	-46,9%	7,4	148,0%	106,0	24,2	338,3%
Margem Líquida (%)	5,9%	10,8%	-4,8 p.p	3,3%	2,6 p.p	9,0%	2,8%	6,2 p.p
Caixa e Equivalentes de Caixa + Caixa Restrito	374,7	326,0	15,0%	232,4	61,3%	374,7	232,4	61,3%
Dívida Líquida <sup>(3)</sup>	(116,5)	(124,5)	-6,4%	(34,7)	235,7%	(116,5)	(34,7)	235,7%
Geração de Caixa <sup>(4)</sup>	(8,0)	20,5	-139,1%	(12,3)	n.a.	93,3	(41,7)	n.a.
Patrimônio Líquido Consolidado	471,5	477,6	-1,3%	388,8	21,3%	471,5	388,8	21,3%
Dívida Líquida / PL Consolidado (%)	-24,7%	-26,1%	1,4 p.p	-8,9%	-15,8 p.p	-24,7%	-8,9%	-15,8 p.p
ROE LTM <sup>(5)</sup>	24,6%	22,0%	2,6 p.p	6,4%	18,2 p.p	24,6%	6,4%	18,2 p.p
ROIC LTM <sup>(6)</sup>	25,7%	24,4%	1,3 p.p	5,0%	20,7 p.p	25,7%	5,0%	20,7 p.p

(1) Inclui Unidades Habitacionais e Lotes Comerciais

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

(3) Dívida Líquida = Dívida Corporativa + Dívidas de Produção + Arrendamento Mercantil - Caixa e Equivalentes de Caixa somado ao Caixa Restrito

(4) Geração de Caixa ajustada pelo pagamento de dividendos + juros sobre o capital próprio

(5) ROE LTM é calculado pelo lucro líquido dos últimos 12 meses dividido pelo patrimônio líquido médio do período.

(6) ROIC LTM é calculado pelo NOPAT dos últimos 12 meses dividido pela média do capital empregado do período.

# LANÇAMENTOS

Lançamentos	4T23	3T23	T/T (%)	4T22	A/A (%)	2023	2022	A/A (%)
Número de Fases Comerciais <sup>(1)</sup>	12	12	0,0%	15	-20,0%	40	43	-7,0%
VGV 100% (em R\$ milhões) <sup>(1)</sup>	735,1	531,7	38,3%	584,4	25,8%	1.658,9	1.382,4	20,0%
VGV Pacaembu (em R\$ milhões) <sup>(1) (2)</sup>	656,5	479,4	36,9%	522,0	25,8%	1.491,4	1.231,8	21,1%
Número de Unidades <sup>(1)</sup>	4.070	2.933	38,8%	3.439	18,3%	9.258	8.177	13,2%
Preço Médio 100% (em R\$ mil) <sup>(1)</sup>	180,6	181,3	-0,4%	169,9	6,3%	179,2	169,1	6,0%
Preço Médio Pacaembu (em R\$ mil) <sup>(1)</sup>	161,3	163,5	-1,3%	151,8	6,3%	161,1	150,6	6,9%
Preço Médio dos Imóveis PMCMV <sup>(3)</sup> (em R\$ mil)	180,6	181,3	-0,4%	169,9	6,3%	180,8	163,5	10,6%

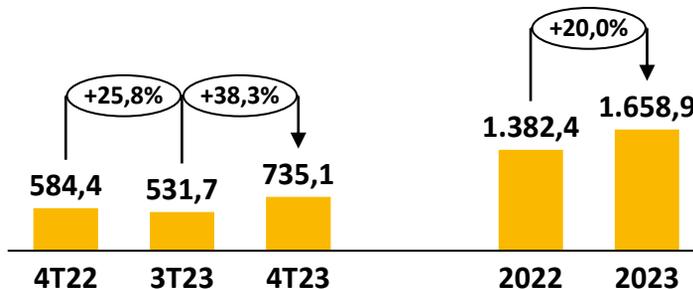
(1) inclui unidades habitacionais e lotes comerciais

(2) excluindo o valor atribuído a terrenistas

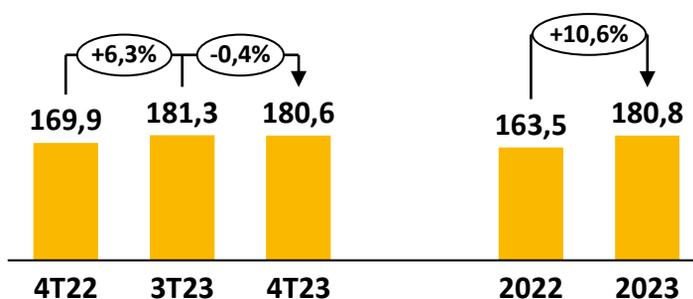
(3) valor incluindo o terreno e considerando somente empreendimentos vinculados ao programa Minha Casa, Minha Vida

A Pacaembu apresentou recorde de lançamentos no 4T23, com 12 fases comerciais, correspondendo a um VGV de R\$ 735,1 milhões (+25,8% sobre 4T22). O preço médio dos imóveis PMCMV no 4T23 atingiu R\$ 180,6 mil, evolução de +6,3% em relação ao 4T22. No ano 2023, os lançamentos corresponderam a um VGV de R\$ 1.658,9 milhões, crescimento de +20,0% versus 2022. O preço médio dos imóveis PMCMV em 2023 atingiram R\$ 180,8 mil, evolução de +10,6% em relação a 2022.

