

PRÉVIA OPERACIONAL

4T23

TRANSFORMANDO GERAÇÕES.

FERNANDO ALMEIDA
CEO

LEONARDO MASSA
CFO e DRI

FERNANDO XIMENES
Gerente FP&A e RI

CARLOS YAMASHITA
Coordenador de RI

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

30
ANOS
PACAEMBU

PACAEMBU



TRANSFORMANDO GERAÇÕES.



4T23

PRÉVIA OPERACIONAL

São Paulo, 17 de janeiro 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 a Prévia Operacional do 4º Trimestre de 2023.

Os dados são preliminares e sujeitos a alteração após a auditoria.

RECORDE DE LANÇAMENTOS, VGV DE VENDAS LÍQUIDAS E ENTREGAS DE UNIDADES HABITACIONAIS

DESTAQUES:

- Recorde histórico anual e para um 4º trimestre de lançamentos, VGV de vendas líquidas e entregas de unidades habitacionais.
- Os lançamentos no 4T23 totalizaram R\$ 735,1 milhões (+25,8% versus 4T22) e no ano de 2023 alcançaram R\$ 1.658,9 milhões (+20,0% versus 2022).
- As vendas líquidas no 4T23 totalizaram R\$ 433,7 milhões (+15,3% versus 4T22) e atingiram R\$ 1.431,5 milhões (+15,9% versus 2022) em 2023.
- As entregas de empreendimentos no 4T23 totalizaram 4.156 unidades habitacionais (+88,4% versus 4T22) e no ano 2023 alcançaram 7.561 unidades (+57,5% versus 2022).
- Em continuidade a estratégia de recomposição de margens operacionais, o preço médio de vendas das unidades do PMCMV ⁽¹⁾ apresentou incremento de +8,6% no 4T23 versus o 4T22, atingindo R\$ 182,1 mil/ unidade habitacional. Em 2023, o preço médio das unidades habitacionais do PMCMV ⁽¹⁾ apresentou aumento de +9,0% em comparação a 2022.
- Em 2023, a geração de caixa foi positiva em +R\$ 92,8 milhões, revertendo o consumo de caixa de -R\$ 41,7 milhões em 2022.

ISTOC
DinheiroISTO É DINHEIRO
ELEITA 5 VEZES A
MELHOR CONSTRUTORA
DO BRASIL**exame.**REVISTA EXAME
LISTADA ENTRE AS
MAIORES E MELHORESGREAT PLACE TO WORK
6 VEZES CERTIFICADA
PELA GPTW

(1) Valor incluindo o terreno e considerando somente empreendimento vinculado ao programa Minha Casa, Minha Vida.



LANÇAMENTOS

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, evolução de +10,6% em relação a 2022.

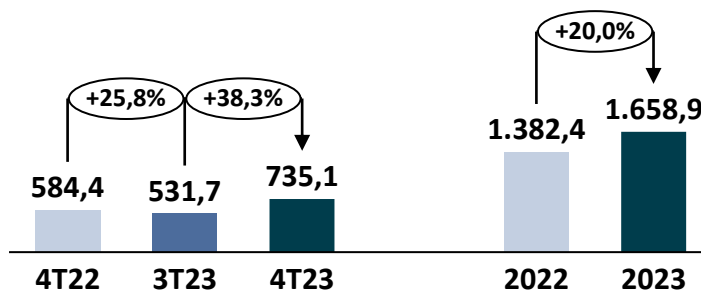
Lançamentos	4T23	3T23	T/T (%)	4T22	A/A (%)	2023	2022	A/A (%)
Número de Fases Comerciais ⁽¹⁾	12	12	0,0%	15	-20,0%	40	43	-7,0%
VGV 100% (em R\$ milhões) ⁽¹⁾	735,1	531,7	38,3%	584,4	25,8%	1.658,9	1.382,4	20,0%
VGV Pacaembu (em R\$ milhões) ^{(1) (2)}	656,5	479,4	36,9%	522,0	25,8%	1.491,4	1.231,8	21,1%
Número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

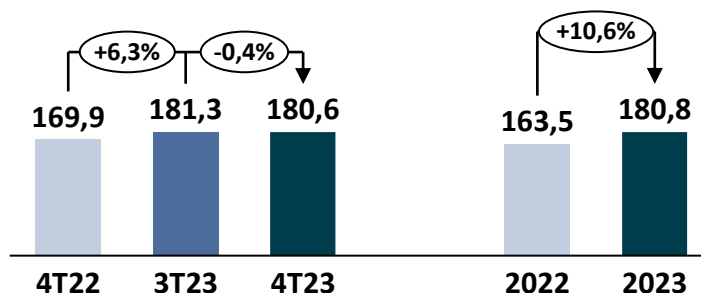
(2) excluindo o valor atribuído a terrenistas

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

(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).



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).





VENDAS LÍQUIDAS

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 o repasse já foi efetivamente realizado.

