



RELEASE DE RESULTADOS 2T24

Fernando Almeida
Presidente

Daniel Kuratomi
Gerente de RI

Leonardo Massa
Diretor Financeiro e de RI

Carlos Yamashita
Coordenador de RI

PACAEMBU
CONSTRUTORA



RELEASE DE RESULTADOS 2T24



São Paulo, 05 de agosto de 2024 – Pacaembu Construtora S.A. (“Companhia” ou “Pacaembu”), uma das principais construtoras e incorporadoras do país com mais de 32 anos de atuação, focada no segmento residencial econômico associado ao Programa Minha Casa, Minha Vida, anuncia os resultados do 2º trimestre de 2024.

Recordes históricos de lançamentos, vendas líquidas, receita líquida, lucro líquido e geração de caixa para o 2º trimestre e 1º semestre

2T24 (vs. 2T23) e 1S24 (vs. 1S23)

	Lançamentos	2T24: R\$ 645,5 milhões (+134,0%) 1S24: R\$ 1.103,5 milhões (+181,4%)
	Vendas Líquidas	2T24: R\$ 529,2 milhões (+76,4%) 1S24: R\$ 984,9 milhões (+59,2%)
	Receita Líquida	2T24: R\$ 468,5 milhões (+42,9%) 1S24: R\$ 758,2 milhões (+38,9%)
	Lucro Bruto Ajustado	2T24: R\$ 138,2 milhões (+47,4%) 1S24: R\$ 225,3 milhões (+47,5%)
	Lucro Líquido	2T24: R\$ 69,8 milhões (+68,2%) 1S24: R\$ 108,6 milhões (+103,7%)
	Geração de Caixa	2T24: R\$ 86,0 milhões (+73,0%) 1S24: R\$ 117,0 milhões (+46,3%)
	Landbank	2T24: R\$ 15,1 bilhões (+31,9%)



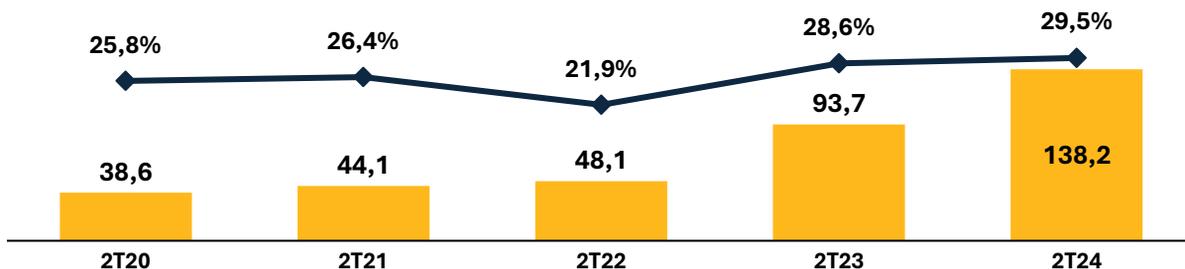
Mensagem da Administração

É com grande entusiasmo que divulgamos os resultados do 2T24, no qual superamos diversos recordes por mais um trimestre, reforçando a nossa jornada de evolução dos indicadores de desempenho operacionais e financeiros, visando crescimento com rentabilidade.

O 2T24 e o 1S24 foram marcados pelos recordes históricos em lançamentos e vendas para referidos períodos. Os preços médios de lançamentos foram +3,2% maiores no 2T24, incluindo-se o valor dos terrenistas. As vendas líquidas atingiram R\$ 529 milhões, incremento de +76% no 2T24.

Destaque também para a continuidade da recuperação de margens via ganho de eficiência operacional com realinhamento de tickets de venda após período de maior pressão inflacionária no setor. Dessa forma, a margem bruta ajustada¹ atingiu 29,5% no 2T24 (+0,9 p.p. vs. 2T23) e 29,7% no 1S24 (+1,7 p.p. vs. 1S23), maiores margens para os períodos dos últimos 5 anos.

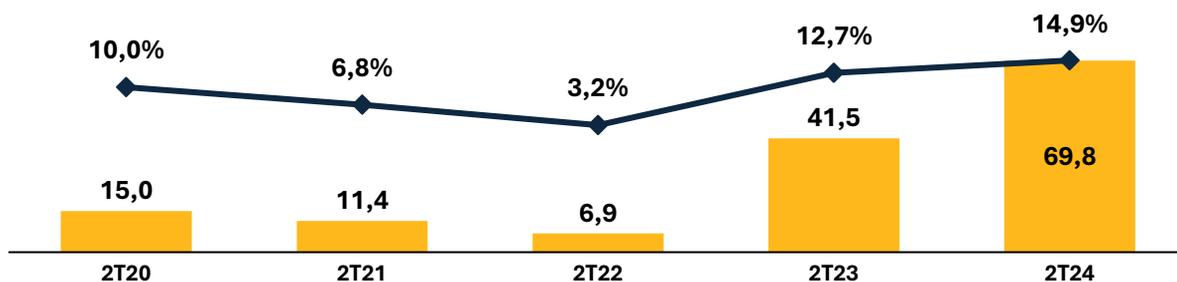
Lucro Bruto Ajustado (R\$ milhões) e Margem Bruta Ajustada¹ (%)



1 - Lucro Bruto e Margem Bruta Ajustada pela exclusão dos juros capitalizados provenientes dos empréstimos do Plano Empresário destinado a produção.

Apresentamos lucro líquido recorde, de R\$ 70 milhões no 2T24 (+68% vs. 2T23) e R\$ 109 milhões no 1S24 (+104% vs. 1S23). Esse marco foi possível em virtude do crescimento operacional, acompanhado de evolução de margens e a nossa estrutura de capital balanceada.

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



Mensagem da Administração

Encerramos o 2T24 com robusta estrutura de capital, com posição de caixa consolidado de R\$ 418 milhões (+51% vs. 2T23) e posição de caixa líquido² de R\$ 205 milhões (+82% vs. 2T23).

Em junho, anunciamos mais um importante marco na história da Pacaembu, com a estreia em operações de valores mobiliários, via a 1ª Emissão de Notas Comerciais da Companhia, no volume de R\$ 200 milhões, para reforço de caixa, pré-pagamento de dívida & alongamento do perfil do endividamento, capital de giro vinculado ao desenvolvimento de nossas atividades imobiliárias. A liquidação da operação ocorreu no final de julho, após o fechamento do trimestre.

