



RELEASE DE RESULTADOS 3T24

Fernando Almeida
Diretor-Presidente

Daniel Kuratomi
Gerente de RI

Leonardo Massa
Diretor Financeiro e de RI

Carlos Yamashita
Coordenador de RI

PACAEMBU
CONSTRUTORA



Somos premiados e reconhecidos!



Valor ECONÔMICO



CAIXA



PBQP-H
PROGRAMA NACIONAL DE QUALIDADE E PRODUTIVIDADE DO HABITAR





São Paulo, 30 de outubro de 2024 - Pacaembu Construtora S.A. ("Companhia" ou "Pacaembu"), uma das principais construtoras e incorporadoras do país com 33 anos de atuação, focada no segmento residencial econômico associado ao Programa Minha Casa, Minha Vida, divulga o Release de Resultados do 3º trimestre de 2024.

**Recordes históricos de lançamentos, vendas líquidas, receita líquida e lucro líquido para o 3º trimestre e 9 meses.
Geração de caixa recorde para 9 meses.**

3T24 (vs. 3T23) e 9M24 (vs. 9M23)



Lançamentos

3T24: R\$ 552,3 milhões (+3,9%)

9M24: R\$ 1.655,8 milhões (+79,2%)



Vendas Líquidas

3T24: R\$ 496,9 milhões (+31,0%)

9M24: R\$ 1.481,7 milhões (+48,5%)



Receita Líquida

3T24: R\$ 499,0 milhões (+55,8%)

9M24: R\$ 1.257,2 milhões (+45,2%)



Lucro Bruto Ajustado

3T24: R\$ 151,9 milhões (+68,4%)

margem de 30,4% (+2,2 p.p.)

9M24: R\$ 377,2 milhões (+55,2%)

margem de 30,0% (+1,9 p.p.)



Lucro Líquido

3T24: R\$ 79,5 milhões (+131,1%)

margem de 15,9% (+5,2 p.p.)

9M24: R\$ 188,1 milhões (+114,5%)

margem de 15,0% (+4,9 p.p.)



Geração de Caixa

3T24: R\$ 20,1 milhões (+1,7%)

9M24: R\$ 137,2 milhões (+37,5%)





Sumário

Mensagem da Administração.....	3
Destaques Operacionais e Financeiros	4
Lançamentos	5
Destaques nos Lançamentos.....	6
Vendas Líquidas.....	7
Velocidade sobre a oferta - VSO.....	8
Unidades habitacionais entregues.....	8
Estoques.....	8
Landbank.....	9
Receita Líquida e Lucro Bruto	9
Despesas Gerais e Administrativas.....	10
Despesas com Vendas e Marketing	10
Ebitda Ajustado	11
Resultado Financeiro.....	11
Lucro Líquido	12
Resultado a Apropriar.....	12
Posição de Caixa e Endividamento	13
Geração de Caixa	13
Contas a Receber	13
Balanço Patrimonial.....	14



Mensagem da Administração

É com grande satisfação que divulgamos os resultados do 3T24, seguindo a dinâmica dos trimestres deste ano, apresentamos recordes para o período e mantivemos nossa trajetória de aprimoramento contínuo dos indicadores de desempenho operacional e financeiro, com foco em um crescimento sustentável e rentável.

O 3T24 e os 9M24 foram marcados pelos **recordes históricos em lançamentos, vendas, receita líquida e lucro líquido** para os períodos. Os preços médios de lançamentos foram +2% maiores no 3T24 vs. 3T23. As vendas líquidas atingiram R\$ 497 milhões, incremento de +31% no 3T24 vs. 3T23.

Destacamos a **continuidade da recuperação de margens**, impulsionada pelo ganho de eficiência operacional e realinhamento dos preços de venda. Como resultado, a margem bruta ajustada atingiu 30,4% no 3T24 (+2,2 p.p. vs. 3T23) e 30,0% nos 9M24 (+1,9 p.p. vs. 9M23). Enfatizamos, ainda, que realizamos avaliações e atualizações trimestrais dos orçamentos das obras, sendo que os reajustes de preços superaram as atualizações, permitindo a elevação da margem bruta nos primeiros 9M24.

O lucro líquido alcançou aproximadamente R\$ 80 milhões no 3T24 (+131% vs. 3T23) e R\$ 188 milhões nos 9M24 (+114% vs. 9M23). Esse notável desempenho foi consequência do crescimento operacional, combinado à evolução de margens e manutenção da estrutura de capital balanceada.

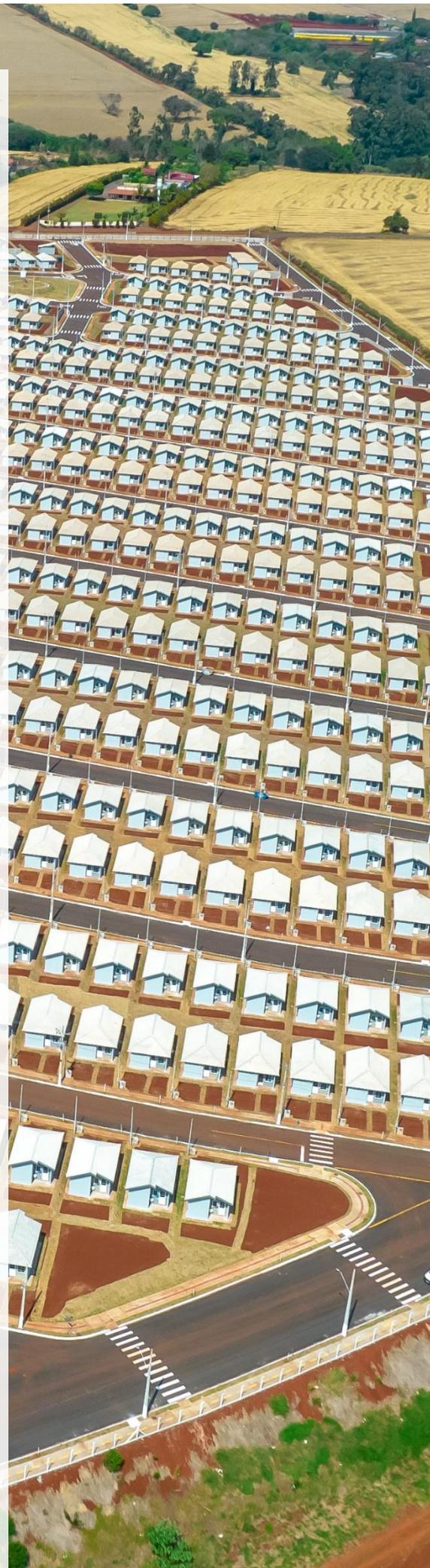
Encerramos o 3T24 com uma **estrutura de capital sólida**, registrando posição de caixa de R\$ 532 milhões (+63% vs. 3T23) e posição de caixa líquido² de R\$ 215 milhões (+63% vs. 3T23).

