

# PRÉVIA OPERACIONAL

## 3T23

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.


**3T23**
**PRÉVIA OPERACIONAL**

São Paulo, 06 de outubro de 2023 – 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 3º Trimestre de 2023.

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

## RECORDE DE LANÇAMENTOS E VENDAS LÍQUIDAS PARA UM 3º TRIMESTRE

### DESTAQUES:

- Lançamentos no 3T23 totalizaram VGV de R\$ 531,7 milhões, crescimento de +79,1% em relação ao 3T22. Recorde da Companhia para um 3º trimestre.
- Em linha com o plano de expansão geográfica, em set/2023 realizamos o primeiro lançamento no Estado do Mato Grosso, com projeto na cidade de Cuiabá, capital do Estado. O empreendimento tem um total de 1.036 unidades (VGV de R\$ 215,5 milhões) sendo que 247 unidades (VGV de R\$ 51,4 milhões) fazem parte da primeira fase. A fase 1 atingiu aproximadamente 30% de vendas em 3 dias após o lançamento.
- Vendas líquidas no 3T23 alcançaram VGV de R\$ 379,3 milhões, aumento de +33,9% em relação ao 3T22. Recorde da Companhia para um 3º trimestre.
- Em continuidade a estratégia de recomposição de margens operacionais, o preço médio de vendas das unidades do PMCMV<sup>1</sup> apresentou incremento de +10,4% no 3T23 versus o 3T22, atingindo R\$ 180,6 mil/ unidade habitacional. Nos 9M23, o preço médio das unidades habitacionais apresentou aumento de +9,1% em comparação com os 9M22.
- No 3T23, geração de caixa positiva em R\$ 20,3 milhões, revertendo o consumo de caixa de R\$ 18,1 milhões no 3T22. Nos 9M23, geração de caixa positiva em R\$ 101,1 milhões, também revertendo o consumo de caixa de R\$ 29,4 milhões nos 9M22.


**ISTO É DINHEIRO**

 ISTO É DINHEIRO  
 ELEITA 5 VEZES A  
 MELHOR CONSTRUTORA  
 DO BRASIL

**exame.**

 REVISTA EXAME  
 LISTADA ENTRE AS  
 MAIORES E MELHORES

 GREAT PLACE TO WORK  
 6 VEZES CERTIFICADA  
 PELA GPTW

<sup>1</sup> Considerando somente os empreendimentos vinculados ao Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV).



LANÇAMENTOS

No 3T23, a Pacaembu realizou o lançamento de 12 fases comerciais, correspondendo a um VGV de R\$ 531,7 milhões (+79,1% sobre 3T22). O preço médio dos imóveis PMCMV no 3T23 atingiu R\$ 181,3 mil, evolução de +6,0% em relação ao 3T22. Nos 9M23, os lançamentos corresponderam a um VGV de R\$ 807,5 milhões, crescimento de +1,2% versus 9M22.

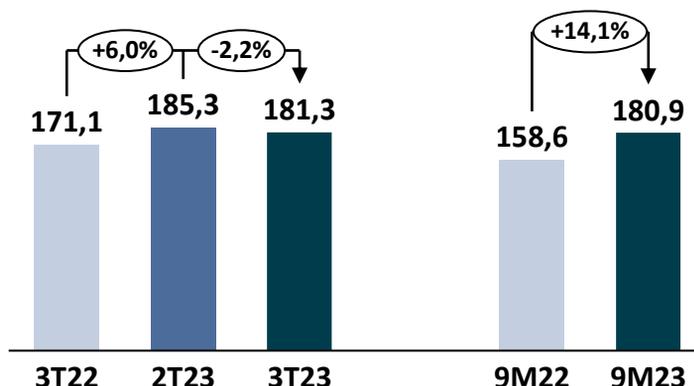
Considerando apenas unidades do PMCMV, o ticket médio do 3T23 apresentou ligeira redução versus 2T22 devido a composição de mix de produtos. No 2T22, a Companhia lançou maior volume de projetos da linha da “Reserva”, que apresenta maior valor agregado.