Esses resultados são fruto do trabalho coletivo de uma equipe de colaboradores engajada, dedicada e com elevado *know-how* no segmento habitacional. Dessa forma, agradecemos a todos os nossos colaboradores que, com o apoio dos acionistas controladores e demais stakeholders, 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

² - Caixa Líquido = Caixa e Equivalentes de Caixa + Caixa Restrito - Empréstimos e Financiamentos Corporativo - Empréstimos e Financiamentos de Produção - Arrendamento Mercantil

Destaques Operacionais e Financeiros

Destaques	2T24	1T24	T/T (%)	2T23	A/A (%)	1S24	1S23	T/T (%)
Destaques Operacionais								
Lançamentos-Fases Empreend. (R\$ milhões) ⁽¹⁾	645,5	458,0	40,9%	275,8	134,0%	1.103,5	392,1	181,4%
Vendas Líquidas (R\$ milhões) ⁽¹⁾	529,2	455,7	16,1%	300,0	76,4%	984,9	618,5	59,2%
VSO (%) ⁽¹⁾	36,2%	36,3%	-0,2 p.p	49,8%	-13,7 p.p	51,5%	67,1%	-15,7 p.p
Unidades Habitacionais Entregues	998	359	178,0%	148	574,3%	1.357	1.160	17,0%
Unidades Hab. Entregues-VGV (R\$ milhões)	168,6	52,3	222,1%	22,5	647,8%	220,9	142,8	54,7%
Landbank (R\$ milhões) ⁽¹⁾	15.121,3	14.185,4	6,6%	11.462,6	31,9%	15.121,3	11.462,6	31,9%
Destaques Financeiros (em R\$ milhões)								
Receita Líquida	468,5	289,7	61,7%	327,8	42,9%	758,2	545,9	38,9%
Lucro Bruto	136,0	84,9	60,3%	92,3	47,4%	220,9	150,5	46,8%
Margem Bruta (%)	29,0%	29,3%	-0,3 p.p	28,2%	0,9 p.p	29,1%	27,6%	1,6 p.p
Lucro Bruto Ajustado ⁽²⁾	138,2	87,2	58,6%	93,7	47,4%	225,3	152,8	47,5%
Margem Bruta Ajustada (%)	29,5%	30,1%	-0,6 p.p	28,6%	0,9 p.p	29,7%	28,0%	1,7 p.p
EBITDA Ajustado	69,8	35,0	99,1%	46,6	49,7%	104,8	64,5	62,4%
Margem EBITDA Ajustado (%)	14,9%	12,1%	2,8 p.p	14,2%	0,7 p.p	13,8%	11,8%	2,0 p.p
Resultado Financeiro	9,0	5,9	52,5%	5,3	70,8%	14,9	7,0	113,3%
Lucro Líquido	69,8	38,8	79,8%	41,5	68,2%	108,6	53,3	103,7%
Margem Líquida (%)	14,9%	13,4%	1,5 p.p	12,7%	2,2 p.p	14,3%	9,8%	4,6 p.p
Caixa e Equivalentes ⁽³⁾	418,3	364,1	14,9%	277,3	50,8%	418,3	277,3	50,8%
Dívida (Caixa) Líquida ⁽⁴⁾	(204,6)	(153,8)	33,0%	(112,1)	82,4%	(204,6)	(112,1)	82,4%
Geração de Caixa ⁽⁵⁾	86,0	31,0	177,3%	49,7	73,0%	117,0	80,0	46,3%
Patrimônio Líquido	571,1	510,9	11,8%	442,4	29,1%	571,1	442,4	29,1%
Dívida (Caixa) Líquida / Patrimônio Líquido (%)	-35,8%	-30,1%	-5,7 p.p	-25,4%	-10,5 p.p	-35,8%	-25,4%	-10,5 p.p
ROE LTM ⁽⁶⁾	31,8%	29,2%	2,7 p.p	18,5%	13,3 p.p	31,8%	18,5%	13,3 p.p
ROIC LTM ⁽⁷⁾	38,9%	32,6%	6,3 p.p	20,2%	18,7 p.p	38,9%	20,2%	18,7 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) 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	2T24	1T24	T/T (%)	2T23	A/A (%)	1S24	1S23	A/A (%)
Número de Unidades ⁽¹⁾	3.377	2.389	41,4%	1.538	119,6%	5.766	2.255	155,7%
VGV 100% (R\$ milhões) ⁽¹⁾	645,5	458,0	40,9%	275,8	134,0%	1.103,5	392,1	181,4%
VGV Pacaembu (R\$ milhões) ^{(1) (2)}	561,0	408,0	37,5%	248,0	126,2%	969,0	355,5	172,6%
Preço Médio 100% (R\$ mil) ⁽¹⁾	191,1	191,7	-0,3%	179,4	6,6%	191,4	173,9	10,1%
Preço Médio Pacaembu (R\$ mil) ⁽¹⁾	166,1	170,8	-2,7%	161,3	3,0%	168,0	157,6	6,6%
Preço Médio Imóveis PMCMV ⁽³⁾ (R\$ mil)	191,1	192,7	-0,8%	185,3	3,2%	191,8	180,3	6,3%

(1) inclui unidades habitacionais e lotes comerciais

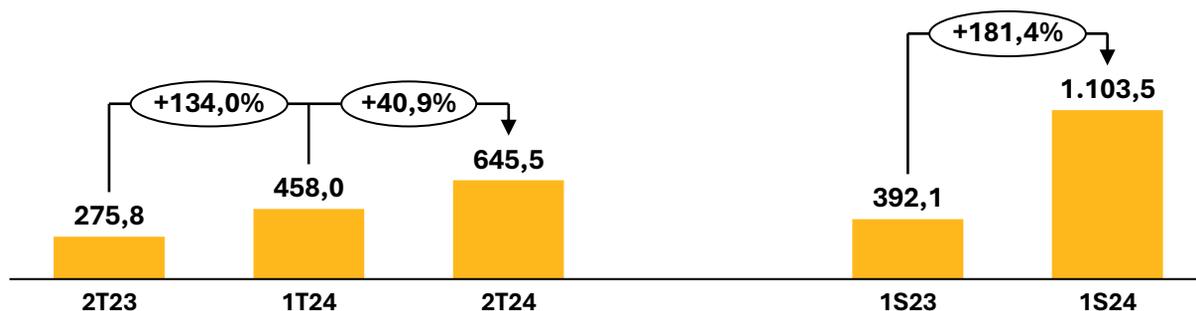
(2) excluindo o valor atribuído a terrenistas

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

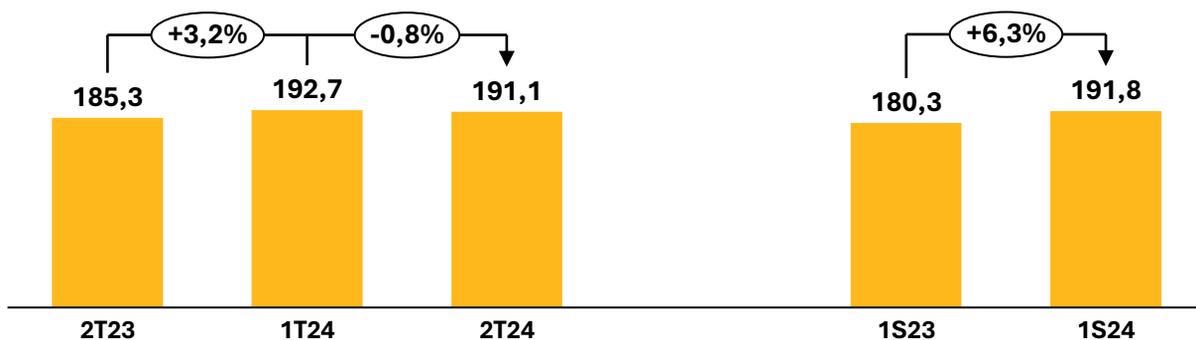
No 2T24, a Pacaembu realizou recorde de lançamentos para um segundo trimestre, com 3.377 unidades (+119,6% vs. 2T23) e VGV de R\$ 645,5 milhões (+134,0% vs. 2T23). O preço médio dos imóveis PMCMV atingiu R\$ 191,1 mil, evolução de +3,2% em relação ao 2T23.

No 1S24, também houve recorde de lançamentos para o período, com 5.766 unidades (+155,7% sobre 1S23) e VGV de R\$ 1,1 bilhão (+181,4% sobre 1S23). O preço médio dos imóveis PMCMV atingiu R\$ 191,8 mil, crescimento de +6,3% em relação ao 1S23.