(Lançamentos em VGV - R\$ milhões)



(Preço Médio dos Imóveis PMCMV - R\$ mil)



# LANÇAMENTOS DO 4T23 – DESTAQUES

## PRIMAVERA DO LESTE/ MT – JARDIM DOS IPÊS 1 – DEZ/2023



Empreendimento Jardim dos Ipês 1 localizado na cidade de Primavera do Leste, no Estado de Mato Grosso, com 861 unidades (R\$ 150,7 milhões em VGV). Em 2 meses, foram vendidas 207 unidades (24,0% do total).

## VOTUPORANGA/ SP – CÉLIO – DEZ/2023



Empreendimento Célio, localizado na cidade de Votuporanga, no Estado de São Paulo, com 798 unidades (R\$ 139,7 milhões em VGV). Em 2 meses, foram vendidas 165 unidades (20,7% do total)

# VENDAS LÍQUIDAS

Vendas Líquidas	4T23	3T23	T/T (%)	4T22	A/A (%)	2023	2022	A/A (%)
GVV 100% (em R\$ milhões) <sup>(1)</sup>	433,7	379,3	14,3%	376,2	15,3%	1.431,5	1.234,9	15,9%
GVV Pacaembu (em R\$ milhões) <sup>(1) (2)</sup>	392,6	344,0	14,2%	334,3	17,5%	1.295,0	1.060,0	22,2%
Número de Unidades <sup>(1)</sup>	2.372	2.130	11,4%	2.185	8,6%	8.035	7.313	9,9%
Preço Médio 100% (em R\$ mil) <sup>(1)</sup>	182,8	178,1	2,7%	172,2	6,2%	178,2	168,9	5,5%
Preço Médio Pacaembu (em R\$ mil) <sup>(1)</sup>	165,5	161,5	2,5%	153,0	8,2%	161,2	145,0	11,2%
Preço Médio dos Imóveis PMCMV <sup>(3)</sup> (em R\$ mil)	182,1	180,6	0,8%	167,6	8,6%	177,9	163,3	9,0%

(1) inclui unidades habitacionais e lotes comerciais

(2) excluindo o valor atribuído a terrenistas

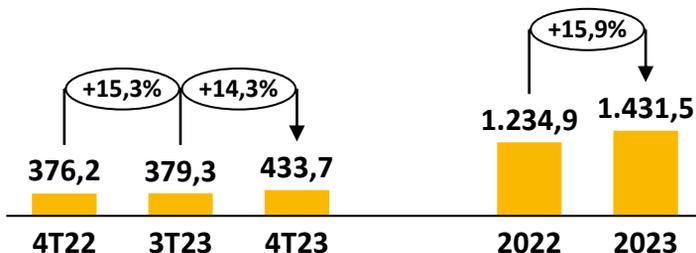
(3) valor incluindo o terreno e considerando somente empreendimentos vinculados ao programa Minha Casa, Minha Vida

A Pacaembu apresentou recorde de VGV de vendas líquidas para um 4º trimestre, totalizando R\$ 433,7 milhões, aumento de +15,3% em relação ao 4T22. O preço médio dos imóveis PMCMV no 4T23 atingiu R\$ 182,1 mil, aumento de +8,6% em relação ao 4T22. Em número de unidades, as vendas líquidas totalizaram 2.372 (+8,6% sobre 4T22).

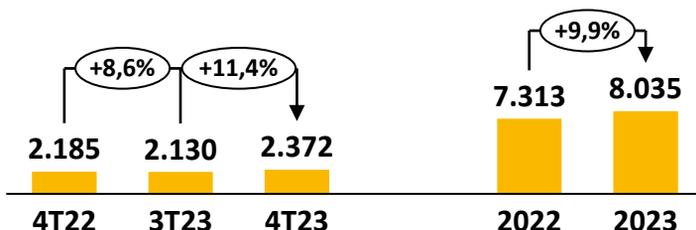
No ano 2023 as vendas líquidas totalizaram VGV de R\$ 1.431,5 milhões, aumento de +15,9% em relação a 2022. O preço médio dos imóveis PMCMV em 2023 atingiu R\$ 177,9 mil, aumento de +9,0% em relação a 2022. Em número de unidades, as vendas líquidas totalizaram 8.035 (+9,9% sobre 2022).

Vale destacar que a Companhia considera como venda líquida apenas unidades cujo repasse já foi efetivamente realizado.

(em VGV - R\$ milhões)



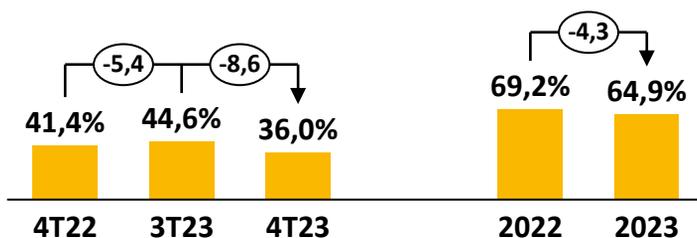
(Em nº de Unidades)



### VELOCIDADE SOBRE A OFERTA - VSO

No ano 2023 a VSO alcançou 64,9%, sendo -4,3 pontos percentuais inferior a 2022.

A VSO do 4T23 e do ano de 2023 foi impactada pelo relevante volume de lançamentos em dez/2023 (aproximadamente 61% do total no período), que considera no número de vendas apenas as unidades com repasse assinado. Adicionalmente, os empreendimentos lançados tiveram por característica um elevado volume de unidades, como por exemplo o Primavera do Leste/MT com 861 unidades.