Esses resultados são fruto do **trabalho coletivo de uma equipe de colaboradores engajada, dedicada e com elevado know-how no segmento habitacional**. Agradecemos a todos os nossos clientes, colaboradores que, com o apoio dos acionistas controladores e Conselho de Administração, estão dando continuidade na trajetória de performance operacional e financeira com retorno e rentabilidade, para que possamos continuar a impactar positivamente a sociedade e realizar o sonho da casa própria dos nossos clientes.



Fernando Almeida

Presidente da Pacaembu



(1) Margem Bruta Ajustada pela exclusão dos juros capitalizados provenientes dos empréstimos do Plano Empresário destinado a construção.

(2) Caixa Líquido de endividamento.



Destques Operacionais e Financeiros

Destques	3T24	2T24	T/T (%)	3T23	A/A (%)	9M24	9M23	T/T (%)
Destques Operacionais								
Lançamentos-Fases Empreend. (R\$ milhões) ¹	552,3	645,5	-14,4%	531,7	3,9%	1.655,8	923,8	79,2%
Vendas Líquidas (R\$ milhões) ¹	496,9	529,2	-6,1%	379,3	31,0%	1.481,7	997,8	48,5%
VSO (%) ¹	33,3%	36,2%	-2,9 p.p	44,6%	-11,3 p.p	59,9%	67,9%	-8,0 p.p
Unidades Habitacionais Entregues	958	998	-4,0%	2.245	-57,3%	2.315	3.405	-32,0%
Unidades Hab. Entregues-VGV (R\$ milhões)	159,7	168,6	-5,3%	336,1	-52,5%	380,6	478,9	-20,5%
Landbank (R\$ milhões) ¹	17.037,9	15.121,3	12,7%	12.501,8	36,3%	17.037,9	12.501,8	36,3%
Destques Financeiros (R\$ milhões)								
Receita Líquida	499,0	468,5	6,5%	320,2	55,8%	1.257,2	866,1	45,2%
Lucro Bruto	149,9	136,0	10,2%	88,9	68,6%	370,8	239,4	54,9%
Margem Bruta (%)	30,0%	29,0%	1,0 p.p	27,8%	2,2 p.p	29,5%	27,6%	1,9 p.p
Lucro Bruto Ajustado ²	151,9	138,2	9,9%	90,2	68,4%	377,2	243,0	55,2%
Margem Bruta Ajustada (%)	30,4%	29,5%	0,9 p.p	28,2%	2,2 p.p	30,0%	28,1%	1,9 p.p
EBITDA Ajustado	81,2	69,8	16,3%	41,4	96,1%	186,0	105,9	75,6%
Margem EBITDA Ajustado (%)	16,3%	14,9%	1,4 p.p	12,9%	3,4 p.p	14,8%	12,2%	2,6 p.p
Resultado Financeiro	7,4	9,0	-17,8%	3,0	146,7%	22,4	10,0	124,0%
Lucro Líquido	79,5	69,8	13,9%	34,4	131,1%	188,1	87,7	114,5%
Margem Líquida (%)	15,9%	14,9%	1,0 p.p	10,7%	5,2 p.p	15,0%	10,1%	4,9 p.p
Caixa e Equivalentes ³	531,9	418,3	27,1%	326,0	63,2%	531,9	326,0	63,2%
Dívida (Caixa) Líquida ⁴	(214,7)	(204,6)	4,9%	(131,9)	62,7%	(214,7)	(131,9)	62,7%
Geração de Caixa ⁵	20,1	86,0	-76,6%	19,8	1,7%	137,2	99,8	37,5%
Patrimônio Líquido Consolidado	641,4	571,1	12,3%	477,6	34,3%	641,4	477,6	34,3%
Dívida (Caixa) Líquida / Patrimônio Líquido (%)	-33,5%	-35,8%	2,3 p.p	-27,6%	-5,8 p.p	-33,5%	-27,6%	-5,9 p.p
ROE LTM ⁶	36,9%	31,8%	5,1 p.p	22,0%	14,9 p.p	36,9%	22,0%	14,9 p.p
ROIC LTM ⁷	46,0%	39,3%	6,7 p.p	24,4%	21,6 p.p	46,0%	24,4%	21,6 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 Inclui Caixa Restrito.

⁴ Dívida Líquida = Dívida Corporativa + Dívidas de Produção + Arrendamento Mercantil - Caixa e Equivalentes de Caixa somado ao Caixa Restrito

⁵ Geração de Caixa ajustada pelo pagamento de dividendos + juros sobre o capital próprio

⁶ ROE LTM é calculado pelo lucro líquido dos últimos 12 meses dividido pelo patrimônio líquido médio do período.

⁷ ROIC LTM é calculado pelo NOPAT dos últimos 12 meses dividido pela média do capital empregado do período.