Lançamento em VGV - R\$ milhões



Preço Médio dos Imóveis PMCMV - R\$ mil



Destaques nos lançamentos

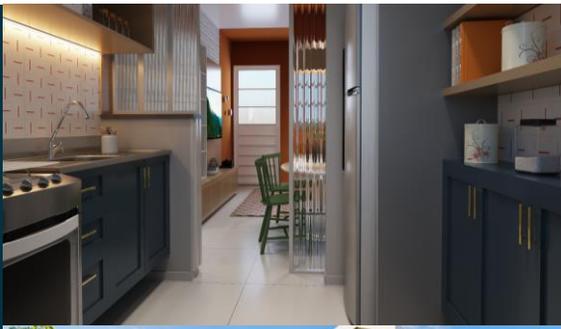
Rio Preto/SP – Residencial Bela Morada | Lançamento Abril/2024



252 Unidades Lançadas, 39% das unidades vendidas nos 3 primeiros meses, VGV Total – R\$ 34,0 mi



Tatuí/SP – Terra Viva Laranjeira | Lançamento Jun/2024



349 Unidades Lançadas, 17% das unidades vendidas no primeiro mês, VGV Total – R\$ 55,9 mi



Vendas Líquidas

Vendas Líquidas	2T24	1T24	T/T (%)	2T23	A/A (%)	1S24	1S23	A/A (%)
VGV 100% (em R\$ milhões) ⁽¹⁾	529,2	455,7	16,1%	300,0	76,4%	984,9	618,5	59,2%
VGV Pacaembu (em R\$ milhões) ^{(1) (2)}	466,3	407,1	14,6%	271,8	71,6%	873,4	558,4	56,4%
Número de Unidades ⁽¹⁾	2.767	2.451	12,9%	1.699	62,9%	5.218	3.533	47,7%
Preço Médio 100% (em R\$ mil) ⁽¹⁾	191,2	185,9	2,9%	176,6	8,3%	188,7	175,1	7,8%
Preço Médio Pacaembu (em R\$ mil) ⁽¹⁾	168,5	166,1	1,5%	160,0	5,3%	167,4	158,1	5,9%
Preço Médio Imóveis PMCMV ⁽³⁾ (R\$ mil)	190,8	186,2	2,4%	175,8	8,5%	188,7	173,4	8,8%

(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

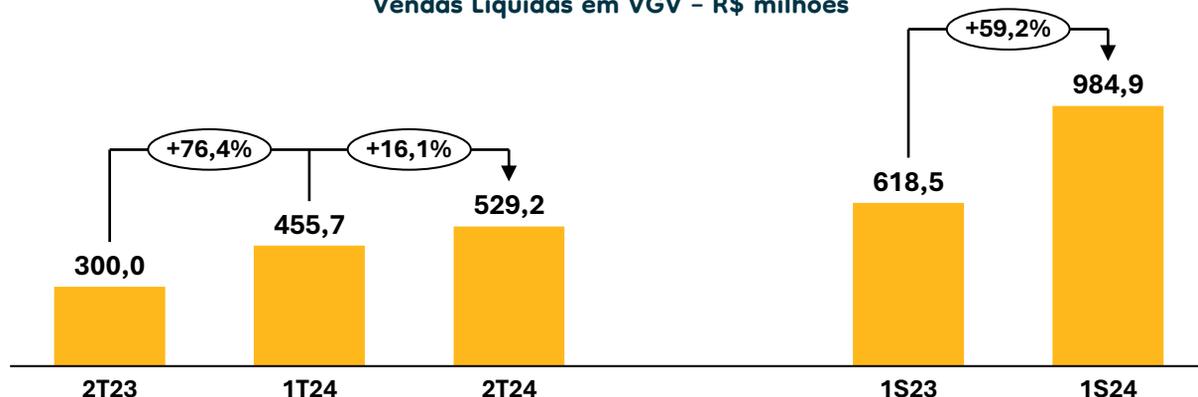
A Companhia considera como venda líquida apenas unidades cujos repasses já foram efetivamente realizados.

A Pacaembu atingiu recordes de vendas líquidas tanto no 2T24 quanto no 1S24. No 2T24, as vendas líquidas totalizaram R\$ 529,2 milhões, aumento de +76,4% vs. 2T23. O preço médio dos imóveis PMCMV no 2T24 atingiu R\$ 190,8 mil, aumento de +8,5% na mesma comparação. Em número de unidades, as vendas líquidas totalizaram 2.767 (+62,9% vs. 2T23).

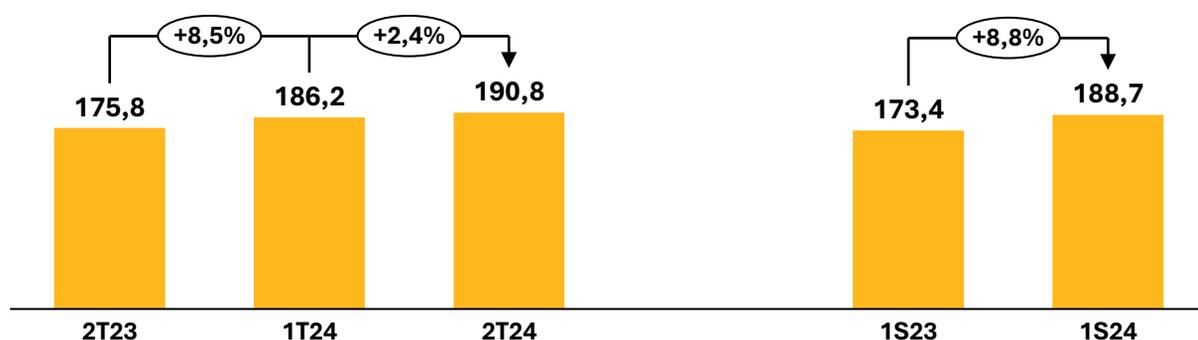
No 1S24, as vendas líquidas totalizaram R\$ 984,9 milhões, aumento de +59,2% em relação ao 1S23. O preço médio dos imóveis PMCMV no 1S24 atingiu R\$ 188,7 mil, aumento de +8,8% na mesma comparação. Em número de unidades, as vendas líquidas totalizaram 5.218 (+47,7% vs. 1S23).

Adicionalmente, em junho de 2024, a Companhia possui na esteira de repasse um *backlog* de 422 unidades, cujo trâmite está seguindo o fluxo normal e será efetivado ao longo do 3T24.

Vendas Líquidas em VGV - R\$ milhões



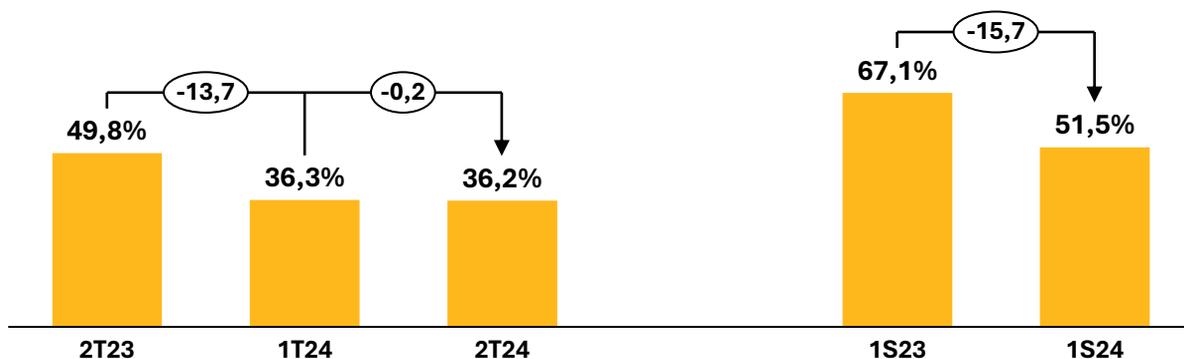
Preço Médio dos Imóveis PMCMV - R\$ mil



Velocidade sobre a oferta - VSO

A partir do 4T23, a Companhia passou a considerar no cálculo da VSO, lançamentos realizados por fase, que anteriormente eram por módulos. Dessa forma, o volume de estoque possui a ser mais elevado, consequentemente, a mudança de critério impactou em menor VSO. A série estará na mesma base a partir do 4T24.