O cálculo da VSO considera os empreendimentos lançados por fase comercial e unidades com os contratos já repassados com a CEF.

### UNIDADES HABITACIONAIS ENTREGUES

Unidades Habitacionais Entregues	4T23	3T23	T/T (%)	4T22	A/A (%)	2023	2022	A/A (%)
Número de unidades habitacionais	4.156	2.245	85,1%	2.206	88,4%	7.561	4.801	57,5%
VGTV (em R\$ milhões)	777,9	366,1	112,5%	311,7	149,5%	1.310,9	660,1	98,6%

A Pacaembu apresentou recorde histórico de entregas de empreendimentos em 2023. No 4T23 totalizaram 4.156 unidades habitacionais (+88,4% versus 4T22) e no ano alcançaram 7.561 unidades habitacionais (+57,5% versus 2022).

### ESTOQUES

Estoques	4T23	
	Unidades	R\$ milhões
Obras em Andamento	4.066	666,5
Obras Concluídas	186	30,1
<b>Total</b>	<b>4.252</b>	<b>696,6</b>

Os estoques da Companhia totalizaram 4.252 unidades, sendo 4.066 em projetos com obras em andamento, ou seja, 95,6% do estoque em fase de execução. Entre as 186 unidades em projetos concluídos, 147 são lotes comerciais, que normalmente são comercializados ao final do projeto imobiliário. O valor de mercado em VGTV dos estoques correspondeu a R\$ 696,6 milhões ao final do 4T23.

## LANDBANK

Landbank	4T23	3T23	T/T (%)	4T22	A/A (%)	2023	2022	A/A (%)
Número de Unidades	74.885	77.333	-3,2%	65.796	13,8%	74.885	65.796	13,8%
VGV (em R\$ milhões) <sup>(1)</sup>	12.171,0	12.501,8	-2,6%	9.605,9	26,7%	12.171,0	9.605,9	26,7%
Preço Médio (R\$ mil) <sup>(2)</sup>	182,4	181,0	0,8%	146,0	24,9%	182,4	146,0	24,9%

(1) considera efeitos de lançamentos, aquisições e ajustes. Valor do VGV Pacaembu.

(2) preço médio total de comercialização das unidades habitacionais.

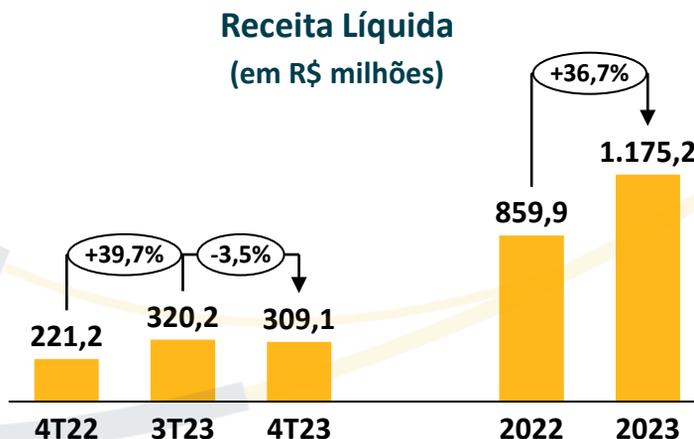
O Landbank totalizou 74,9 mil unidades com valor estimado de R\$ 12,2 bilhões em VGV Pacaembu, +26,7% superior ao 4T22.

## RECEITA LÍQUIDA E LUCRO BRUTO

Receita Líquida e Lucro Bruto (R\$ milhões)	4T23	3T23	T/T (%)	4T22	A/A (%)	2023	2022	A/A (%)
Receita Líquida	309,1	320,2	-3,5%	221,2	39,7%	1.175,2	859,9	36,7%
Lucro Bruto	80,7	88,9	-9,3%	53,4	51,2%	320,1	191,4	67,2%
<b>Margem Bruta</b>	<b>26,1%</b>	<b>27,8%</b>	<b>-1,7 p.p</b>	<b>24,1%</b>	<b>2,0 p.p</b>	<b>27,2%</b>	<b>22,3%</b>	<b>5,0 p.p</b>
Lucro Bruto Ajustado*	82,3	90,2	-8,8%	55,5	48,1%	325,3	196,6	65,5%
<b>Margem Bruta Ajustada</b>	<b>26,6%</b>	<b>28,2%</b>	<b>-1,6 p.p</b>	<b>25,1%</b>	<b>1,5 p.p</b>	<b>27,7%</b>	<b>22,9%</b>	<b>4,8 p.p</b>

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

A receita líquida do 4T23 alcançou R\$ 309,1 milhões, crescimento de +39,7% sobre o 4T22. Em 2023 a receita líquida de R\$ 1.175,2 milhões, +36,7% superior a 2022.

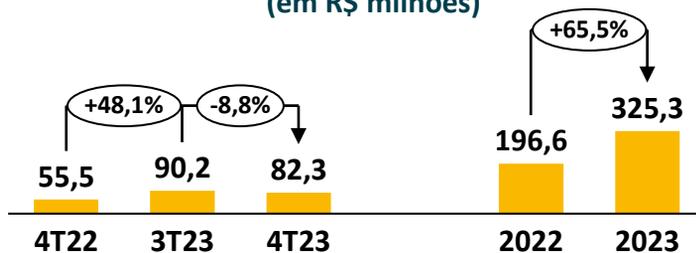


Refletindo o processo da elevação do preço médio das unidades no PMCMV, a margem bruta ajustada no 4T23 alcançou 26,6%, elevação de +1,5 ponto percentual versus o 4T22.