Lançamentos

Lançamentos	3T24	2T24	T/T (%)	3T23	A/A (%)	9M24	9M23	A/A (%)
Número de Unidades ¹	2.984	3.377	-11,6%	2.933	1,7%	8.750	5.188	68,7%
VGV 100% (R\$ milhões) ¹	552,3	645,5	-14,4%	531,7	3,9%	1.655,8	923,8	79,2%
VGV Pacaembu (R\$ milhões) ^{1,2}	491,7	561,0	-12,3%	479,4	2,6%	1.460,7	834,9	75,0%
Preço Médio 100% (R\$ mil) ¹	185,1	191,1	-3,2%	181,3	2,1%	189,2	178,1	6,3%
Preço Médio Pacaembu (R\$ mil) ¹	164,8	166,1	-0,8%	163,5	0,8%	166,9	160,9	3,7%
Preço Médio Imóveis PMCMV ³ (R\$ mil)	185,1	191,1	-3,2%	181,3	2,1%	189,5	180,9	4,8%

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

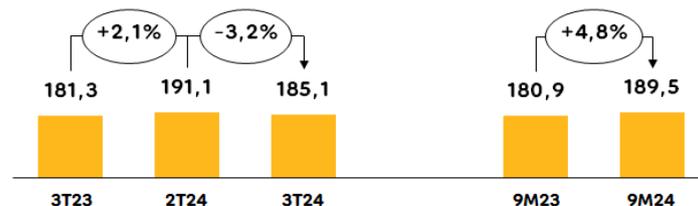
No 3T24, houve recorde de lançamentos para um terceiro trimestre, com 2.984 unidades (+1,7% vs. 3T23) e VGV de R\$ 552,3 milhões (+3,9% vs. 3T23). O preço médio do 3T24 foi de R\$ 185,1 mil, inferior em -3,2% vs. 2T24, em função do mix de projetos lançados no período. Na comparação com o 3T23, houve aumento de +2,1%.

Nos 9M24, também houve recorde de lançamentos para o período, com 8.750 unidades (+68,7% vs. 9M23) e VGV de R\$ 1,7 bilhão (+79,2% vs. 9M23). O preço médio dos imóveis PMCMV atingiu R\$ 189,5 mil, crescimento de +4,8% na mesma comparação.

Lançamento em VGV - R\$ mi



Preço Médio dos Imóveis PMCMV - R\$ mil





Destaques nos Lançamentos

Taubaté/SP – Residencial Mirante das Flores | Lançamento Agosto/2024



298 Unidades Lançadas, 16% das unidades vendidas nos 2 primeiros meses, VGV Total de R\$ 59,6 milhões



Ituiutaba/MG – Jardim Sul F1 | Lançamento Agosto/2024



390 Unidades Lançadas, 27% das unidades vendidas nos 2 primeiros meses, VGV Total de R\$ 68,3 milhões





Vendas Líquidas

Vendas Líquidas	3T24	2T24	T/T (%)	3T23	A/A (%)	9M24	9M23	A/A (%)
VGV 100% (em R\$ milhões) ¹	496,9	529,2	-6,1%	379,3	31,0%	1.481,7	997,8	48,5%
VGV Pacaembu (em R\$ milhões) ^{1,2}	438,6	466,3	-5,9%	344,0	27,5%	1.312,0	902,4	45,4%
Número de Unidades ¹	2.602	2.767	-6,0%	2.130	22,2%	7.820	5.663	38,1%
Preço Médio 100% (em R\$ mil) ¹	191,0	191,2	-0,1%	178,1	7,2%	189,5	176,2	7,5%
Preço Médio Pacaembu (em R\$ mil) ¹	168,6	168,5	0,0%	161,5	4,4%	167,8	159,3	5,3%
Preço Médio Imóveis PMCMV ³ (R\$ mil)	192,2	190,8	0,7%	180,6	6,4%	189,9	176,1	7,8%

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

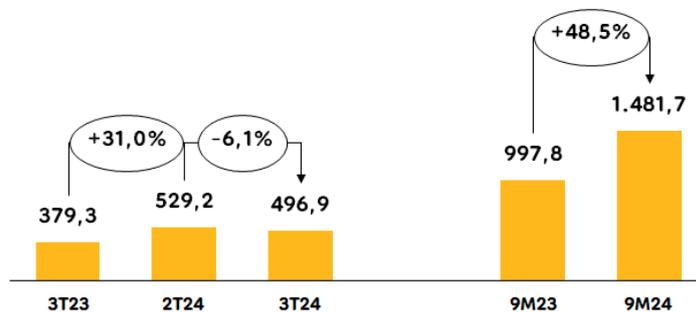
A Pacaembu considera como vendas líquidas somente unidades habitacionais cujos repasses já tenham sido efetivamente realizados.

Houve recordes de vendas líquidas tanto no 3T24 quanto nos 9M24. No 3T24, as vendas líquidas totalizaram R\$ 496,9 milhões (+31,0% vs. 3T23). O preço médio dos imóveis PMCMV atingiu R\$ 192,2 mil, evolução de +6,4% na mesma comparação.

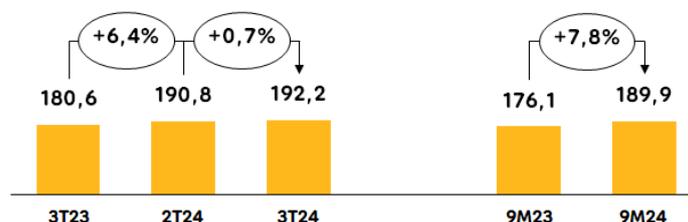
Nos 9M24, as vendas líquidas totalizaram R\$ 1,5 bilhão (+48,5% sobre 9M23). O preço médio dos imóveis PMCMV atingiu R\$ 189,9 mil, crescimento de +7,8%. Em número de unidades as vendas líquidas totalizaram 7.820 (+38,1% vs. 9M23).

Adicionalmente, em setembro de 2024, a Companhia possui na esteira de repasses um *backlog* de 686 unidades, cujos trâmites estão seguindo o seu fluxo ordinário e serão repassadas ao longo do 4T24.