No 2T24, a VSO alcançou 36,2%, redução de 13,7 p.p. vs. 2T23. No 1S24 a VSO foi 51,5%, 15,7 p.p. inferior ao 1S23.



Unidades habitacionais entregues

Unidades Habitacionais Entregues	2T24	1T24	T/T (%)	2T23	A/A (%)	1S24	1S23	T/T (%)
Número de unidades habitacionais	998	359	178,0%	148	574,3%	1.357	1.160	17,0%
VGV (em R\$ milhões)	168,6	52,3	222,1%	22,5	647,8%	220,9	142,8	54,7%

O 2T24 totalizou 998 unidades habitacionais entregues (+574,3% vs. 2T23) e no 1S24 foram 1.357 (+17,0% vs. 1S23).

Estoques

Estoques	2T24	
	Unidades	R\$ milhões
Obras em Andamento	3.047	806,2
Obras Entregues	127	16,8
Total	3.174	823,0

Os estoques da Companhia ao final do 2T24 totalizaram 3.174 unidades, sendo 3.047 em projetos com obras em andamento, ou seja, 96,0% do estoque em fase de execução. Entre as 127 unidades em projetos concluídos, 114 são lotes comerciais, que normalmente são comercializados ao final do projeto imobiliário. O valor de mercado em VGV dos estoques correspondeu a R\$ 823,0 milhões.



Landbank	2T24	1T24	T/T (%)	2T23	A/A (%)	1S24	1S23	A/A (%)
VGV (em R\$ milhões) ⁽¹⁾	15.121,3	14.185,4	6,6%	11.462,6	31,9%	15.121,3	11.462,6	31,9%

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

O Landbank totalizou R\$ 15,1 bilhões em VGV Pacaembu (+31,9% superior ao 2T23).

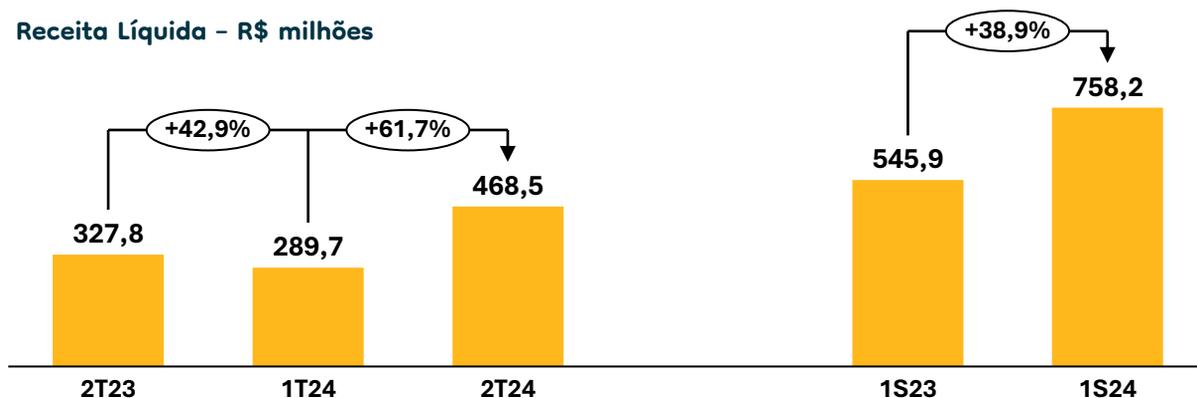
Receita Líquida e Lucro Bruto

Receita Líquida e Lucro Bruto (R\$ milhões)	2T24	1T24	T/T (%)	2T23	A/A (%)	1S24	1S23	A/A (%)
Receita Líquida	468,5	289,7	61,7%	327,8	42,9%	758,2	545,9	38,9%
Lucro Bruto	136,0	84,9	60,3%	92,3	47,4%	220,9	150,5	46,8%
Margem Bruta	29,0%	29,3%	-0,3 p.p	28,2%	0,9 p.p	29,1%	27,6%	1,6 p.p
Lucro Bruto Ajustado*	138,2	87,2	58,6%	93,7	47,4%	225,3	152,8	47,5%
Margem Bruta Ajustada	29,5%	30,1%	-0,6 p.p	28,6%	0,9 p.p	29,7%	28,0%	1,7 p.p

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

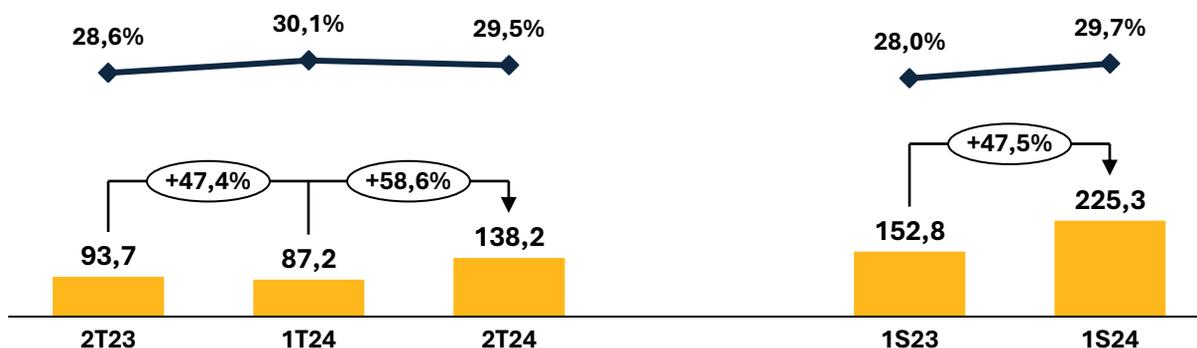
A receita líquida alcançou R\$ 468,5 milhões no 2T24 (+42,9% vs. 2T23) e R\$ 758,2 milhões no 1S24 (+38,9% vs. 1S23), recorde histórico para os períodos. O positivo desempenho foi consequência da forte performance de vendas e a evolução adequada das obras.