| Lançamentos   | 3T23  | 2T23  | T/T (%) | 3T22  | A/A (%) | 9M23  | 9M22  | A/A (%) |
|---|-------|-------|---------|-------|---------|-------|-------|---------|
| Número de Fases Comerciais <sup>(1)</sup>                 | 12    | 11    | 9,1%    | 10    | 20,0%   | 28    | 28    | 0,0%    |
| VGV 100% (em R\$ milhões) <sup>(1)</sup>                  | 531,7 | 275,8 | 92,7%   | 296,9 | 79,1%   | 807,5 | 798,0 | 1,2%    |
| VGV Pacaembu (em R\$ milhões) <sup>(1) (2)</sup>          | 479,4 | 248,0 | 93,3%   | 267,0 | 79,5%   | 727,4 | 709,9 | 2,5%    |
| Número de Unidades <sup>(1)</sup>                         | 2.933 | 1.538 | 90,7%   | 1.742 | 68,4%   | 4.471 | 4.738 | -5,6%   |
| Preço Médio 100% (em R\$ mil) <sup>(1)</sup>              | 181,3 | 179,4 | 1,1%    | 170,4 | 6,4%    | 180,6 | 168,4 | 7,2%    |
| Preço Médio Pacaembu (em R\$ mil) <sup>(1)</sup>          | 163,5 | 161,3 | 1,3%    | 153,3 | 6,6%    | 162,7 | 149,8 | 8,6%    |
| Preço Médio dos Imóveis PMCMV <sup>(3)</sup> (em R\$ mil) | 181,3 | 185,3 | -2,2%   | 171,1 | 6,0%    | 180,9 | 158,6 | 14,1%   |

(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 do 3T23 - Destaques

### Cuiabá (Parque do Cerrado) – set/23

Empreendimento Parque do Cerrado (fase 1) é o primeiro lançamento na cidade de Cuiabá, no Estado do Mato Grosso, com 247 unidades (R\$ 51,4 milhões em VGV) e 30% de vendas em 3 dias após o lançamento.



### Ponta Grossa (Bem Viver Uvaranas 3) – set/23

Empreendimento Bem Viver Uvaranas 3 (módulo 3), localizado na cidade de Ponta Grossa, no Estado do Paraná, com 124 unidades (R\$ 22,2 milhões em VGV) e 72% de vendas no mês do lançamento.





## Lançamentos do 3T23 - Destaques

### Assis Chateaubriand (Bem Viver Chateaubriand) – set/23

Empreendimento Bem Viver Chateaubriand localizado na cidade de Assis Chateaubriand, no Estado do Paraná, com 187 unidades (R\$ 32,7 milhões em VGV) e 72% de vendas no mês do lançamento.



### Bauru (Vida Nova Harmonia 1) – set/23

Empreendimento Vida Nova Harmonia 1 (módulo 1) localizado na cidade de Bauru, no Estado de São Paulo, com 324 unidades (R\$ 61,0 milhões em VGV) e 56% de vendas no mês do lançamento.





VENDAS LÍQUIDAS

A Pacaembu apresentou recorde de vendas líquidas para um 3º trimestre, totalizando R\$ 379,3 milhões, aumento de +33,9% em relação ao 3T22. O preço médio dos imóveis PMCMV no 3T23 atingiu R\$ 180,6 mil, aumento de +10,4% em relação ao 3T22. Em número de unidades, as vendas líquidas totalizaram 2.130 (+28,3% sobre 3T22).

Nos 9M23 as vendas líquidas totalizaram VGV de R\$ 997,8 milhões, aumento de +16,2% em relação aos 9M22. O preço médio dos imóveis PMCMV nos 9M23 atingiu R\$ 176,1 mil, aumento de +9,1% em relação aos 9M22. Em número de unidades, as vendas líquidas totalizaram 5.663 (+10,4% sobre 9M22).