Vendas Líquidas em VGV - R\$ mi



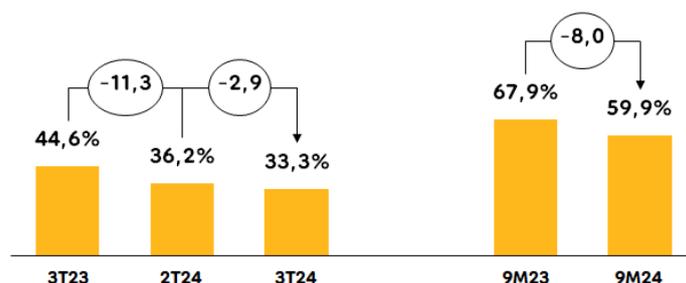
Preço Médio dos Imóveis PMCMV - R\$ mil



Velocidade sobre a oferta - VSO

A partir do 4T23, passou-se a considerar no cálculo da VSO, lançamentos realizados por fase, que anteriormente eram por módulos. Como consequência, o volume de estoque elevou-se e, conseqüentemente, levou à menor VSO no indicador atual vs. série histórica. A série estará na mesma base a partir do 4T24.

No 3T24, a VSO alcançou 33,3%, redução de -11,3 p.p. vs. 3T23. Nos 9M24 a VSO foi 59,9%, -8,0 p.p. inferior aos 9M23.



Unidades habitacionais entregues

Unidades Habitacionais Entregues	3T24	2T24	T/T (%)	3T23	A/A (%)	9M24	9M23	A/A (%)
Número de unidades habitacionais	958	998	-4,0%	2.245	-57,3%	2.315	3.405	-32,0%
VGv (em R\$ milhões)	159,7	168,6	-5,3%	336,1	-52,5%	380,6	478,9	-20,5%

No 3T24 foram entregues 958 unidades habitacionais (-57,3% versus 3T23). Nos 9M24 foram 2.315 (-32,0% versus 9M23).

Estoques

Estoques	3T24	
	Unidades	R\$ milhões
Obras em Andamento	5.085	857,7
Obras Entregues	145	20,0
Total	5.230	877,7

Ao final do 3T24, os estoques totalizavam 5.230 unidades, sendo 5.085 em projetos com obras em andamento, ou seja, 97,2% do estoque. Os estoques de unidades em projetos concluídos referem-se a lotes comerciais, que normalmente são comercializados ao final do projeto imobiliário. O valor de mercado em VGv dos estoques correspondeu a R\$ 877,7 milhões.



Landbank

Landbank	3T24	2T24	T/T (%)	3T23	A/A (%)	9M24	9M23	A/A (%)
VGV (em R\$ milhões)	17.037,9	15.121,3	12,7%	12.501,8	36,3%	17.037,9	12.501,8	36,3%

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

O landbank totalizou R\$ 17,0 bilhões em VGV Pacaembu (+36,3% vs. 3T23).

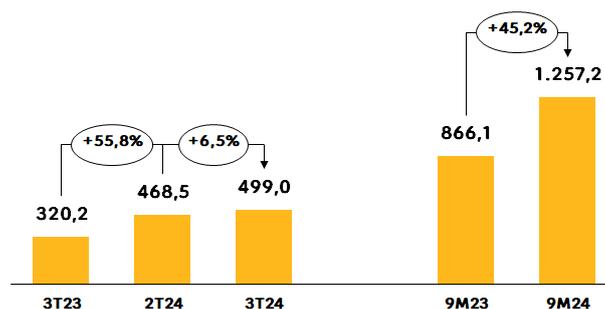
Receita Líquida e Lucro Bruto

Rec. Líquida e Lucro Bruto (R\$ milhões)	3T24	2T24	T/T (%)	3T23	A/A (%)	9M24	9M23	A/A (%)
Receita Líquida	499,0	468,5	6,5%	320,2	55,8%	1.257,2	866,1	45,2%
Lucro Bruto	149,9	136,0	10,2%	88,9	68,6%	370,8	239,4	54,9%
Margem Bruta	30,0%	29,0%	1,0 p.p	27,8%	2,2 p.p	29,5%	27,6%	1,9 p.p
Lucro Bruto Ajustado ¹	151,9	138,2	9,9%	90,2	68,4%	377,2	243,0	55,2%
Margem Bruta Ajustada	30,4%	29,5%	0,9 p.p	28,2%	2,2 p.p	30,0%	28,1%	1,9 p.p

¹ Lucro Bruto Ajustado pela exclusão dos juros capitalizados provenientes dos empréstimos do Plano Empresário destinado a construção.

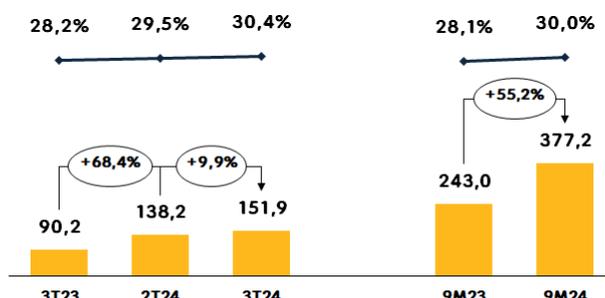
A receita líquida alcançou R\$ 499,0 milhões no 3T24 (+55,8% vs. 3T23) e R\$ 1,3 bilhão nos 9M24 (+45,2% vs. 9M23), recorde histórico para os períodos. O positivo desempenho foi consequência da relevante performance de vendas e a evolução adequada das obras.

Receita Líquida - R\$ milhões



O lucro bruto ajustado alcançou R\$ 151,9 milhões no 3T24 (+68,4% vs. 3T23) e R\$ 377,2 milhões nos 9M24 (+55,2% vs. 9M23). A margem bruta ajustada foi de 30,4% no 3T24 (+2,2 p.p. vs. 3T23) e 30,0% nos 9M24 (+1,9 p.p. vs. 9M23), reflexo da diluição de custos e o impacto positivo da elevação no preço médio das unidades no PMCMV.