Receita Líquida - R\$ milhões



O lucro bruto ajustado alcançou R\$ 138,2 milhões no 2T24 (+47,4% vs. 2T23) e R\$ 225,3 milhões no 1S24 (+47,5% vs. 1S23). A margem bruta ajustada no 2T24 foi de 29,5% (+0,9 p.p. vs. 2T23) e 29,7% no 1S24 (+1,7 p.p. vs. 1S23), 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 - %

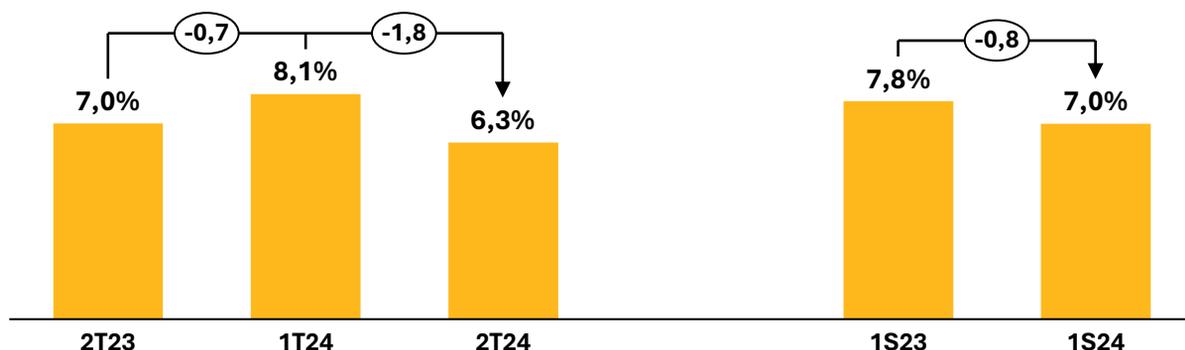


Despesas Gerais e Administrativas

Desp. Gerais e Administrativas (R\$ milhões)	2T24	1T24	T/T (%)	2T23	A/A (%)	1S24	1S23	T/T (%)
Receita Líquida	468,5	289,7	61,7%	327,8	42,9%	758,2	545,9	38,9%
Desp. Gerais e Administrativas	(29,7)	(23,4)	26,9%	(23,0)	29,1%	(53,0)	(42,6)	24,4%
Desp. Gerais e Adm. / Rec. Líquida	6,3%	8,1%	-1,8 p.p	7,0%	-0,7 p.p	7,0%	7,8%	-0,8 p.p

As despesas gerais e administrativas apresentaram diluição (-0,7 p.p. vs. 2T23) e corresponderam a 6,3% da receita líquida no 2T24 e a 7,0% no 1S24 (-0,8 p.p. vs. 1S23). O ganho de eficiência operacional deve-se ao crescimento da receita líquida com aumento de preço médio e menor crescimento das despesas oriundas, principalmente, do arrefecimento da inflação no setor e diluição de despesas fixas.

G&A / Receita Líquida - %

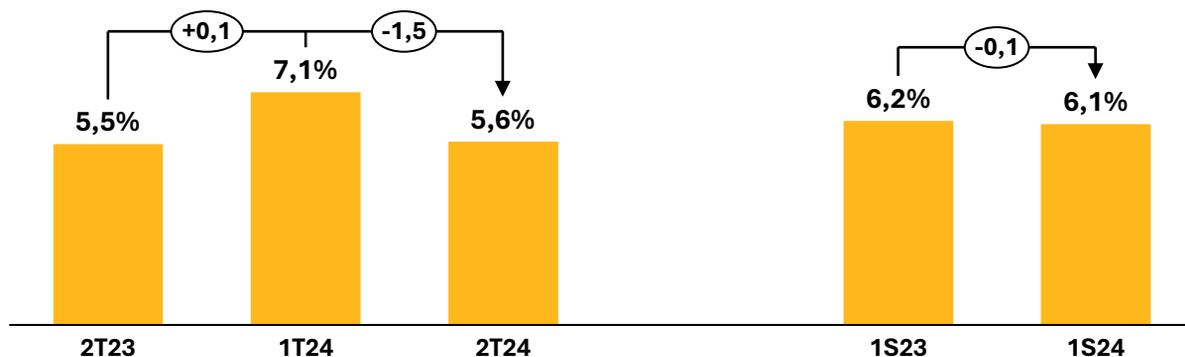


Despesas com Vendas e Marketing

Desp. com Vendas e Marketing (R\$ milhões)	2T24	1T24	T/T (%)	2T23	A/A (%)	1S24	1S23	T/T (%)
Receita Líquida	468,5	289,7	61,7%	327,8	42,9%	758,2	545,9	38,9%
Despesas com Vendas e Marketing	(26,1)	(20,5)	27,4%	(18,0)	45,1%	(46,6)	(33,8)	38,0%
Desp. com Vendas e Marketing / Receita Líq.	5,6%	7,1%	-1,5 p.p	5,5%	0,1 p.p	6,1%	6,2%	-0,1 p.p

As despesas com vendas e marketing permaneceram estáveis em relação à receita líquida, correspondendo a 5,6% no 2T24 e a 6,1% no 1S24.

Desp. com Vendas e Marketing / Receita Líquida - %

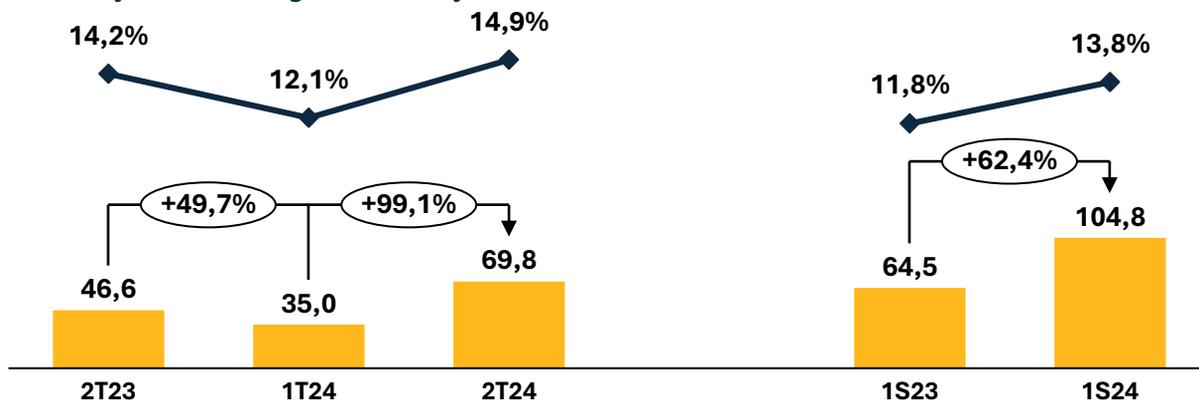


Ebitda Ajustado

Ebitda Ajustado (R\$ milhões)	2T24	1T24	T/T (%)	2T23	A/A (%)	1S24	1S23	T/T (%)
Lucro Operacional antes do Res. Financeiro	66,0	31,2	111,9%	44,2	49,5%	97,2	60,4	60,8%
(+) Depreciação e amortização	1,6	1,6	-1,2%	1,0	60,8%	3,1	1,8	75,7%
EBITDA	67,6	32,7	106,4%	45,1	49,8%	100,3	62,2	61,3%
(+) Encargos de financiamentos alocados no Custo	2,2	2,3	-5,2%	1,5	46,5%	4,5	2,3	92,7%
EBITDA Ajustado	69,8	35,0	99,1%	46,6	49,7%	104,8	64,5	62,4%
Receita Líquida	468,5	289,7	61,7%	327,8	42,9%	758,2	545,9	38,9%
Margem EBITDA Ajustado	14,9%	12,1%	2,8 p.p	14,2%	0,7 p.p	13,8%	11,8%	2,0 p.p

O Ebitda Ajustado totalizou R\$ 69,8 milhões no 2T24 (+49,7% vs. 2T23) e R\$ 104,8 milhões no 1S24 (+62,4% vs. 1S23), devido ao aumento da eficiência operacional supracitado.

