

**PRÉVIA
OPERACIONAL
4T22 / 2022**

TRANSFORMANDO GERAÇÕES.

30
ANOS
PACAEMBU

VICTOR ALMEIDA
Co-CEO

FERNANDO ALMEIDA
Co-CEO

CESAR FAIM
CFO 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, 31 de janeiro 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 “Casa Verde e Amarela”, anuncia sua prévia de resultados operacionais do quarto trimestre de 2022 e ano 2022. Os dados divulgados nesta prévia estão sujeitos à revisão da auditoria e eventual alteração.

**RECORDE EM DOBRO NO ANO 2022
+ DE R\$ 1 BILHÃO EM LANÇAMENTOS E VENDAS LÍQUIDAS**

Vendas Líquidas

2022: R\$ 1,060 bilhão
(+89,1% sobre 2021)
4T22: R\$ 334,3 milhões
(+88,2% sobre 4T21)

Lançamentos

2022: R\$ 1,232 bilhão
(+64,8% sobre 2021)
4T22: R\$ 522,0 milhões
(+88,1% sobre 4T21)

VSO

2022: 69,2%
(+0,8 pp sobre 2021)
4T22: 41,4%
(+0,7 pp sobre 4T21)



INTEC
ELEITA EM 2022
COMO A 2ª MAIOR
CONSTRUTORA DO
BRASIL



ISTO É DINHEIRO
ELEITA 5 VEZES A
MELHOR CONSTRUTORA
DO BRASIL



REVISTA EXAME
MELHORES E MAIORES

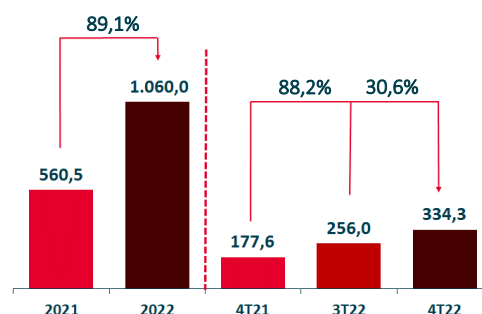


GREAT PLACE TO WORK
CERTIFICADA PELA GPTW

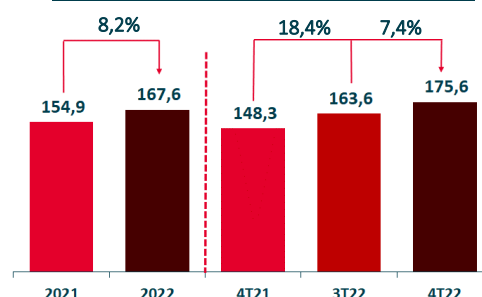
DESTAQUES

- ✓ No ano de 2022, as vendas líquidas atingiram a marca histórica de R\$ 1,060 bilhão em VGV Pacaembu ⁽¹⁾ um aumento de 89,1% em relação ao ano de 2021. Em VGV total, incluindo o valor do terreno, atingimos R\$ 1,195 bilhão. No 4T22 as vendas líquidas atingiram R\$ 334,3 milhões em VGV Pacaembu ⁽¹⁾ um aumento de 88,2% sobre o 4T21.
- ✓ Em 2022, as vendas apresentaram preço médio dos imóveis CVA ⁽²⁾ de R\$ 167,6 mil (+8,2% sobre 2021).
- ✓ A VSO em 2022 alcançou 69,2%, sendo 0,8 ponto percentual superior ao registrado em 2021.
- ✓ O crescimento do volume de vendas, mesmo com a elevação dos preços, atesta a resiliência do mercado de atuação da Pacaembu.
- ✓ Os Lançamentos em 2022 atingiram a marca histórica de R\$ 1,232 bilhão em VGV Pacaembu ⁽¹⁾. Em relação ao ano de 2021, o aumento foi de 64,8%. Em VGV total, incluindo o valor do terreno, atingimos R\$ 1,382 bilhão.