Lucro Bruto Ajustado - R\$ milhões e Margem Bruta Ajustada - %



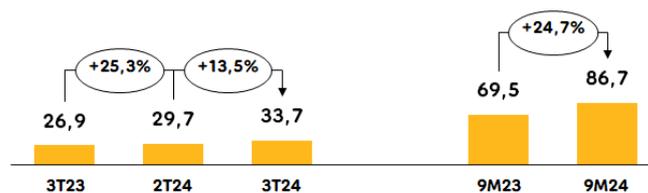


Despesas Gerais e Administrativas

Desp. Gerais e Adm. (R\$ milhões)	3T24	2T24	T/T (%)	3T23	A/A (%)	9M24	9M23	A/A (%)
Receita Líquida	499,0	468,5	6,5%	320,2	55,8%	1.257,2	866,1	45,2%
Desp. Gerais e Administrativas	(33,7)	(29,7)	13,5%	(26,9)	25,3%	(86,7)	(69,5)	24,7%
Desp. Gerais e Adm. / Rec. Líquida	6,8%	6,3%	0,5 p.p	8,4%	-1,6 p.p	6,9%	8,0%	-1,1 p.p

As despesas gerais e administrativas apresentaram diluição (-1,6 p.p. vs. 3T23) e corresponderam a 6,8% da receita líquida no 3T24 e a 6,9% nos 9M24 (-1.1 p.p. vs. 9M23), apresentando ganho de eficiência operacional no ciclo de crescimento da Companhia.

G&A / Receita Líquida - %

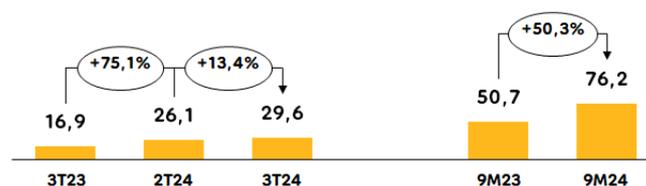


Despesas com Vendas e Marketing

Desp. Vendas e Marketing (R\$ milhões)	3T24	2T24	T/T (%)	3T23	A/A (%)	9M24	9M23	A/A (%)
Receita Líquida	499,0	468,5	6,5%	320,2	55,8%	1.257,2	866,1	45,2%
Despesas com Vendas e Marketing	(29,6)	(26,1)	13,4%	(16,9)	75,1%	(76,2)	(50,7)	50,3%
Desp. com Vendas e Marketing / Receita Líq.	5,9%	5,6%	0,3 p.p	5,3%	0,6 p.p	6,1%	5,9%	0,2 p.p

As despesas com vendas e marketing apresentaram ligeiro aumento em relação à receita líquida, correspondendo a 5,9% no 3T24 e a 6,1% nos 9M24.

Desp. Com Vendas e Marketing / Receita Líquida - %



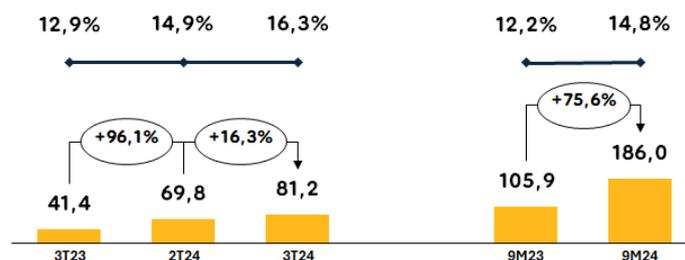


Ebitda Ajustado

Ebitda Ajustado (R\$ milhões)	3T24	2T24	T/T (%)	3T23	A/A (%)	9M24	9M23	A/A (%)
Lucro Operacional antes do Res. Financeiro	77,8	66,0	17,8%	38,5	102,0%	174,9	98,9	76,9%
(+) Depreciação e amortização	1,5	1,6	-6,3%	1,5	-0,1%	4,6	3,3	40,6%
EBITDA	79,3	67,6	17,3%	40,1	97,8%	179,6	102,3	75,6%
(+) Encargos de fin. alocados no Custo	2,0	2,2	-10,0%	1,3	52,3%	6,4	3,6	79,1%
EBITDA Ajustado	81,2	69,8	16,3%	41,4	96,1%	186,0	105,9	75,6%
Receita Líquida	499,0	468,5	6,5%	320,2	55,8%	1.257,2	866,1	45,2%
Margem EBITDA Ajustado	16,3%	14,9%	1,4 p.p	12,9%	3,4 p.p	14,8%	12,2%	2,6 p.p

O Ebitda Ajustado totalizou R\$ 81,2 milhões no 3T24 (+96,1% vs. 3T23) e R\$ 186,0 milhões nos 9M24 (+75,6% vs. 9M23), devido ao aumento da eficiência operacional supracitado.

Ebitda Ajustado e Margem Ebitda Ajustada - %



Resultado Financeiro

Resultado Financeiro (R\$ milhões)	3T24	2T24	T/T (%)	3T23	A/A (%)	9M24	9M23	A/A (%)
Receita Financeira	15,7	13,9	12,9%	8,7	80,5%	40,8	27,4	48,9%
Despesa Financeira	(8,2)	(4,9)	67,3%	(5,7)	43,9%	(18,5)	(17,4)	6,3%
Resultado Financeiro	7,4	9,0	-17,8%	3,0	146,7%	22,4	10,0	124,0%
Receita Líquida	499,0	468,5	6,5%	320,2	55,8%	1.257,2	866,1	45,2%
Resultado Financeiro / Receita Líquida	1,5%	1,9%	-0,4 p.p	0,9%	0,6 p.p	1,8%	1,2%	0,6 p.p

A despesa financeira foi impactada pela captação de R\$ 200 milhões via a 1ª Emissão de Nota Comercial realizada em julho/2024. A receita financeira foi beneficiada pela posição de caixa 63,2% maior. O resultado financeiro foi positivo em R\$ 7,4 milhões no 3T24 (+146,7% vs. 3T23) e em R\$ 22,4 milhões nos 9M24 (+124,0% vs. 9M23).