Ebitda Ajustado e Margem Ebitda Ajustado - %

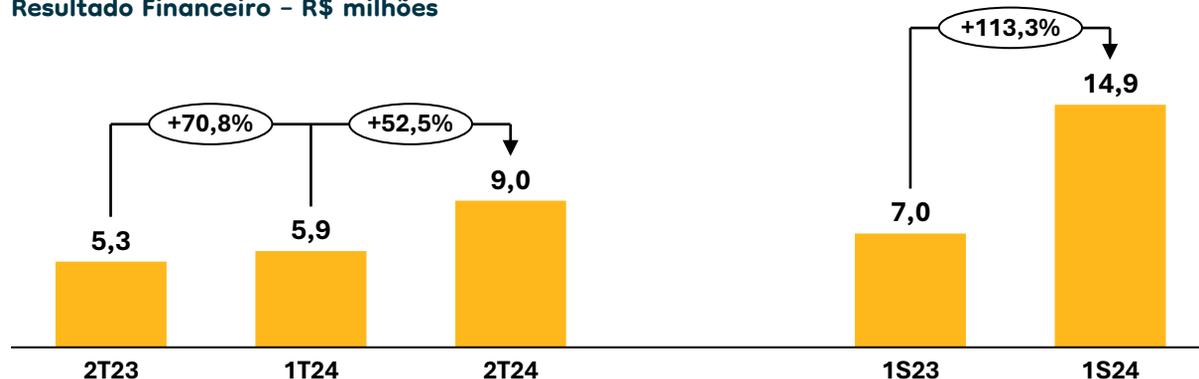


Resultado Financeiro

Resultado Financeiro (R\$ milhões)	2T24	1T24	T/T (%)	2T23	A/A (%)	1S24	1S23	T/T (%)
Receita Financeira	13,9	11,2	24,1%	10,8	28,8%	25,2	18,7	34,8%
Despesa Financeira	(4,9)	(5,3)	-7,4%	(5,5)	-11,2%	(10,3)	(11,7)	-12,3%
Resultado Financeiro	9,0	5,9	52,5%	5,3	70,8%	14,9	7,0	113,3%
Receita Líquida	468,5	289,7	61,7%	327,8	42,9%	758,2	545,9	38,9%
Resultado Financeiro / Receita Líquida	1,9%	2,0%	-0,1 p.p	1,6%	31,4%	2,0%	1,3%	0,7 p.p

A despesa financeira foi positivamente impactada pela redução da Selic média entre os períodos, sem captação de novas dívidas dentro do 2T24. A receita foi beneficiada pela posição maior de caixa em +50,8%. O resultado financeiro foi positivo em R\$ 9,0 milhões no 2T24 (+70,8% vs. 2T23) e em R\$ 14,9 milhões no 1S24 (+113,3% vs. 1S23).

Resultado Financeiro - R\$ milhões



Lucro Líquido

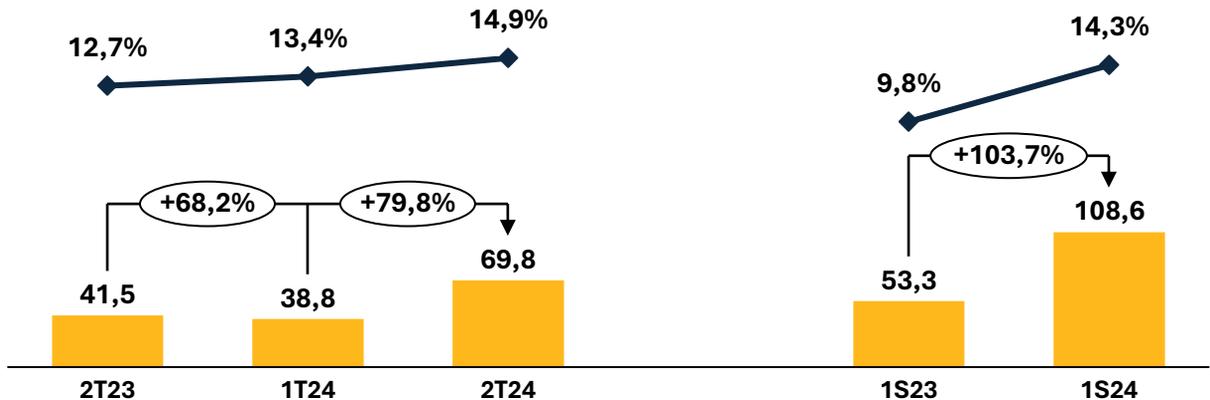
Lucro Líquido (R\$ milhões)	2T24	1T24	T/T (%)	2T23	A/A (%)	1S24	1S23	T/T (%)
Receita Líquida	468,5	289,7	61,7%	327,8	42,9%	758,2	545,9	38,9%
Lucro Líquido	69,8	38,8	79,8%	41,5	68,2%	108,6	53,3	103,7%
Margem Líquida	14,9%	13,4%	1,5 p.p	12,7%	2,2 p.p	14,3%	9,8%	4,6 p.p
ROE LTM ⁽¹⁾	31,8%	29,2%	2,7 p.p	18,5%	13,3 p.p	31,8%	18,5%	13,3 p.p
ROIC LTM ⁽²⁾	38,9%	32,6%	6,3 p.p	20,2%	18,7 p.p	38,9%	20,2%	18,7 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\$ 69,8 milhões no 2T24 (+68,2% vs. 2T23) e R\$ 108,6 milhões no 1S24 (+103,7% vs. 1S23). A margem líquida atingiu 14,9% no 2T24 (+2,2 p.p. vs. 2T23) e 14,3% no 1S24 (+4,6 p.p. vs. 1S23). As variações ocorrem, principalmente, em decorrência de: (i) crescimento dos resultados operacionais; (ii) ganho de eficiência operacional; e (iii) maior resultado financeiro.

Lucro Líquido e Margem Líquida - %

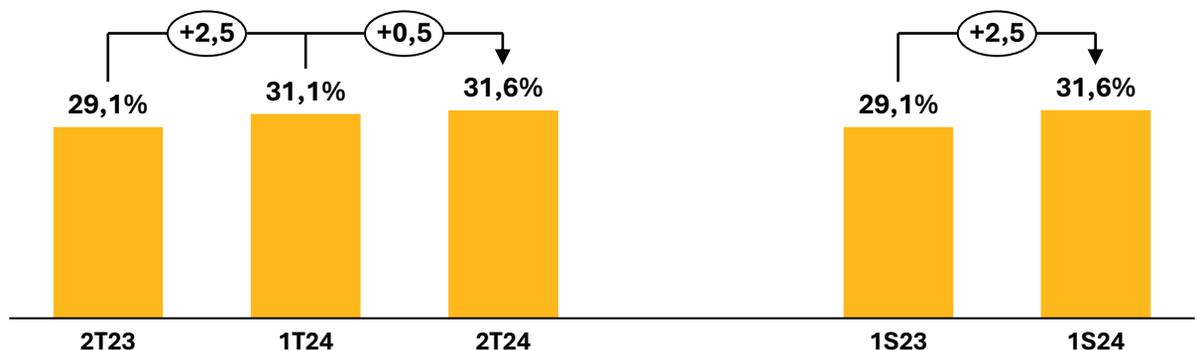


Resultado a Apropriar

Resultado a Apropriar (REF) (R\$ milhões)	2T24	1T24	T/T (%)	2T23	A/A (%)	1S24	1S23	T/T (%)
Receitas de Vendas a Apropriar	731,1	725,8	0,7%	483,2	51,3%	731,1	483,2	51,3%
(-) Custo Orçado de Unidades Vendidas a Apropriar	(499,9)	(500,4)	-0,1%	(342,7)	45,9%	(499,9)	(342,7)	45,9%
Resultado a Apropriar	231,2	225,4	2,6%	140,5	64,5%	231,2	140,5	64,5%
Margem Bruta REF	31,6%	31,1%	0,5 p.p	29,1%	2,5 p.p	31,6%	29,1%	2,5 p.p

O resultado a apropriar no 2T24 alcançou R\$ 231,2 milhões (+64,5% vs. 2T23) e margem bruta REF de 31,6% (+2,5 p.p. vs. 2T23 e +0,5 p.p. vs. 1T24), demonstrando a continuidade da recuperação da margem da Companhia.