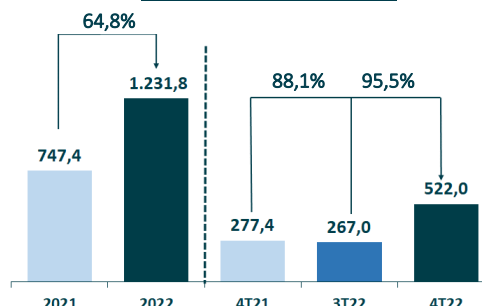
VENDAS LÍQUIDAS (R\$ Milhões)



VENDAS – PREÇO MÉDIO DOS IMÓVEIS – CVA ⁽²⁾



LANÇAMENTOS (R\$ Milhões)



(1) Valor líquido de terrenos;

(2) Valor incluindo o terreno e considerando somente os empreendimentos vinculados ao programa Casa Verde e Amarela.

LANÇAMENTOS

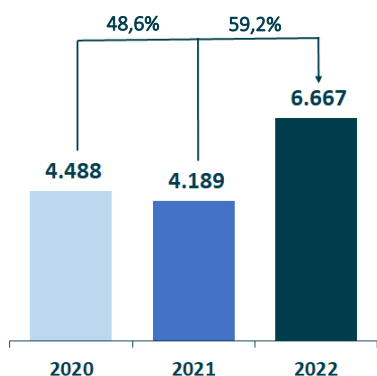
Em 2022, lançamos 43 fases comerciais totalizando 8.177 unidades (+41,7% sobre 2021), correspondendo a um VGV Pacaembu de R\$ 1,232 bilhão (+64,8% sobre 2021). Considerando o valor do terreno pertencente a terceiros o VGV Total alcançou R\$ 1,382 bilhão. O preço médio dos imóveis CVA (incluindo o valor do terreno pertencente a terceiros) em 2022 atingiu R\$ 163,5 mil com evolução de 15,6% em relação a 2021.

Destacamos que em 2022 ampliamos a nossa atuação no estado Paraná, terminando o ano com 6 empreendimentos lançados, nas cidades de Arapongas, Cafelândia, Cianorte, Nova Aurora e Ponta Grossa. No total foram 1.492 unidades lançadas (+16,2% sobre 2021) que corresponderam a 18,2% das unidades lançadas em 2022 e R\$ 203,2 milhões de VGV Pacaembu (+40,5% sobre 2021). Ainda no ano, entregamos o primeiro empreendimento no estado, localizado na cidade de Londrina com 866 unidades e R\$ 90,2 milhões de VGV Pacaembu.

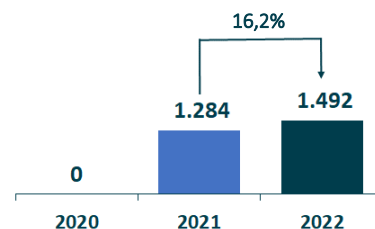
Quando comparamos os lançamentos desde 2020, verificamos que o estado do Paraná apresentou uma evolução significativa no período.



São Paulo
Unidades



Paraná
Unidades



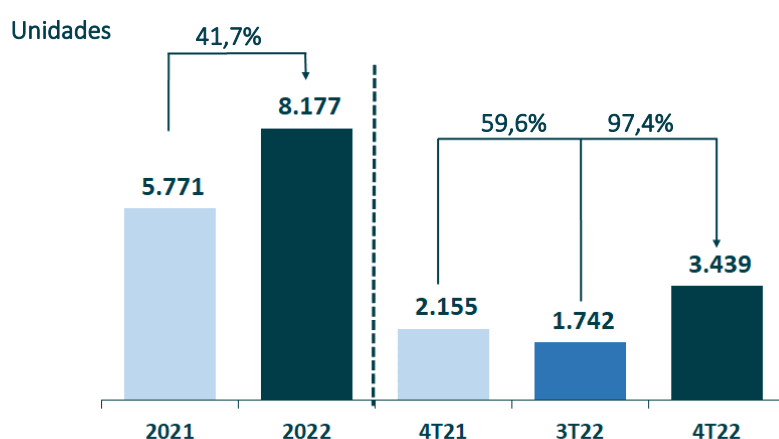
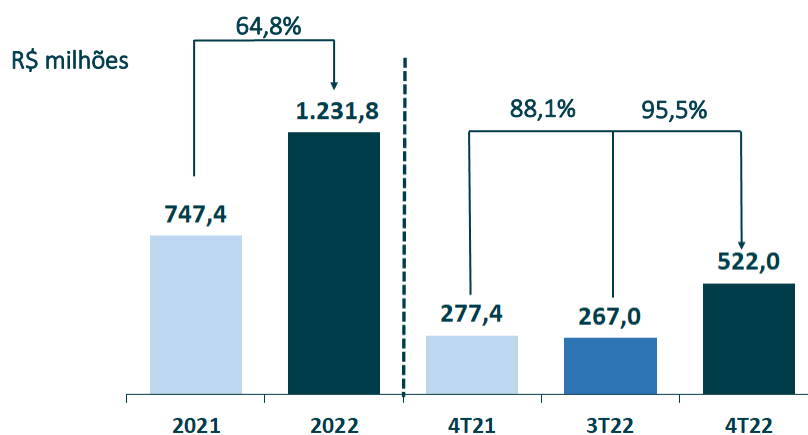
No 4T22, lançamos 15 fases comerciais totalizando 3.439 unidades (+59,6% sobre o 4T21), correspondendo a um VGV Pacaembu de R\$ 522,0 milhões (+88,1% sobre o 4T21). Considerando o valor do terreno pertencente a terceiros o VGV Total alcançou R\$ 584,4 milhões. O preço médio dos imóveis CVA (incluindo o valor do terreno pertencente a terceiros) no 4T22 atingiu R\$ 169,9 mil com evolução de 17,5% em relação ao 4T21.