Em 2023 o lucro bruto ajustado alcançou R\$ 325,3 milhões, crescimento de +65,5% sobre 2022, com margem bruta ajustada de 27,7% (+4,8 p.p. versus 2022).

### LUCRO BRUTO AJUSTADO

(em R\$ milhões)

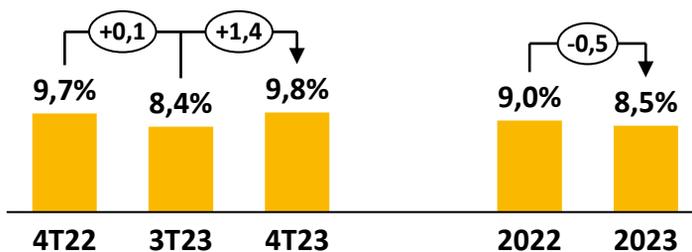


### DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

Desp. Gerais e Administrativas (R\$ milhões)	4T23	3T23	T/T (%)	4T22	A/A (%)	2023	2022	A/A (%)
Receita Líquida	309,1	320,2	-3,5%	221,2	39,7%	1.175,2	859,9	36,7%
Desp. Gerais e Administrativas	(30,3)	(26,9)	12,7%	(21,4)	41,4%	(99,8)	(77,3)	29,2%
Desp. Gerais e Administrativas / Rec. Líquida	9,8%	8,4%	1,4 p.p	9,7%	0,1 p.p	8,5%	9,0%	-0,5 p.p

As despesas gerais e administrativas no 4T23 corresponderam a 9,8% da receita líquida, sendo +0,1 p.p. versus ao 4T22. Em 2023 essas despesas corresponderam a 8,5% da receita líquida, -0,5 p.p. versus 2022. Vale destacar, que houve ganho de eficiência operacional devido ao crescimento da receita líquida acompanhado da diluição das despesas operacionais.

### (Despesas Gerais e Administrativas / Receita Líquida - em %)

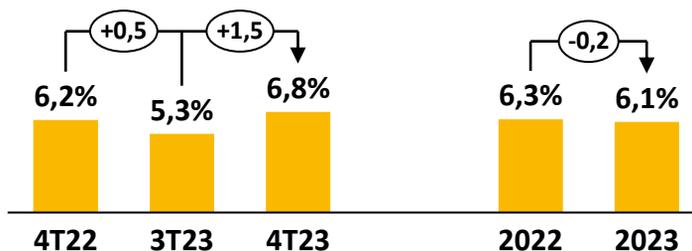


### DESPESAS COM VENDAS E MARKETING

Desp. com Vendas e Marketing (R\$ milhões)	4T23	3T23	T/T (%)	4T22	A/A (%)	2023	2022	A/A (%)
Receita Líquida	309,1	320,2	-3,5%	221,2	39,7%	1.175,2	859,9	36,7%
Despesas com Vendas e Marketing	(20,9)	(16,9)	23,7%	(13,8)	52,0%	(71,6)	(53,8)	32,9%
Desp. com Vendas e Marketing / Receita Líquida	6,8%	5,3%	1,5 p.p	6,2%	0,5 p.p	6,1%	6,3%	-0,2 p.p

As despesas com vendas e marketing no 4T23 corresponderam a 6,8% da receita líquida, sendo +0,5 p.p. versus ao 4T22. Em 2023 essas despesas corresponderam a 6,1% da receita líquida, -0,2 p.p. versus os 2022.

#### (Despesas com Vendas e Marketing / Receita Líquida - em %)

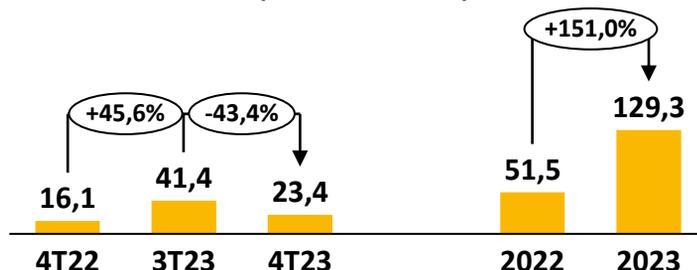


### EBITDA AJUSTADO

Ebitda Ajustado (R\$ milhões)	4T23	3T23	T/T (%)	4T22	A/A (%)	2023	2022	A/A (%)
Lucro Operacional antes do Resultado Financeiro	20,3	38,5	-47,4%	13,1	54,1%	119,2	42,7	179,5%
(+) Depreciação e amortização	1,6	1,5	1,6%	0,8	104,5%	4,9	3,7	31,6%
<b>EBITDA</b>	<b>21,8</b>	<b>40,1</b>	<b>-45,5%</b>	<b>13,9</b>	<b>56,9%</b>	<b>124,1</b>	<b>46,4</b>	<b>167,7%</b>
(+) Encargos de financiamentos alocados no Custo	1,6	1,3	21,4%	2,2	-26,6%	5,2	5,2	1,3%
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>23,4</b>	<b>41,4</b>	<b>-43,4%</b>	<b>16,1</b>	<b>45,6%</b>	<b>129,3</b>	<b>51,5</b>	<b>151,0%</b>
Margem EBITDA Ajustado	7,6%	12,9%	-5,3 p.p	7,3%	0,3 p.p	11,0%	6,0%	5,0 p.p

O Ebitda Ajustado do 4T23 totalizou R\$ 23,4 milhões, +45,6% versus o 4T22. Em 2023 o Ebitda Ajustado alcançou R\$ 129,3 milhões, +151,0% versus 2022.