Resultado Financeiro - R\$ milhões





Lucro Líquido

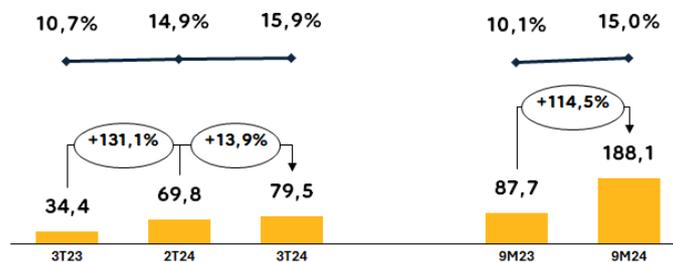
Lucro Líquido (R\$ milhões)	3T24	2T24	T/T (%)	3T23	A/A (%)	9M24	9M23	A/A (%)
Receita Líquida	499,0	468,5	6,5%	320,2	55,8%	1.257,2	866,1	45,2%
Lucro Líquido	79,5	69,8	13,9%	34,4	131,1%	188,1	87,7	114,5%
Margem Líquida	15,9%	14,9%	1,0 p.p	10,7%	5,2 p.p	15,0%	10,1%	4,9 p.p
ROE LTM ⁽¹⁾	36,9%	31,8%	5,1 p.p	22,0%	14,9 p.p	36,9%	22,0%	14,9 p.p
ROIC LTM ⁽²⁾	46,0%	39,3%	6,7 p.p	24,4%	21,6 p.p	46,0%	24,4%	21,6 p.p

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

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

O lucro líquido totalizou R\$ 79,5 milhões no 3T24 (+131,1% vs. 3T23) e R\$ 188,1 milhões nos 9M24 (+114,5% vs. 9M23). A margem líquida atingiu 15,9% no 3T24 (+5,2 p.p. vs. 3T23) e 15,0% nos 9M24 (+4,9 p.p. vs. 9M23). As variações decorrem, principalmente: (i) crescimento do volume de lançamentos; (ii) ganho de eficiência operacional (preço & evolução adequada das obras); (iii) eficiência da estrutura administrativa com diluição do G&A; e (iv) maior resultado financeiro oriundo da estrutura de capital balanceada.

Lucro Líquido e Margem Líquida - %

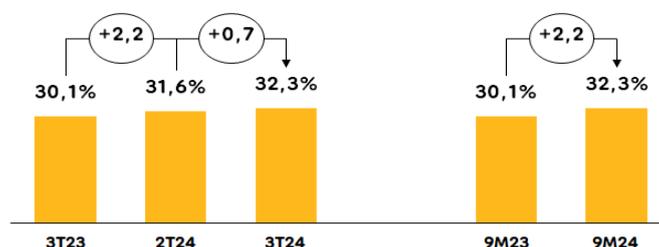


Resultado a Apropriar

Res. a Apropriar (REF) (R\$ milhões)	3T24	2T24	T/T (%)	3T23	A/A (%)	9M24	9M23	A/A (%)
Receitas de Vendas a Apropriar	678,8	731,1	-7,2%	508,8	33,4%	678,8	508,8	33,4%
(-) Custo Orçado de Unid. Vendidas a Apropriar	(459,4)	(499,9)	-8,1%	(355,6)	29,2%	(459,4)	(355,6)	29,2%
Resultado a Apropriar	219,4	231,2	-5,1%	153,2	43,2%	219,4	153,2	43,2%
Margem Bruta REF	32,3%	31,6%	0,7 p.p	30,1%	2,2 p.p	32,3%	30,1%	2,2 p.p

O resultado a apropriar no 3T24 alcançou R\$ 219,4 milhões (+43,2% vs. 3T23) e a margem bruta REF foi de 32,3% (+2,2 p.p. vs. 3T23 e +0,7 p.p. vs. 2T24), comprovando a continuidade do ciclo de recuperação de margem da Companhia.

Margem Bruta REF - %





Posição de Caixa e Endividamento

Dívida (Caixa) Líquida (R\$ milhões)	3T24	2T24	T/T (%)	3T23	A/A (%)	9M24	9M23	A/A (%)
Dívida Bruta	317,2	213,8	48,4%	194,0	63,5%	317,2	194,0	63,5%
Empréstimos e Fin. Corporativo	259,8	110,7	134,6%	111,7	132,7%	259,8	111,7	132,7%
Empréstimos e Fin. de Produção	57,4	103,0	-44,3%	82,3	-30,3%	57,4	82,3	-30,3%
(-) Caixa e Equivalentes ⁽¹⁾	(531,9)	(418,3)	27,1%	(326,0)	63,2%	(531,9)	(326,0)	63,2%
Dívida (Caixa) Líquida	(214,7)	(204,6)	4,9%	(131,9)	62,7%	(214,7)	(131,9)	62,7%
Patrimônio Líquido Consolidado	641,4	571,1	12,3%	477,6	34,3%	641,4	477,6	34,3%
Dívida (Caixa) Líquida / Patrimônio Líq.	-33,5%	-35,8%	2,3 p.p	-27,6%	-5,8 p.p	-33,5%	-27,6%	-5,9 p.p

(1) Inclui Caixa Restrito

Posição de caixa e equivalentes de R\$ 531,9 milhões (+63,2% vs. 3T23) e o caixa líquido de R\$ 214,7 milhões (+62,7% vs. 3T23) no encerramento do 3T24.

Geração de Caixa

Geração de Caixa	3T24	2T24	T/T (%)	3T23	A/A (%)	9M24	9M23	A/A (%)
Geração de Caixa (R\$ milhões) ¹	20,1	86,0	-76,6%	19,8	1,7%	137,2	99,8	37,5%

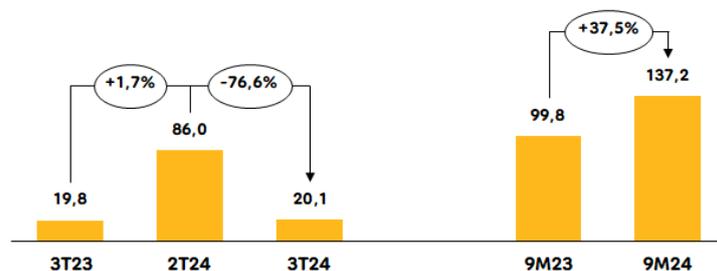
¹ A partir do 2T24, o cálculo da geração de caixa líquida não considera mais os valores do arrendamento mercantil.