Lançamentos Comerciais ⁽¹⁾	12M22	12M21	A/A (%)	4T22	3T22	T/T (%)	4T21	A/A (%)
Número de Fases de Empreendimentos	43	31	38,7%	15	10	50,0%	9	66,7%
VGV Pacaembu (em R\$ milhões)	1.231,8	747,4	64,8%	522,0	267,0	95,5%	277,4	88,1%
VGV 100% ^(*) (em R\$ milhões)	1.382,4	850,7	62,5%	584,4	296,9	96,8%	311,8	87,4%
Quantidade de Unidades	8.177	5.771	41,7%	3.439	1.742	97,4%	2.155	59,6%
Preço Médio Pacaembu (em R\$ mil)	150,6	129,5	16,3%	151,8	153,3	-1,0%	128,7	17,9%
Preço Médio 100% ^(*) (em R\$ mil)	169,1	147,4	14,7%	169,9	170,4	-0,3%	144,7	17,5%
Preço Médio dos Imóveis CVA ^(**) (em R\$ mil)	163,5	141,5	15,6%	169,9	171,1	-0,7%	144,7	17,5%

(1) inclui unidades habitacionais e lotes comerciais

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

(**) valor incluindo o terreno e considerando somente empreendimentos vinculados ao programa Casa Verde e Amarela



Destaques nos Lançamentos do 4T22

Barretos/SP

Efetuamos 2 lançamentos de grande sucesso no 4T22 na cidade de Barretos. Em outubro lançamos o empreendimento Barretos Anastácio 3 com 54 unidades (R\$ 7,8 milhões em VGV Pacaembu), que foram comercializadas na sua totalidade em 2 meses. Em dezembro lançamos o empreendimento Barretos Anastácio 4 com 186 unidades (R\$ 24,9 milhões em VGV Pacaembu), sendo comercializado 97% das unidades no lançamento.



Assis/SP

Lançamos em dezembro os 2 primeiros módulos do empreendimento Bela Vista localizado na cidade de Assis/SP, com 359 unidades (R\$ 52,4 milhões em VGV Pacaembu), sendo vendido 185 unidades (52% do total) no lançamento.



Nova Aurora/PR

Lançamos em dezembro o primeiro módulo do empreendimento Comviva Nova Aurora localizado em Nova Aurora/PR, com 168 unidades (R\$ 19,9 milhões em VGV Pacaembu), sendo vendido 80 unidades (48% do total) no lançamento.



VENDAS LÍQUIDAS

Em 2022, foram 7.313 unidades vendidas (+63,7% sobre 2021) com VGV Pacaembu de R\$ 1,060 bilhão (+89,1% sobre 2021). Considerando o valor do terreno pertencente a terceiros o VGV Total alcançou R\$ 1,195 bilhão. O preço médio dos imóveis CVA (incluindo o valor do terreno pertencente a terceiros) em 2022 atingiu R\$ 167,6 mil com evolução de 8,2% em relação a 2021.