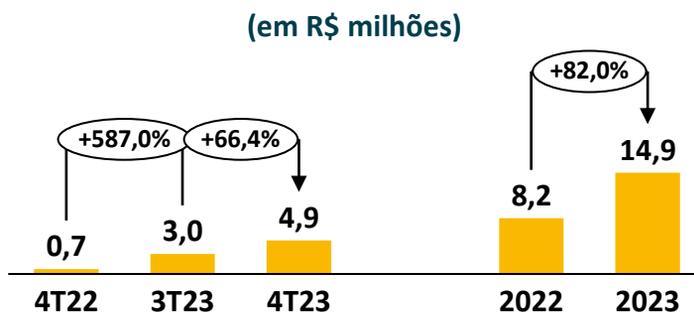
#### (em R\$ milhões)



### RESULTADO FINANCEIRO

Resultado Financeiro (R\$ milhões)	4T23	3T23	T/T (%)	4T22	A/A (%)	2023	2022	A/A (%)
Receita Financeira	11,3	8,7	29,9%	6,5	74,7%	38,7	29,7	30,1%
Despesa Financeira	(6,4)	(5,7)	11,0%	(5,8)	10,8%	(23,8)	(21,6)	10,4%
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>4,9</b>	<b>3,0</b>	<b>66,4%</b>	<b>0,7</b>	<b>587,0%</b>	<b>14,9</b>	<b>8,2</b>	<b>82,0%</b>
Receita Líquida	309,1	320,2	-3,5%	221,2	39,7%	1.175,2	859,9	36,7%
<b>Resultado Financeiro / Receita Líquida</b>	<b>1,6%</b>	<b>0,9%</b>	<b>0,7 p.p</b>	<b>0,3%</b>	<b>127,0%</b>	<b>1,3%</b>	<b>1,0%</b>	<b>0,3 p.p</b>

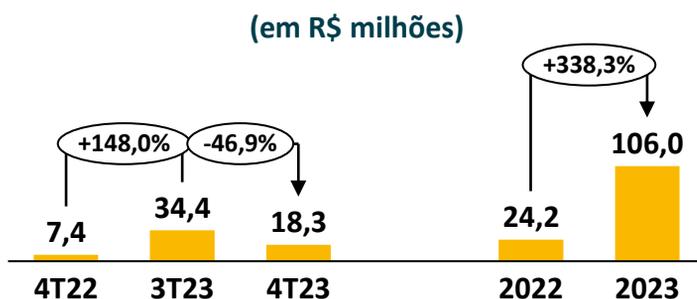
Resultado financeiro positivo em R\$ 4,9 milhões, sendo +587,0% superior ao 4T22. Em 2023 o resultado financeiro totalizou R\$ 14,9 milhões, sendo +82,0% superior a 2022.



### LUCRO LÍQUIDO

Lucro Líquido (R\$ milhões)	4T23	3T23	T/T (%)	4T22	A/A (%)	2023	2022	A/A (%)
Receita Líquida	309,1	320,2	-3,5%	221,2	39,7%	1175,2	859,9	36,7%
Lucro Líquido	18,3	34,4	-46,9%	7,4	148,0%	106,0	24,2	338,3%
Margem Líquida	5,9%	10,8%	-4,8 p.p	3,3%	2,6 p.p	9,0%	2,8%	6,2 p.p

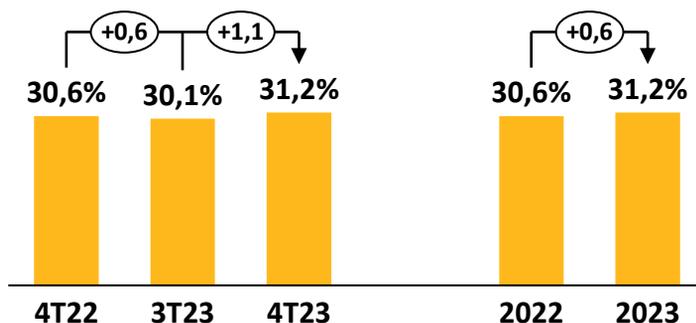
O Lucro Líquido no 4T23 totalizou R\$ 18,3 milhões, +148,0% versus o 4T22. Em 2023 o Lucro Líquido alcançou R\$ 106,0 milhões, +338,3% versus 2022.



### RESULTADO A APROPRIAR (REF)

Resultado a Apropriar (REF) (R\$ milhões)	4T23	3T23	T/T (%)	4T22	A/A (%)	2023	2022	A/A (%)
Receitas de Vendas a Apropriar	596,3	508,8	17,2%	467,5	27,6%	596,3	467,5	27,6%
(-) Custo Orçado de Unidades Vendidas a Apropriar	(410,3)	(355,6)	15,4%	(324,5)	26,5%	(410,3)	(324,5)	26,5%
<b>Resultado a Apropriar</b>	<b>186,0</b>	<b>153,2</b>	<b>21,4%</b>	<b>143,0</b>	<b>30,1%</b>	<b>186,0</b>	<b>143,0</b>	<b>30,1%</b>
<b>Margem Bruta REF</b>	<b>31,2%</b>	<b>30,1%</b>	<b>1,1 p.p</b>	<b>30,6%</b>	<b>0,6 p.p</b>	<b>31,2%</b>	<b>30,6%</b>	<b>0,6 p.p</b>

O 4T23 encerrou com R\$ 186 milhões de resultado a apropriar e margem bruta REF de 31,2%, aumento de +0,6 ponto percentual em relação ao 4T22, demonstrando a continuidade da recuperação da margem da Companhia.