Margem Bruta REF - %



Posição de Caixa e Endividamento

Dívida (Caixa) Líquida (R\$ milhões)	2T24	1T24	T/T (%)	2T23	A/A (%)	1S24	1S23	T/T (%)
Dívida Bruta	213,8	210,3	1,6%	165,2	29,4%	213,8	165,2	29,4%
Empréstimos e Fin. Corporativo	110,7	111,1	-0,3%	122,3	-9,4%	110,7	122,3	-9,4%
Empréstimos e Financiamentos de Produção	103,0	99,2	3,8%	42,9	139,9%	103,0	42,9	139,9%
(-) Caixa e Equivalentes ⁽¹⁾	(418,3)	(364,1)	14,9%	(277,3)	50,8%	(418,3)	(277,3)	50,8%
Dívida (Caixa) Líquida	(204,6)	(153,8)	33,0%	(112,1)	82,4%	(204,6)	(112,1)	82,4%
Patrimônio Líquido	571,1	510,9	11,8%	442,4	29,1%	571,1	442,4	29,1%
Dívida (Caixa) Líquida / Patrimônio Líquido	-35,8%	-30,1%	-5,7 p.p	-25,4%	-10,5 p.p	-35,82%	-25,35%	-10,5 p.p

(1) Inclui Caixa Restrito

A Pacaembu encerrou o 2T24 com posição de caixa consolidado de R\$ 418,3 milhões (+50,8% vs. 2T23) e caixa líquido de R\$ 204,6 milhões (+82,4% vs. 2T23) em decorrência do forte resultado operacional.

Geração de Caixa

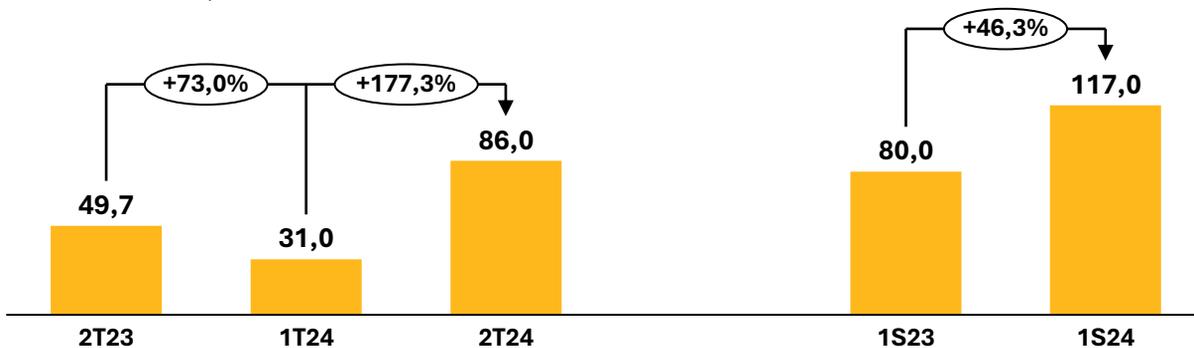
Geração de Caixa	2T24	1T24	T/T (%)	2T23	A/A (%)	1S24	1S23	T/T (%)
Geração de Caixa (R\$ milhões) ⁽¹⁾	86,0	31,0	177,3%	49,7	73,0%	117,0	80,0	46,3%

(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 2T24, geração de caixa de R\$ 86,0 milhões, recorde histórico para um 2º trimestre, aumento de +73,0% vs. 2T23.

No 1S24, geração de caixa de R\$ 117,0 milhões, recorde histórico para um 1º semestre, aumento de +46,3% vs. 1S23.



Contas a Receber

Contas a Receber (R\$ milhões)	2T24	1T24	T/T (%)	2T23	A/A (%)	1S24	1S23	T/T (%)
Contas a Receber - Ativo Circulante	230,3	104,0	121,4%	187,8	22,6%	230,3	187,8	22,6%
Contas a Receber - Ativo Não Circulante	36,6	40,5	-9,6%	39,4	-7,0%	36,6	39,4	-7,0%
Total do Contas a Receber	266,9	144,5	84,7%	227,2	17,5%	266,9	227,2	17,5%

No encerramento do 2T24, o contas a receber totalizou R\$ 266,9 milhões (+17,5% vs. 2T23), 86,3% dos quais no ativo circulante.



Eventos Subsequentes

(i) Emissão da 1ª Nota Comercial da Pacaembu

Em 12 de julho de 2024, o Conselho de Administração da Pacaembu aprovou a emissão de R\$ 200 milhões em Notas Comerciais Escriturais (“Emissão” ou “Operação”).

As Notas Comerciais foram objeto de distribuição pública, destinada exclusivamente a Investidores Profissionais, conforme definido na Resolução CVM nº 30/2021.

Os recursos líquidos captados pela Companhia por meio das Notas Comerciais serão utilizados para reforço de caixa, pré-pagamento de dívida & alongamento do perfil do endividamento, capital de giro vinculado ao desenvolvimento de suas atividades imobiliárias, no curso normal de seus negócios e fins corporativos diversos.

A Operação foi liquidada em 26 de julho de 2024 e as condições gerais da Emissão encontram-se indicadas na ata da Reunião do Conselho e no Fato Relevante .

(ii) Pagamento de dividendos extraordinários

Em reunião do Conselho de Administração de 5 de agosto de 2024, foi aprovada a distribuição de dividendos intermediários, no valor de R\$ 10 milhões referente aos resultados do 1S24 para os acionistas da base na mesma data de referida aprovação. Mais informações estão disponíveis no Aviso aos Acionistas.

As atas de conselho, Fato Relevante e Aviso ao Acionistas estão disponíveis no site de RI: <https://ri.pacaembu.com>.