Os valores dos períodos anteriores foram reclassificados no mesmo critério, pois anteriormente era considerado o arrendamento mercantil no cálculo.

No 3T24, a geração de caixa de R\$ 20,1 milhões, crescimento de +1,7% vs. 3T23.

Nos 9M24, a geração de caixa foi de R\$ 137,2 milhões, recorde histórico para 9 meses, aumento de +37,5% vs. 9M23.

Geração de Caixa - R\$ milhões



Contas a Receber

Contas a Receber (R\$ milhões)	3T24	2T24	T/T (%)	3T23	A/A (%)	9M24	9M23	A/A (%)
Contas a Receber - Ativo Circulante	239,6	135,5	76,8%	200,6	19,4%	239,6	200,6	19,4%
Contas a Receber - Ativo Não Circulante	71,5	36,6	95,2%	39,5	80,9%	71,5	39,5	80,9%
Total do Contas a Receber	311,1	172,1	80,7%	240,1	29,5%	311,1	240,1	29,5%

No encerramento do 3T24, as contas a receber totalizaram R\$ 311,1 milhões (+29,5% vs. 3T23), 77% dos quais no ativo circulante.



Anexos

Balanço Patrimonial - Ativo

BALANÇO PATRIMONIAL (R\$ milhões)	3T24	2T24	T/T (%)	3T23	A/A (%)
Ativo Circulante	1.030,5	896,0	15,0%	722,8	42,6%
Caixa e Equivalentes de Caixa	367,0	282,8	29,8%	219,5	67,2%
Caixa Restrito	165,0	135,5	21,7%	106,4	55,0%
Contas a Receber	239,6	230,3	4,0%	200,6	19,4%
Estoques	194,6	188,9	3,0%	144,9	34,3%
Adiantamentos para Aquisição de Terrenos	30,3	20,7	46,6%	22,1	37,1%
Outros Ativos	34,1	37,7	-9,7%	29,3	16,4%
Ativo Não-Circulante	198,2	156,1	27,0%	167,1	18,6%
Contas a Receber	71,5	36,6	95,2%	39,5	80,9%
Estoques	76,7	72,1	6,4%	80,4	-4,5%
Outros Ativos	3,2	2,8	16,8%	3,5	-8,5%
Adiantamentos para Aquisição de Terrenos	8,6	15,5	-45,0%	18,2	-53,0%
Investimentos	6,3	3,6	73,5%	4,1	54,1%
Imobilizado	31,9	25,4	25,6%	21,4	49,2%
Ativo Total	1.228,7	1.052,1	16,8%	889,9	38,1%



Balanço Patrimonial – Passivo e Patrimônio Líquido

BALANÇO PATRIMONIAL (R\$ milhões)	3T24	2T24	T/T (%)	3T23	A/A (%)
Passivo Circulante	305,8	343,9	-11,1%	295,8	3,4%
Empréstimos e financiamentos	82,5	118,0	-30,1%	117,7	-29,9%
Fornecedores	118,3	125,7	-5,9%	108,7	8,9%
Provisões Diversas	4,5	4,8	-6,4%	5,5	-18,1%
Obrigações Trabalhistas	45,2	33,3	35,9%	28,9	56,5%
Obrigações Tributárias	9,3	10,0	-6,4%	7,7	20,7%
Adiantamento de Clientes	36,9	44,7	-17,5%	21,4	72,0%
Dividendos a Pagar	0,0	0,0	n.a.	0,0	n.a.
Arrendamento Mercantil	4,7	3,4	40,1%	4,1	15,5%
Outras Contas a Pagar	4,4	4,1	7,1%	1,8	142,7%
Passivo Não-Circulante	281,5	137,1	105,4%	116,6	141,4%
Empréstimos e financiamentos	234,7	95,8	145,0%	76,3	207,4%
Fornecedores	4,9	3,9	26,0%	2,6	91,1%
Provisões Diversas	27,6	24,3	13,4%	25,9	6,6%
Provisão para Perda em Investimentos	0,2	0,2	0,0%	0,8	-71,7%
Arrendamento Mercantil	7,6	4,0	92,6%	3,3	128,5%
Adiantamento de Clientes	5,7	8,1	-29,7%	2,6	n.a.
Outras Contas a Pagar	0,8	0,8	1,2%	5,1	n.a.
Patrimônio Líquido Total	641,4	571,1	12,3%	477,6	34,3%
Patrimônio Líquido	641,2	571,1	12,3%	477,6	34,3%
Participação dos Minoritários	0,2	0,0	n.a.	0,0	n.a.
Total do Passivo e Patrimônio Líquido	1.228,7	1.052,1	16,8%	889,9	38,1%