### POSIÇÃO DE CAIXA E ENDIVIDAMENTO

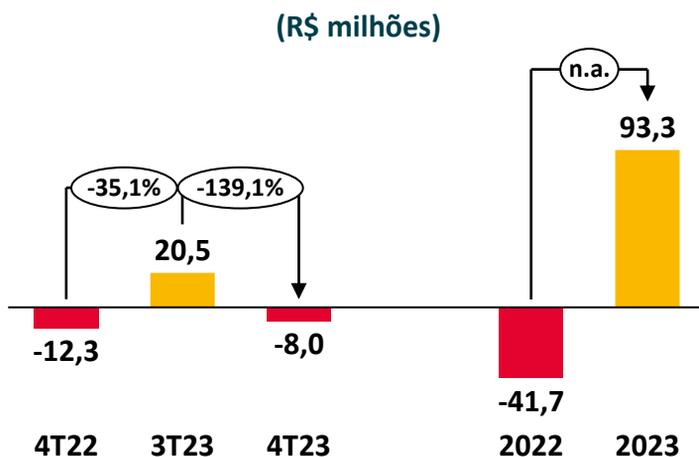
Dívida Líquida (R\$ milhões)	4T23	3T23	T/T (%)	4T22	A/A (%)	2023	2022	A/A (%)
Dívida Bruta	258,2	201,4	28,2%	197,6	30,6%	258,2	197,6	30,6%
Empréstimos e Fin. Corporativo e Arrendamento	117,6	119,1	-1,2%	127,2	-7,5%	117,6	127,2	-7,5%
Empréstimos e Financiamentos de Produção	140,5	82,3	70,7%	70,4	99,6%	140,7	70,4	99,9%
(-) Caixa e Equivalentes de Caixa	(374,7)	(326,0)	15,0%	(232,4)	61,3%	(374,7)	(232,4)	61,3%
<b>Dívida Líquida</b>	<b>(116,5)</b>	<b>(124,5)</b>	<b>-6,4%</b>	<b>(34,7)</b>	<b>235,7%</b>	<b>(116,5)</b>	<b>(34,7)</b>	<b>235,7%</b>
Patrimônio Líquido	471,5	477,6	-1,3%	388,8	21,3%	471,5	388,8	21,3%
<b>Dívida Líquida / Patrimônio Líquido</b>	<b>-24,7%</b>	<b>-26,1%</b>	<b>1,4 p.p</b>	<b>-8,9%</b>	<b>-15,8 p.p</b>	<b>-24,7%</b>	<b>-8,9%</b>	<b>-15,8 p.p</b>

A Pacaembu encerrou o 4T23 com posição de caixa consolidado de R\$ 374,7 milhões e caixa líquido em R\$ 116,5 milhões que corresponde a -24,7% do Patrimônio Líquido.

## GERAÇÃO DE CAIXA

Geração de Caixa	4T23	3T23	T/T (%)	4T22	A/A (%)	2023	2022	A/A (%)
Geração de Caixa (R\$ milhões)	(8,0)	20,5	-139,1%	(12,3)	-35,1%	93,3	(41,7)	n.a.

Em 2023 a geração de caixa foi positiva em +R\$ 93,3 milhões, revertendo o consumo de caixa de -R\$ 41,7 milhões em 2022.



## CONTAS A RECEBER

Contas a Receber (R\$ milhões)	4T23	3T23	T/T (%)	4T22	A/A (%)	2023	2022	A/A (%)
Contas a Receber - Ativo Circulante	201,7	200,6	0,5%	157,8	27,8%	201,7	157,8	27,8%
Contas a Receber - Ativo Não Circulante	41,0	39,5	3,7%	44,3	-7,4%	41,0	44,3	-7,4%
<b>Total do Contas a Receber</b>	<b>242,6</b>	<b>240,1</b>	<b>1,0%</b>	<b>202,0</b>	<b>20,1%</b>	<b>242,6</b>	<b>202,0</b>	<b>20,1%</b>

Ao final do 4T23, o contas a receber totalizou R\$ 242,6 milhões, +20,1% superior ao 4T22, estando alocado em 83,1% no ativo circulante.

# BALANÇO PATRIMONIAL

BALANÇO PATRIMONIAL (R\$ milhões)	4T23	3T23	T/T (%)	4T22	A/A (%)	2023	2022	A/A (%)
<b>Ativo Circulante</b>	<b>806,9</b>	<b>722,8</b>	<b>11,6%</b>	<b>616,3</b>	<b>30,9%</b>	<b>806,9</b>	<b>616,3</b>	<b>30,9%</b>
Caixa e Equivalentes de Caixa	243,7	219,5	11,0%	156,0	56,2%	243,7	156,0	56,2%
Caixa Restrito	131,1	106,4	23,2%	76,4	71,6%	131,1	76,4	71,6%
Contas a Receber	201,7	200,6	0,5%	157,8	27,8%	201,7	157,8	27,8%
Estoques	178,7	144,9	23,3%	166,5	7,3%	178,7	166,5	7,3%
Adiantamentos para Aquisição de Terrenos	17,9	22,1	-19,3%	28,3	-37,0%	17,9	28,3	-37,0%
Outros Ativos	34,0	29,3	16,1%	31,4	8,4%	34,0	31,4	8,4%
<b>Ativo Não-Circulante</b>	<b>138,1</b>	<b>167,1</b>	<b>-17,3%</b>	<b>119,3</b>	<b>15,8%</b>	<b>138,1</b>	<b>119,3</b>	<b>15,8%</b>
Contas a Receber	41,0	39,5	3,7%	44,3	-7,4%	41,0	44,3	-7,4%
Estoques	46,4	80,4	-42,3%	5,1	804,2%	46,4	5,1	804,2%
Outros Ativos	3,2	3,5	-8,9%	3,1	3,8%	3,2	3,1	3,8%
Adiantamentos para Aquisição de Terrenos	20,9	18,2	15,0%	34,5	-39,4%	20,9	34,5	-39,4%
Investimentos	5,4	4,1	31,8%	15,6	-65,4%	5,4	15,6	-65,4%
Imobilizado	21,2	21,4	-0,8%	16,6	27,3%	21,2	16,6	27,3%
<b>Ativo Total</b>	<b>945,0</b>	<b>889,9</b>	<b>6,2%</b>	<b>735,6</b>	<b>28,5%</b>	<b>945,0</b>	<b>735,6</b>	<b>28,5%</b>