No 4T22, foram 2.185 unidades vendidas (+56,2% sobre o 4T21) com VGV Pacaembu de R\$ 334,3 milhões (+88,2% sobre o 4T21). Considerando o valor do terreno pertencente a terceiros o VGV Total alcançou R\$ 376,2 milhões. O preço médio dos imóveis CVA (incluindo o valor do terreno pertencente a terceiros) no 4T22 atingiu R\$ 175,6 mil com evolução de 18,4% em relação ao 4T21.

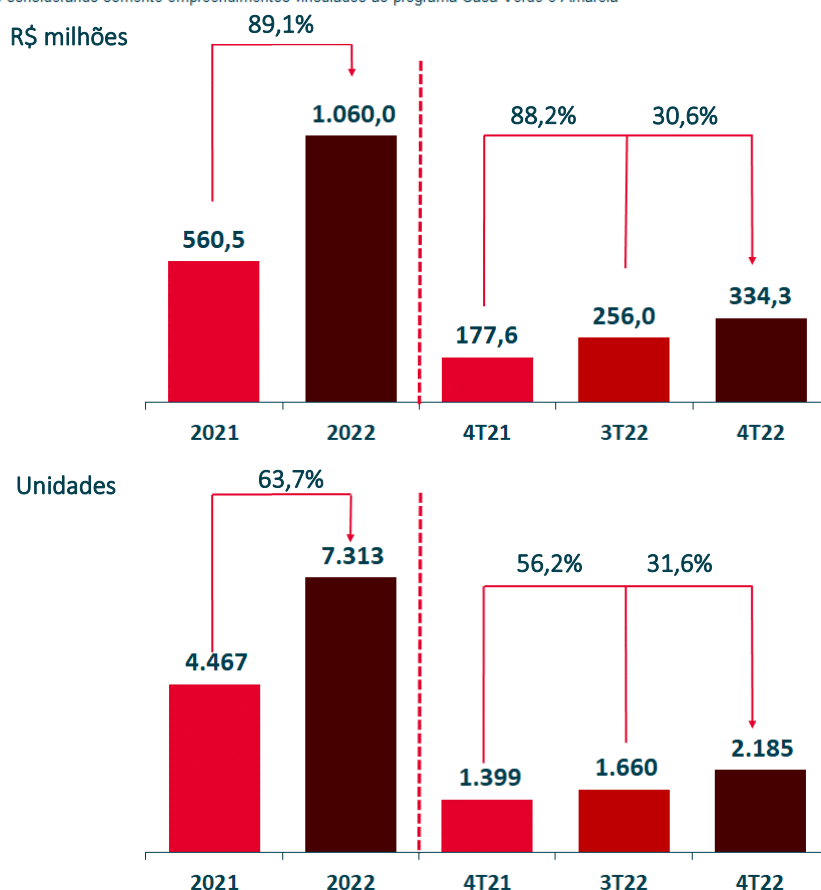
Salienamos que nossas vendas são reconhecidas contabilmente somente após a contratação do financiamento pelo mutuário (comprador) junto à Caixa Econômica Federal, com exceção do projeto Fenhouse, que não se enquadra no programa Casa Verde e Amarela, e suas vendas são contabilizadas com a assinatura dos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

Vendas Líquidas ⁽¹⁾	12M22	12M21	A/A (%)	4T22	3T22	T/T (%)	4T21	A/A (%)
VGV Pacaembu (em R\$ milhões)	1.060,0	560,5	89,1%	334,3	256,0	30,6%	177,6	88,2%
VGV 100% ^(*) (em R\$ milhões)	1.194,7	644,0	85,5%	376,2	283,2	32,8%	202,5	85,8%
Número de unidades	7.313	4.467	63,7%	2.185	1.660	31,6%	1.399	56,2%
Preço Médio Pacaembu (em R\$ mil)	145,0	125,5	15,5%	153,0	154,2	-0,8%	126,9	20,5%
Preço Médio 100% ^(*) (em R\$ mil)	163,4	144,2	13,3%	172,2	170,6	0,9%	144,7	19,0%
Preço Médio dos Imóveis CVA ^(**) (em R\$ mil)	167,6	154,9	8,2%	175,6	163,6	7,4%	148,3	18,4%

(1) inclui unidades habitacionais e lotes comerciais

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

(**) valor incluindo o terreno e considerando somente empreendimentos vinculados ao programa Casa Verde e Amarela



VELOCIDADE SOBRE A OFERTA – VSO*

Em 2022 a VSO alcançou 69,2%, sendo 0,8 p.p. superior a 2021 e no 4T22 foi 41,4%, sendo 0,7 p.p. maior que o 4T21.