Demonstração de Resultado do Exercício

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS (R\$ milhões)	3T24	2T24	T/T (%)	3T23	A/A (%)	9M24	9M23	A/A (%)
Receita Líquida	499,0	468,5	6,5%	320,2	55,8%	1.257,2	866,1	45,2%
Custos dos Imóveis Vendidos	(349,1)	(332,5)	5,0%	(231,3)	50,9%	(886,4)	(626,7)	41,4%
Lucro Bruto	149,9	136,0	10,2%	88,9	68,6%	370,8	239,4	54,9%
<i>Margem Bruta</i>	<i>30,0%</i>	<i>29,0%</i>	<i>1,0 p.p</i>	<i>27,8%</i>	<i>2,2 p.p</i>	<i>29,5%</i>	<i>27,6%</i>	<i>1,9 p.p</i>
Lucro Bruto Ajustado	151,9	138,2	9,9%	90,2	68,4%	377,2	243,0	55,2%
<i>Margem Bruta Ajustada</i> ¹	<i>30,4%</i>	<i>29,5%</i>	<i>0,9 p.p</i>	<i>28,2%</i>	<i>2,2 p.p</i>	<i>30,0%</i>	<i>28,1%</i>	<i>1,9 p.p</i>
Despesas Operacionais	(72,2)	(70,0)	3,1%	(50,4)	43,3%	(195,9)	(140,5)	39,4%
Despesas Gerais e Administrativas	(33,7)	(29,7)	13,5%	(26,9)	25,3%	(86,7)	(69,5)	24,7%
Despesas com Vendas e Marketing	(29,6)	(26,1)	13,4%	(16,9)	75,1%	(76,2)	(50,7)	50,3%
Outras Receitas (Despesas)	(10,5)	(15,6)	-32,7%	(6,5)	61,5%	(36,3)	(20,7)	75,4%
Resultado de Equivalência Patrimonial	1,6	1,4	14,3%	(0,1)	-1700,0%	3,3	0,4	725,0%
Lucro Operacional antes do Res. Financeiro	77,8	66,0	17,9%	38,5	102,1%	174,9	98,9	76,8%
<i>Ebitda</i>	<i>79,3</i>	<i>67,6</i>	<i>17,3%</i>	<i>40,1</i>	<i>97,8%</i>	<i>179,6</i>	<i>102,3</i>	<i>75,6%</i>
<i>Ebitda Ajustado</i>	<i>81,2</i>	<i>69,8</i>	<i>16,3%</i>	<i>41,4</i>	<i>96,1%</i>	<i>186,0</i>	<i>105,9</i>	<i>75,6%</i>
Resultado Financeiro	7,4	9,0	-17,8%	3,0	146,7%	22,4	10,0	124,0%
Lucro Antes de IR e CSLL	85,2	75,0	13,6%	41,5	105,3%	197,3	108,9	81,2%
IR & CSLL	(5,7)	(5,3)	7,5%	(7,0)	-18,6%	(9,2)	(21,2)	-56,6%
Minoritários	0,0	0,0	n.a.	0,0	n.a.	0,0	0,0	n.a.
Lucro Líquido do Exercício	79,5	69,8	13,9%	34,4	131,1%	188,1	87,7	114,5%
<i>Margem Líquida</i>	<i>15,9%</i>	<i>14,9%</i>	<i>1,0 p.p</i>	<i>10,7%</i>	<i>5,2 p.p</i>	<i>15,0%</i>	<i>10,1%</i>	<i>4,9 p.p</i>

¹ Considera o Lucro Bruto Ajustado pela exclusão dos juros capitalizados provenientes dos empréstimos do Plano Empresário destinado a construção.



Fluxo de Caixa

Fluxo de Caixa - Consolidado (R\$ milhões)	9M24	9M23
Das atividades operacionais		
Lucro operacional antes do IR e CS	197,3	108,9
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas:		
Provisão (Reversão) para garantia	6,1	4,2
Depreciação e amortização	4,6	3,3
Provisão para demandas judiciais	2,8	-0,5
Provisão para perdas de créditos esperadas	12,8	6,5
Despesa com outorga de opções	1,7	2,5
Apropriação de mais valia de estoques	0,0	0,0
Perdas de distribuições desproporcional de lucros	0,0	0,0
Resultado de equivalência patrimonial	(3,3)	(0,4)
Baixa de imobilizado	0,2	-1,5
Juros provisionados sobre empréstimos e financiamentos	26,9	14,3
Impostos diferidos	(7,6)	4,5
	241,4	141,8
Decréscimo/(acrécimo) em ativos:		
Caixa restrito	(33,9)	-30,0
Contas a receber	(81,2)	(44,6)
Estoques	(52,8)	(50,1)
Outros ativos	0,1	2,4
Adiantamentos para aquisição de terrenos	(0,1)	22,6
(Decréscimo)/acrécimo em passivos:		
Fornecedores	35,9	44,1
Adiantamento de clientes	26,0	4,9
Outros passivos	7,0	9,1
Juros pagos de empréstimos e financiamentos	(19,6)	(15,1)
Recebimento de dividendos	3,1	11,5
Imposto de renda e contribuição social pagos	(11,1)	(20,4)
Caixa líquido gerado (aplicado) atividades operacionais	114,7	76,3
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
Aquisição de bens do imobilizado	(5,8)	(3,2)
Integralização de capital em controladas e coligadas	0,1	0,0
Adiantamento para futuro aumento de capital em controladas e investidas	(1,5)	0,0
Caixa líquido gerado (aplicado) ativ. de investimentos	(7,2)	(3,2)
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos		
Liberação de empréstimos e financiamentos	358,4	165,5
Amortização de empréstimos e financiamentos	(293,0)	(166,8)
Pagamento de dividendos	(45,3)	(7,2)
Custo com captação de empréstimos	(0,5)	0,0
Pagamento de arrendamento mercantil	(3,9)	(1,1)
Caixa líquido gerado (aplicado) ativ. de financiamentos	15,8	(9,6)
(Redução) aumento líquido de caixa e equivalentes		
	123,3	63,6
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	243,7	156,0
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	367,0	219,5
(Redução) aumento líquido de caixa e equivalentes	123,3	63,6



Relações com Investidores Pacaembu

Leonardo Massa | Diretor Financeiro e de RI

Daniel Kuratomi | Gerente de RI

Carlos Yamashita | Coordenador de RI

Contatos

E-mail: ri@pacaembu.com

Website: <https://ri.pacaembu.com/>

Sobre a Pacaembu

Somos uma das principais construtoras e incorporadoras do país com 33 anos de história e foco no segmento residencial econômico associado ao Programa Minha Casa, Minha Vida. A Pacaembu foi reconhecida por 3 anos consecutivos como a 2ª maior construtora no Brasil em volume de m².