Balanço Patrimonial - Ativo

BALANÇO PATRIMONIAL (R\$ milhões)	2T24	1T24	T/T (%)	2T23	A/A (%)
Ativo Circulante	896,0	842,8	6,3%	692,0	29,5%
Caixa e Equivalentes de Caixa	282,8	260,1	8,7%	217,6	30,0%
Caixa Restrito	135,5	104,0	30,3%	59,7	126,9%
Contas a Receber	230,3	221,0	4,2%	187,8	22,6%
Estoques	188,9	193,0	-2,1%	164,0	15,2%
Adiantamentos para Aquisição de Terrenos	20,7	23,8	-13,2%	33,8	-38,8%
Outros Ativos	37,7	40,8	-7,6%	29,0	30,1%
Ativo Não-Circulante	156,1	136,2	14,6%	100,3	55,5%
Contas a Receber	36,6	40,5	-9,6%	39,4	-7,0%
Estoques	72,1	52,8	36,5%	12,3	488,2%
Outros Ativos	2,8	2,9	-3,7%	3,1	-10,8%
Adiantamentos para Aquisição de Terrenos	15,5	15,2	2,1%	15,6	-0,3%
Investimentos	3,6	3,8	-5,3%	9,0	-59,5%
Imobilizado	25,4	20,9	21,2%	21,0	20,6%
Ativo Total	1.052,1	979,0	7,5%	792,3	32,8%



Balanço Patrimonial - Passivo

BALANÇO PATRIMONIAL (R\$ milhões)	2T24	1T24	T/T (%)	2T23	A/A (%)
Passivo Circulante	343,9	340,0	1,1%	229,7	49,7%
Empréstimos e financiamentos	118,0	127,7	-7,6%	79,4	48,6%
Fornecedores	125,7	113,9	10,4%	88,9	41,4%
Provisões Diversas	4,8	5,3	-9,8%	4,9	-0,9%
Obrigações Trabalhistas	33,3	32,0	3,8%	21,6	54,2%
Obrigações Tributárias	10,0	7,1	41,1%	10,7	-7,3%
Adiantamento de Clientes	44,7	20,8	114,7%	17,8	151,7%
Dividendos a Pagar	0,0	25,2	n.a.	0,0	n.a.
Arrendamento Mercantil	3,4	3,3	0,1%	4,3	-22,2%
Outras Contas a Pagar	4,1	4,7	-11,7%	2,2	84,8%
Passivo Não-Circulante	137,1	128,1	7,0%	120,2	14,0%
Empréstimos e financiamentos	95,8	82,6	15,9%	85,8	11,6%
Fornecedores	3,9	5,2	-24,3%	1,7	124,2%
Provisões Diversas	24,3	22,4	8,8%	22,8	6,9%
Provisão para Perda em Investimentos	0,2	0,2	0,0%	0,8	-71,7%
Arrendamento Mercantil	4,0	2,0	99,7%	3,8	5,2%
Adiantamento de Clientes	8,1	13,9	-41,6%	0,5	n.a.
Outras Contas a Pagar	0,8	1,9	-59,7%	4,9	n.a.
Patrimônio Líquido Total	571,1	510,9	11,8%	442,4	29,1%
Patrimônio Líquido	571,1	510,9	11,8%	442,4	29,1%
Participação dos Minoritários	0,0	0,0	n.a.	0,0	n.a.
Total do Passivo e Patrimônio Líquido	1.052,1	979,0	7,5%	792,3	32,8%



Demonstração de Resultado do Exercício

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS (R\$ milhões)	2T24	1T24	T/T (%)	2T23	A/A (%)	1S24	1S23	A/A (%)
Receita Líquida	468,5	289,7	61,7%	327,8	42,9%	758,2	545,9	38,9%
Custos dos Imóveis Vendidos	(332,5)	(204,9)	62,3%	(235,5)	41,2%	(537,3)	(395,4)	35,9%
Lucro Bruto	136,0	84,9	60,3%	92,3	47,4%	220,9	150,5	46,8%
Margem Bruta	29,0%	29,3%	-0,3 p.p	28,1%	0,9 p.p	29,1%	27,6%	1,6 p.p
Margem Bruta Ajustada *	29,5%	30,1%	-0,6 p.p	28,6%	0,9 p.p	29,7%	28,0%	1,7 p.p
Despesas Operacionais								
Despesas Gerais e Administrativas	(29,7)	(23,4)	26,9%	(23,0)	29,1%	(53,0)	(42,6)	24,4%
Despesas com Vendas e Marketing	(26,1)	(20,5)	27,4%	(18,0)	45,1%	(46,6)	(33,8)	38,0%
Outras Receitas (Despesas)	(15,6)	(10,1)	54,0%	(7,7)	103,1%	(25,7)	(14,2)	81,4%
Resultado de Equivalência Patrimonial	1,4	0,3	347,7%	0,6	143,5%	1,7	0,5	227,4%
Lucro Operacional antes do Res. Financeiro	66,0	31,2	111,9%	44,2	49,5%	97,2	60,4	60,8%
<i>Ebitda</i>	67,6	32,7	106,4%	45,1	49,8%	100,3	62,2	61,3%
<i>Ebitda Ajustado</i>	69,8	35,0	99,1%	46,6	49,7%	104,8	64,5	62,4%
Resultado Financeiro	9,0	5,9	52,5%	5,3	70,8%	14,9	7,0	113,3%
Lucro Antes de IR e CSLL	75,0	37,1	102,4%	49,4	51,8%	112,1	67,4	66,3%
IR & CSLL	(5,3)	1,7	-406,3%	(8,0)	-33,5%	(3,6)	(14,1)	-74,8%
Minoritários	0,0	0,0	n.a.	0,0	n.a.	0,0	0,0	n.a.
Lucro Líquido do Exercício	69,8	38,8	79,8%	41,5	68,2%	108,6	53,3	103,7%
Margem Líquida	14,9%	13,4%	1,5 p.p	12,7%	2,2 p.p	14,3%	9,8%	4,6 p.p

(*) 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)	1S24	1S23
Das atividades operacionais		
Lucro operacional antes do IR e CS	112,1	67,4
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas		
Provisão (Reversão) para garantia	3,6	2,6
Depreciação e amortização	3,1	1,8
Provisão para demandas judiciais	2,2	0,4
Provisão para perdas de créditos esperadas	6,0	2,4
Despesa com outorga de opções	1,0	1,7
Perdas de distribuições desproporcional de lucros	0,0	0,0
Resultado de equivalência patrimonial	(1,7)	(0,5)
Baixa de imobilizado	0,1	0,2
Juros provisionados sobre empréstimos e financiamentos	16,4	10,1
Impostos diferidos	(6,6)	0,2
	136,4	86,3
Decréscimo/(acrécimo) em ativos:		
Caixa restrito	(4,5)	16,6
Contas a receber	(30,3)	(27,5)
Estoques	(40,7)	(3,0)
Outros ativos	(3,1)	22,1
Adiantamentos para aquisição de terrenos	2,6	(5,5)
(Decréscimo)/acrécimo em passivos:		
Fornecedores	42,3	23,5
Adiantamento de clientes	36,3	-0,8
Outros passivos	(4,7)	0,0
Juros pagos de empréstimos e financiamentos	(11,0)	(11,6)
Recebimento de dividendos	3,2	6,7
Imposto de renda e contribuição social pagos	(6,2)	(7,1)
Caixa líquido gerado (aplicado) atividades operacionais	120,1	99,8
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
Aquisição de bens do imobilizado	(4,1)	(1,8)
Integralização de capital em controladas e coligadas	0,0	0,0
Adiantamento para futuro aumento de capital em controladas e investidas	(0,5)	0,0
Caixa líquido gerado (aplicado) ativ. de investimentos	(4,6)	(1,8)
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos		
Liberação de empréstimos e financiamentos	148,0	86,6
Amortização de empréstimos e financiamentos	(186,4)	(114,2)
Pagamento de dividendos	(35,3)	(7,2)
Pagamento de arrendamento mercantil	(2,7)	(1,5)
Caixa líquido gerado (aplicado) ativ. de financiamento	(76,4)	(36,4)
(Redução) aumento líquido de caixa e equivalentes	39,2	61,6
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	0,0	0,0
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	39,2	61,6
(Redução) aumento líquido de caixa e equivalentes	39,2	61,6





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 mais de 32 anos de atuação, focada 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.