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

UNIDADES HABITACIONAIS ENTREGUES E EM CONSTRUÇÃO

Em 2022 foram entregues 4.801 unidades habitacionais, diminuição de 35,7% sobre 2021.

No 4T22 foram entregues 2.206 unidades, redução de 23,5% sobre o 4T21.

Ao final do 4T22 temos 9.670 unidades habitacionais em construção.

Unidades Habitacionais Entregues	12M22	12M21	A/A (%)	4T22	3T22	T/T (%)	4T21	A/A (%)
Número de unidades habitacionais	4.801	7.467	-35,7%	2.206	1.008	118,8%	2.882	-23,5%
VGv (em R\$ milhões)	580,6	860,8	-32,5%	259,8	133,2	95,0%	337,7	-23,1%
Nº unidades habitacionais entregues na história da Companhia	70.521	65.720	7,3%	70.521	68.315	3,2%	65.720	7,3%

ESTOQUES

Ao final do 4T22 nossos estoques totalizaram 2.991 unidades, sendo 2.870 unidades com obras em andamento, ou seja, 96,0% das unidades estão em fase de construção. Entre as 121 unidades com obras concluídas, 114 são lotes comerciais, que normalmente são comercializados ao final do projeto. O valor de mercado dos estoques correspondeu a R\$ 472,2 milhões.

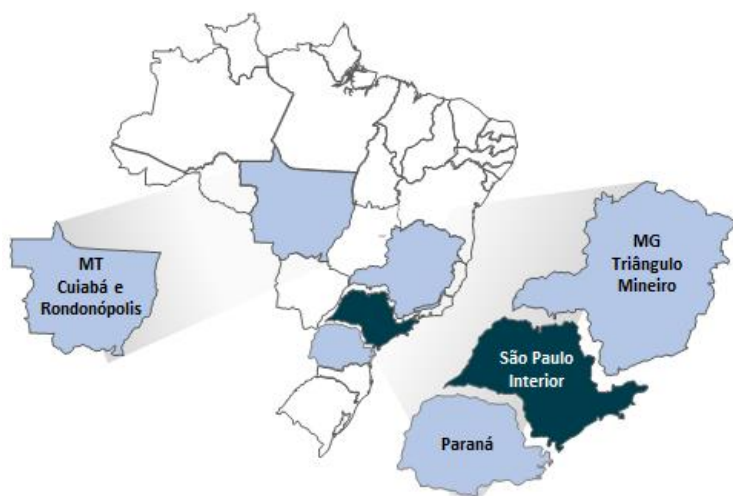
Estoques	4T22	
	Unidades	R\$ milhões
Obras em Andamento	2.870	458,4
Obras Concluídas	121	14
Total	2.991	472,2

LANDBANK

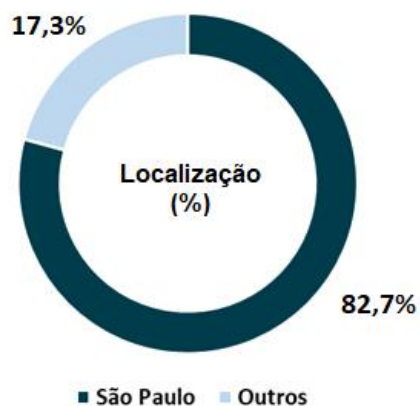
O Landbank em dezembro de 2022 totalizou 65.798 unidades com VGV estimado de R\$ 9,7 bilhões, sendo 3,4% inferior a 2021.

Landbank	12M22	12M21	A/A (%)	4T22	3T22	T/T (%)	4T21	A/A (%)
Número de Unidades	65.798	77.320	-14,9%	65.798	63.766	3,2%	77.320	-14,9%
VGV (em R\$ milhões)	9.676,7	10.021,0	-3,4%	9.676,7	9.188,8	5,3%	10.021,0	-3,4%
Preço Médio (R\$ mil)	147,1	129,6	13,5%	147,1	144,1	2,1%	129,6	13,5%

O mapa a seguir demonstra a localização do nosso Landbank em 2022.



TOTAL: R\$ 9,7 BILHÕES



SÃO PAULO SP

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

SÃO JOSÉ DO RIO PRETO SP

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

LONDRINA PR

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

30
ANOS
PACAEMBU