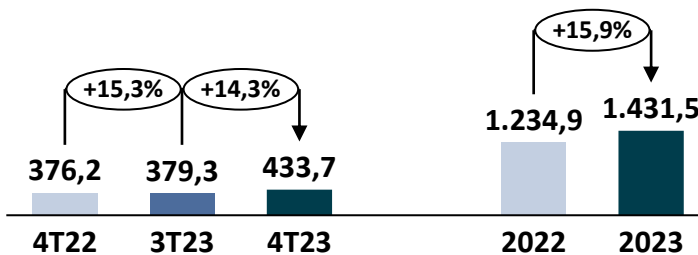
Vendas Líquidas	4T23	3T23	T/T (%)	4T22	A/A (%)	2023	2022	A/A (%)
VGV 100% (em R\$ milhões) ⁽¹⁾	433,7	379,3	14,3%	376,2	15,3%	1.431,5	1.234,9	15,9%
VGV Pacaembu (em R\$ milhões) ^{(1) (2)}	392,6	344,0	14,2%	334,3	17,5%	1.295,0	1.060,0	22,2%
Número de Unidades ⁽¹⁾	2.372	2.130	11,4%	2.185	8,6%	8.035	7.313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

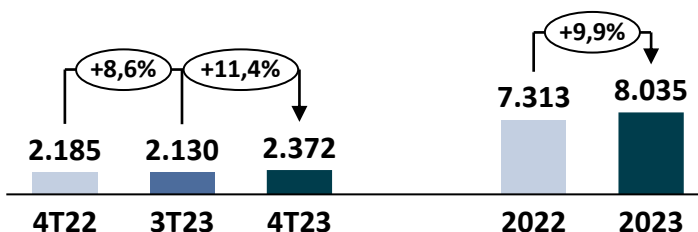
(2) excluindo o valor atribuído a terrenistas

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

(em VGV - R\$ milhões)



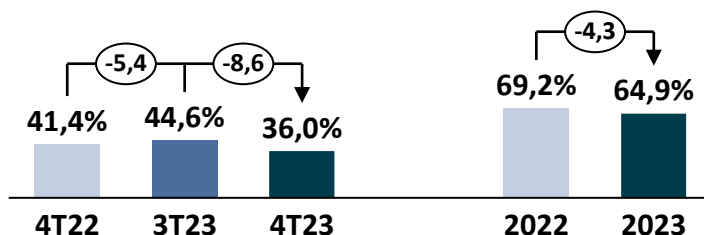
(Em nº de Unidades)





VELOCIDADE SOBRE A OFERTA – VSO

No ano 2023 a VSO alcançou 64,9%, sendo -4,3 pontos percentuais inferior a 2022. O VSO do 4T23 e do ano de 2023 foi impactado pelo relevante volume de lançamentos em dez/2023 (aproximadamente 61% do total no período), sendo que a Companhia considera no número de vendas apenas as unidades com repasse assinado.



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

UNIDADES HABITACIONAIS ENTREGUES

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).

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%
VGV (em R\$ milhões)	777,9	366,1	112,5%	311,7	149,5%	1.310,9	660,1	98,6%

ESTOQUES

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

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



LANDBANK

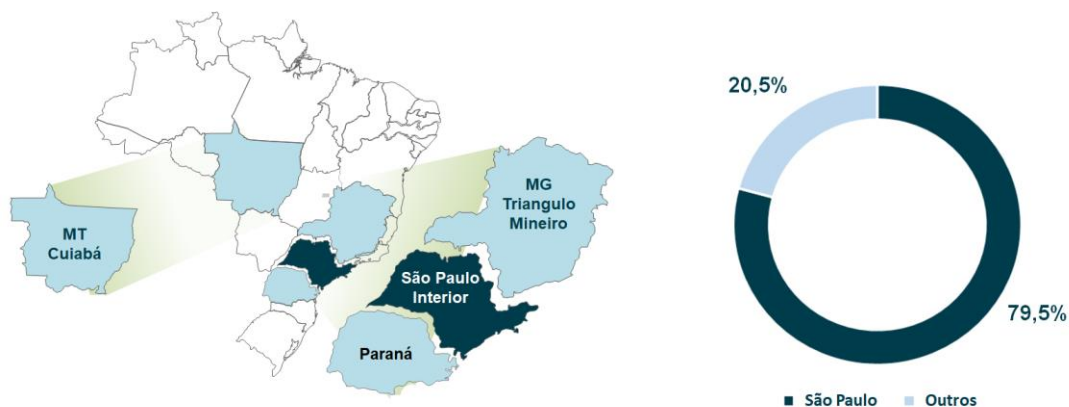
O Landbank totalizou 74,9 mil unidades com valor estimado de R\$ 12,2 bilhões em VGV Pacaembu, +26,7% superior ao 4T22.

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) ⁽¹⁾	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) ⁽²⁾	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.

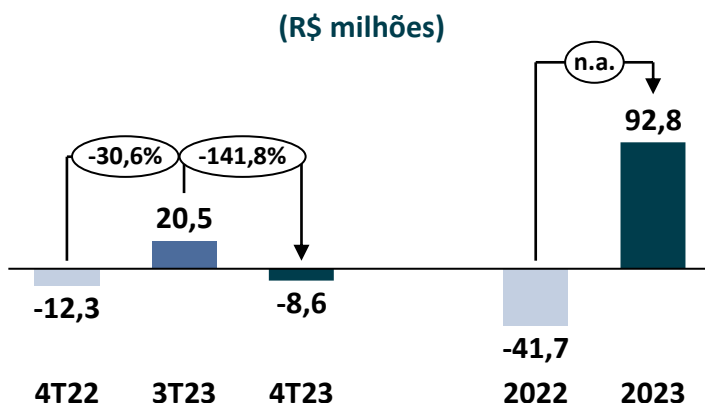
Composição do Landbank por geografia:



GERAÇÃO DE CAIXA

No exercício de 2023, geração de caixa positiva em +R\$ 92,8 milhões, revertendo consumo de caixa de -R\$ 41,7 milhões em 2022.

Geração de Caixa	4T23	3T23	T/T (%)	4T22	A/A (%)	2023	2022	A/A (%)
Geração de Caixa (R\$ milhões)	(8,6)	20,5	-141,8%	(12,3)	-30,6%	92,8	(41,7)	n.a.



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 Pulkano 86050 460

30
ANOS
PACAEMBU