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

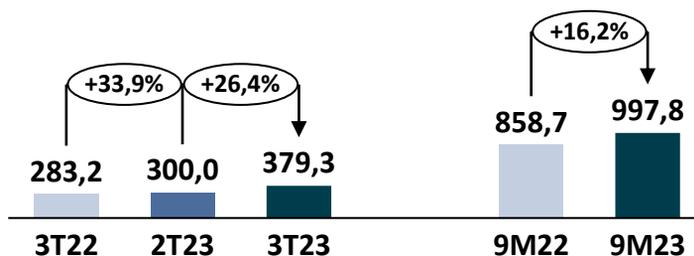
| Vendas Líquidas   | 3T23  | 2T23  | T/T (%) | 3T22  | A/A (%) | 9M23  | 9M22  | A/A (%) |
|---|-------|-------|---------|-------|---------|-------|-------|---------|
| VGV 100% (em R\$ milhões) <sup>(1)</sup>                  | 379,3 | 300,0 | 26,4%   | 283,2 | 33,9%   | 997,8 | 858,7 | 16,2%   |
| VGV Pacaembu (em R\$ milhões) <sup>(1) (2)</sup>          | 344,0 | 271,8 | 26,5%   | 256,0 | 34,4%   | 902,4 | 725,8 | 24,3%   |
| Número de Unidades <sup>(1)</sup>                         | 2.130 | 1.699 | 25,4%   | 1.660 | 28,3%   | 5.663 | 5.128 | 10,4%   |
| Preço Médio 100% (em R\$ mil) <sup>(1)</sup>              | 178,1 | 176,6 | 0,9%    | 170,6 | 4,4%    | 176,2 | 167,4 | 5,2%    |
| Preço Médio Pacaembu (em R\$ mil) <sup>(1)</sup>          | 161,5 | 160,0 | 0,9%    | 154,2 | 4,7%    | 159,3 | 141,5 | 12,6%   |
| Preço Médio dos Imóveis PMCMV <sup>(3)</sup> (em R\$ mil) | 180,6 | 175,8 | 2,7%    | 163,6 | 10,4%   | 176,1 | 161,4 | 9,1%    |

(1) inclui unidades habitacionais e lotes comerciais

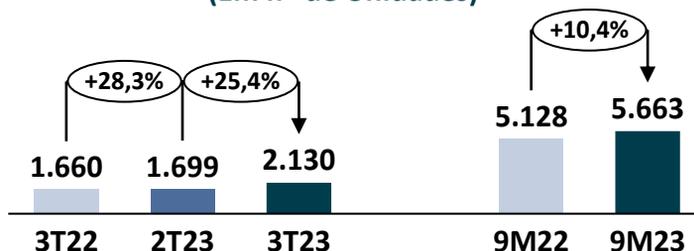
(2) excluindo o valor atribuído a terrenistas

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

(em VGV - R\$ milhões)



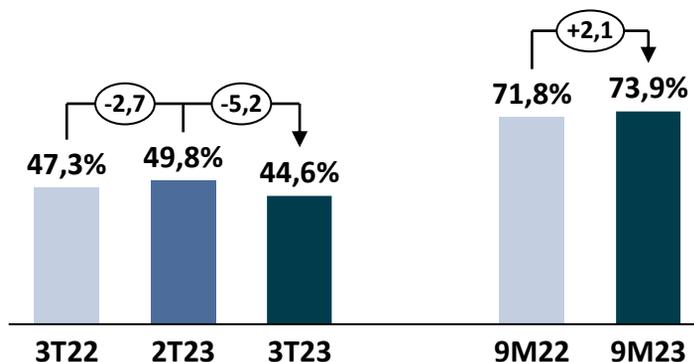
(Em nº de Unidades)





**VELOCIDADE SOBRE A OFERTA – VSO**

Nos 9M23 a VSO alcançou 73,9%, sendo +2,1 pontos percentuais superior aos 9M22.



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

**UNIDADES HABITACIONAIS ENTREGUES**

Nos 9M23 foram entregues 3.405 unidades habitacionais, aumento de 31,2% sobre os 9M22.

| Unidades Habitacionais Entregues | 3T23  | 2T23 | T/T (%) | 3T22  | A/A (%) | 9M23  | 9M22  | A/A (%) |
|----------------------------------|-------|------|---------|-------|---------|-------|-------|---------|
| Número de unidades habitacionais | 2.245 | 148  | 1416,9% | 1.008 | 122,7%  | 3.405 | 2.595 | 31,2%   |
| VGv (em R\$ milhões)             | 396,7 | 24,7 | 1506,1% | 133,2 | 197,8%  | 563,6 | 320,8 | 75,7%   |

**ESTOQUES**

Os estoques da Companhia totalizaram 2.535 unidades, sendo 2.471 em projetos com obras em andamento, ou seja, 97,5% do estoque está em fase de construção. Entre as 64 unidades com obras concluídas, 62 são lotes comerciais, que normalmente são comercializados ao final do projeto imobiliário. O valor de mercado em VGv dos estoques correspondeu a R\$ 426,7 milhões ao final dos 9M23.