BALANÇO PATRIMONIAL (R\$ milhões)	4T23	3T23	T/T (%)	4T22	A/A (%)	2023	2022	A/A (%)
<b>Passivo Circulante</b>	<b>301,8</b>	<b>295,8</b>	<b>2,0%</b>	<b>164,8</b>	<b>83,1%</b>	<b>301,8</b>	<b>164,8</b>	<b>83,1%</b>
Empréstimos e financiamentos	130,7	117,7	11,1%	40,4	224,0%	130,7	40,4	224,0%
Fornecedores	83,9	108,7	-22,8%	65,1	29,0%	83,9	65,1	29,0%
Provisões Diversas	4,7	5,5	-13,9%	3,8	23,4%	4,7	3,8	23,4%
Obrigações Trabalhistas	34,9	28,9	20,6%	19,7	76,5%	34,9	19,7	76,5%
Obrigações Tributárias	6,9	7,7	-10,8%	10,1	-32,1%	6,9	10,1	-32,1%
Adiantamento de Clientes	9,7	21,4	-55,0%	18,2	-46,8%	9,7	18,2	-46,8%
Dividendos a Pagar	25,2	0,0	n.a.	5,7	n.a.	25,2	5,7	n.a.
Arrendamento Mercantil	3,7	4,1	-10,1%	1,6	131,1%	3,7	1,6	131,1%
Outras Contas a Pagar	2,2	1,8	19,1%	0,2	1245,3%	2,2	0,2	1245,3%
<b>Passivo Não-Circulante</b>	<b>171,6</b>	<b>116,6</b>	<b>47,2%</b>	<b>182,0</b>	<b>-5,7%</b>	<b>171,6</b>	<b>182,0</b>	<b>-5,7%</b>
Empréstimos e financiamentos	121,1	76,3	58,7%	152,7	-20,6%	121,1	152,7	-20,6%
Fornecedores	3,4	2,6	33,1%	2,0	67,9%	3,4	2,0	67,9%
Provisões Diversas	32,2	25,9	24,5%	22,9	41,0%	32,2	22,9	41,0%
Provisão para Perda em Investimentos	0,8	0,8	0,0%	0,4	86,3%	0,8	0,4	86,3%
Arrendamento Mercantil	2,6	3,3	-21,0%	3,1	-13,8%	2,6	3,1	-13,8%
Adiantamento de Clientes	6,9	2,6	164,9%	1,0	n.a.	6,9	1,0	n.a.
Outras Contas a Pagar	4,5	5,1	-10,8%	0,0	n.a.	4,5	0,0	n.a.
<b>Patrimônio Líquido Total</b>	<b>471,5</b>	<b>477,6</b>	<b>-1,3%</b>	<b>388,8</b>	<b>21,3%</b>	<b>471,5</b>	<b>388,8</b>	<b>21,3%</b>
Patrimônio Líquido	471,5	477,6	-1,3%	388,8	21,3%	471,5	388,8	21,3%
Participação dos Minoritários	0,0	0,0	n.a.	0,0	n.a.	0,0	0,0	n.a.
<b>Total do Passivo e Patrimônio Líquido</b>	<b>945,0</b>	<b>889,9</b>	<b>6,2%</b>	<b>735,6</b>	<b>28,5%</b>	<b>945,0</b>	<b>735,6</b>	<b>28,5%</b>

# DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO PERÍODO

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS (R\$ milhões)	4T23	3T23	T/T (%)	4T22	A/A (%)	2023	2022	A/A (%)
<b>Receita Líquida</b>	<b>309,1</b>	<b>320,2</b>	<b>-3,5%</b>	<b>221,2</b>	<b>39,7%</b>	<b>1.175,2</b>	<b>859,9</b>	<b>36,7%</b>
Custos dos Imóveis Vendidos	(228,4)	(231,3)	-1,2%	(167,9)	36,1%	(855,2)	(668,5)	27,9%
<b>Lucro Bruto</b>	<b>80,7</b>	<b>88,9</b>	<b>-9,3%</b>	<b>53,4</b>	<b>51,2%</b>	<b>320,1</b>	<b>191,4</b>	<b>67,2%</b>
<b>Margem Bruta</b>	<b>26,1%</b>	<b>27,8%</b>	<b>-1,7 p.p</b>	<b>24,1%</b>	<b>2,0 p.p</b>	<b>27,2%</b>	<b>22,3%</b>	<b>5,0 p.p</b>
<b>Margem Bruta Ajustada *</b>	<b>26,6%</b>	<b>28,2%</b>	<b>-1,6 p.p</b>	<b>25,1%</b>	<b>1,5 p.p</b>	<b>27,7%</b>	<b>22,9%</b>	<b>4,8 p.p</b>
Despesas Operacionais								
Despesas Gerais e Administrativas	(30,3)	(26,9)	12,7%	(21,4)	41,4%	(99,8)	(77,3)	29,2%
Despesas com Vendas e Marketing	(20,9)	(16,9)	23,7%	(13,8)	52,0%	(71,6)	(53,8)	32,9%
Outras Receitas (Despesas)	(9,9)	(6,5)	52,8%	(5,0)	95,9%	(30,5)	(17,2)	77,3%
Resultado de Equivalência Patrimonial	0,7	(0,1)	-631,5%	0,0	13400,0%	1,1	(0,4)	-372,9%
<b>Lucro Operacional antes do Resultado Financeiro</b>	<b>20,3</b>	<b>38,5</b>	<b>-47,4%</b>	<b>13,1</b>	<b>54,1%</b>	<b>119,2</b>	<b>42,7</b>	<b>179,5%</b>
<i>Ebitda</i>	21,8	40,1	-45,5%	13,9	56,9%	124,1	46,4	167,7%
<i>Ebitda Ajustado</i>	23,4	41,4	-43,4%	16,1	45,6%	129,3	51,5	151,0%
Resultado Financeiro	4,9	3,0	66,4%	0,7	587,0%	14,9	8,2	82,0%
<b>Lucro Antes de IR e CSLL</b>	<b>25,2</b>	<b>41,5</b>	<b>-39,3%</b>	<b>13,9</b>	<b>81,7%</b>	<b>134,1</b>	<b>50,8</b>	<b>163,8%</b>
IR & CSLL	(6,9)	(7,0)	-1,8%	(6,5)	6,4%	(28,1)	(26,6)	5,4%
<b>Lucro Líquido do Exercício</b>	<b>18,3</b>	<b>34,4</b>	<b>-46,9%</b>	<b>7,4</b>	<b>148,0%</b>	<b>106,0</b>	<b>24,2</b>	<b>338,3%</b>
<b>Margem Líquida</b>	<b>5,9%</b>	<b>10,8%</b>	<b>-4,8 p.p</b>	<b>3,3%</b>	<b>2,6 p.p</b>	<b>9,0%</b>	<b>2,8%</b>	<b>6,2 p.p</b>

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

# FLUXO DE CAIXA

<b>Fluxo de Caixa - Consolidado (R\$ milhões)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Das atividades operacionais</b>		
Lucro operacional antes do imposto de renda e da contribuição social	134,1	50,8
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas		
(Reversão) provisão para garantia	5,7	3,6
Depreciação e amortização	4,9	3,7
Provisão para demandas judiciais	0,6	0,1
Provisão para perdas de créditos esperadas	11,5	5,5
Despesa com outorga de opções	3,0	4,9
Apropriação de mais valia de estoques	0,1	0,0
Perdas de distribuições desproporcional de lucros	11,9	5,4
Resultado de equivalência patrimonial	(1,1)	0,4
Baixa de imobilizado	0,1	0,2
Juros provisionados sobre empréstimos e financiamentos	18,3	17,8
Impostos diferidos	4,3	(0,4)
	<b>193,4</b>	<b>92,0</b>
Decréscimo/(acrécimo) em ativos:		
Caixa restrito	(54,7)	(24,3)
Contas a receber	(52,1)	(33,7)
Estoques	(48,2)	(37,2)
Outros ativos	11,8	(15,8)
Adiantamentos para aquisição de terrenos	10,4	(1,5)
(Decréscimo)/acrécimo em passivos:		
Fornecedores	20,2	17,2
Adiantamento de clientes	(2,6)	8,7
Outros passivos	16,4	(7,7)
Juros pagos de empréstimos e financiamentos	(24,0)	(22,3)
Recebimento de dividendos	2,7	0,0
Partes relacionadas	0,0	(0,5)
Imposto de renda e contribuição social pagos	(26,4)	(13,9)
<b>Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais</b>	<b>46,9</b>	<b>(39,1)</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimentos</b>		
Aquisição de bens do imobilizado	(4,5)	(3,6)
Adiantamento para futuro aumento de capital em controladas e investidas	(3,7)	(20,7)
<b>Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos</b>	<b>(8,2)</b>	<b>(24,3)</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamentos</b>		
Liberação de empréstimos e financiamentos	276,3	214,3
Amortização de empréstimos e financiamentos	(216,6)	(168,2)
Pagamento de dividendos	(7,2)	(5,7)
Aumento de Capital	0,4	0,0
Pagamento de arrendamento mercantil	(3,9)	(3,4)
<b>Caixa líquido (aplicado) gerado nas atividades de financiamentos</b>	<b>49,0</b>	<b>37,1</b>
<b>(Redução) aumento líquido (a) de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>87,7</b>	<b>(26,3)</b>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	156,0	182,3
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	243,7	156,0
<b>(Redução) aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>87,7</b>	<b>(26,3)</b>

**SÃO PAULO SP**

*Av Paulista 2439 4º andar*

*Cerqueira César 01311 300*

**SÃO JOSÉ DO RIO PRETO SP**

*Av Emílio Trevisan 655 2º andar*

*Bom Jardim 15084 067*

**LONDRINA PR**

*Av Ayrton Senna 1055 sala 2107*

*Gleba Palhano 86050 460*



**PACAEMBU**