| Estoques           | 3T23         |              |
|--------------------|--------------|--------------|
|                    | Unidades     | R\$ milhões  |
| Obras em Andamento | 2.471        | 416,9        |
| Obras Concluídas   | 64           | 9,8          |
| <b>Total</b>       | <b>2.535</b> | <b>426,7</b> |



LANDBANK

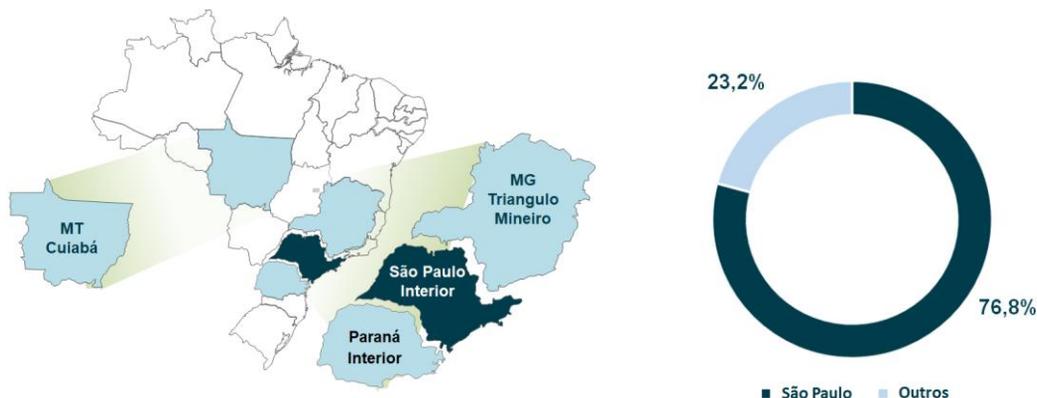
O Landbank totalizou 77,3 mil unidades com valor estimado de R\$ 12,5 bilhões em VGV Pacaembu, +36,1% superior ao 3T22.

| Landbank                             | 3T23     | 2T23     | T/T (%) | 3T22    | A/A (%) | 9M23     | 9M22    | A/A (%) |
|--------------------------------------|----------|----------|---------|---------|---------|----------|---------|---------|
| Número de Unidades                   | 77.333   | 71.596   | 8,0%    | 63.766  | 21,3%   | 77.333   | 63.766  | 21,3%   |
| VGV (em R\$ milhões) <sup>(1)</sup>  | 12.501,8 | 11.462,6 | 9,1%    | 9.188,8 | 36,1%   | 12.501,8 | 9.188,8 | 36,1%   |
| Preço Médio (R\$ mil) <sup>(2)</sup> | 181,0    | 179,1    | 1,0%    | 144,1   | 25,6%   | 181,0    | 144,1   | 25,6%   |

(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:

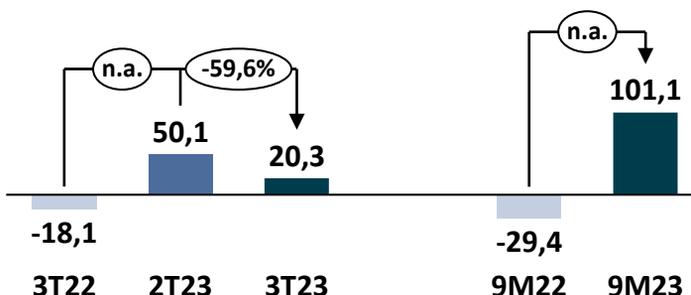


GERAÇÃO DE CAIXA

No 3T23, geração de caixa positiva em R\$ 20,3 milhões, revertendo o consumo de caixa de R\$ 18,1 milhões no 3T22. Nos 9M23, geração de caixa positiva em R\$ 101,1 milhões, também revertendo o consumo de caixa de R\$ 29,4 milhões nos 9M22.

| Geração de Caixa               | 3T23 | 2T23 | T/T (%) | 3T22   | A/A (%) | 9M23  | 9M22   | A/A (%) |
|--------------------------------|------|------|---------|--------|---------|-------|--------|---------|
| Geração de Caixa (R\$ milhões) | 20,3 | 50,1 | -59,6%  | (18,1) | n.a.    | 101,1 | (29,4) | n.a.    |

(R\$ milhões)



**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