



RELEASE DE RESULTADOS 1T25

Fernando Almeida
Diretor-Presidente

Leonardo Massa
Diretor Financeiro e de RI

Daniel Kuratomi
Gerente de RI

Carlos Yamashita
Coordenador de RI

Somos premiados e reconhecidos!





São Paulo, 5 de maio de 2025 - 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 1º trimestre de 2025.

**Recordes históricos para o primeiro trimestre
em Vendas Líquidas, Receita Líquida,
Lucro Bruto Ajustado, Lucro Líquido e Geração de Caixa**



1T25 (vs. 1T24)



Vendas Líquidas

1T25: R\$ 528,2 milhões (+15,9%)



Landbank

1T25: R\$ 18,7 bilhões (+31,8%)



Receita Líquida

1T25: R\$ 390,2 milhões (+34,7%)



Lucro Bruto Ajustado

1T25: R\$ 117,4 milhões (+34,6%)



Lucro Líquido

1T25: R\$ 55,9 milhões (+44,1%)
margem de 14,3% (+0,9 p.p.)



Geração de Caixa

1T25: R\$ 40,3 milhões (+29,9%)



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.....	10
Ebitda Ajustado	11
Resultado Financeiro	11
Lucro Líquido.....	12
Resultado a Apropriar	13
Posição de Caixa e Endividamento	13
Geração de Caixa	14
Contas a Receber	14
Anexos	15



Mensagem da Administração

Iniciamos o ano com **diversos recordes para um primeiro trimestre**, seguindo o ritmo do ano anterior. No 1T25, alcançamos marcas inéditas para 1T em vendas líquidas, receita líquida, lucro bruto ajustado, lucro líquido e geração de caixa. Seguimos entregando crescentes resultados operacionais, financeiros com incremento de rentabilidade e retorno.

As **vendas líquidas** atingiram R\$ 528 milhões, aumento de +16% no 1T25 vs. 1T24. O **landbank** alcançou R\$ 19 bilhões, crescimento de +32% em relação ao 1T24 e correspondendo a aproximadamente 10 vezes os lançamentos realizados nos últimos 12 meses.

Tendo em vista a positiva performance de vendas e evolução adequada das obras, a **receita líquida** no 1T25 atingiu R\$ 390 milhões (+35% vs. 1T24), com margem bruta ajustada¹ próxima a 30% que permitiu o crescimento do **lucro bruto ajustado** em +35% na mesma comparação.

O melhor desempenho operacional associado a ganhos de eficiência e manutenção de equilibrada estrutura de capital, resultou no **lucro líquido** de R\$ 56 milhões (+44% vs. 1T24) e retorno de 45% sobre o patrimônio líquido (29% vs. 1T24).

Encerramos o trimestre com sólida posição de caixa, de R\$ 495 milhões (+36% vs. mar/24), e caixa líquido² de R\$ 181 milhões (+18% vs. mar/24).

Esses resultados são fruto do compromisso e dedicação de nossa equipe altamente qualificada e engajada, que, com o apoio dos acionistas controladores e do Conselho de Administração, impulsiona nossa trajetória de crescimento sustentável e rentável.

Agradecemos a confiança de nossos clientes, colaboradores e parceiros, que nos permitem seguir transformando vidas e concretizando o sonho da casa própria para milhares de famílias.



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	1T25	4T24	T/T (%)	1T24	A/A (%)
Destques Operacionais					
Lançamentos-Fases Empreend. (R\$ milhões) ¹	443,9	515,7	-13,9%	458,0	-3,1%
Vendas Líquidas (R\$ milhões) ¹	528,2	617,4	-14,4%	455,7	15,9%
VSO (%) ¹	38,1%	40,5%	-2,5 p.p	36,3%	1,7 p.p
Unidades Habitacionais Entregues	1.566	3.897	-59,8%	359	336,2%
Unidades Hab. Entregues-VGV (R\$ milhões)	253,1	601,8	-57,9%	52,3	383,5%
Landbank (R\$ milhões) ¹	18.689,3	18.281,1	2,2%	14.185,4	31,8%
Destques Financeiros (R\$ milhões)					
Receita Líquida	390,2	435,1	-10,3%	289,7	34,7%
Lucro Bruto	117,0	134,3	-12,9%	84,9	37,8%
Margem Bruta (%)	30,0%	30,9%	-0,9 p.p	29,3%	0,7 p.p
Lucro Bruto Ajustado ²	117,4	135,2	-13,2%	87,2	34,6%
Margem Bruta Ajustada (%)	30,1%	31,1%	-1,0 p.p	30,1%	0,0 p.p
EBITDA Ajustado	57,7	75,6	-23,7%	35,0	64,9%
Margem EBITDA Ajustado (%)	14,8%	17,4%	-2,6 p.p	12,1%	2,7 p.p
Resultado Financeiro	5,4	5,4	0,0%	5,9	-8,5%
Lucro Líquido	55,9	73,0	-23,4%	38,8	44,1%
Margem Líquida (%)	14,3%	16,8%	-2,5 p.p	13,4%	0,9 p.p
Caixa e Equivalentes ³	494,9	421,7	17,3%	364,1	35,9%
Dívida (Caixa) Líquida ⁴	(180,9)	(140,6)	28,7%	(153,8)	17,6%
Geração de Caixa ⁵	40,3	(74,1)	-154,4%	31,0	29,9%
Patrimônio Líquido	719,9	663,6	8,5%	510,9	40,9%
Dívida (Caixa) Líquida / Patrimônio Líquido (%)	-25,1%	-21,2%	-3,9 p.p	-30,1%	5,0 p.p
ROE LTM ⁶	45,2%	46,0%	-0,8 p.p	29,2%	16,1 p.p
ROIC LTM ⁷	55,7%	53,2%	2,5 p.p	32,6%	23,1 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 - 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	1T25	4T24	T/T (%)	1T24	A/A (%)
Número de Unidades ¹	2.311	2.749	-15,9%	2.389	-3,3%
VGV 100% (R\$ milhões) ¹	443,9	515,7	-13,9%	458,0	-3,1%
VGV Pacaembu (R\$ milhões) ^{1,2}	390,4	460,0	-15,1%	408,0	-4,3%
Preço Médio 100% (R\$ mil) ¹	192,1	187,6	2,4%	191,7	0,2%
Preço Médio Pacaembu (R\$ mil) ¹	168,9	167,3	1,0%	170,8	-1,1%
Preço Médio Imóveis Pacaembu PMCMV ³ (R\$ mil)	192,1	191,6	0,3%	192,7	-0,3%

¹ Inclui unidades habitacionais e lotes comerciais.

² Exclui o valor atribuído a terrenistas.

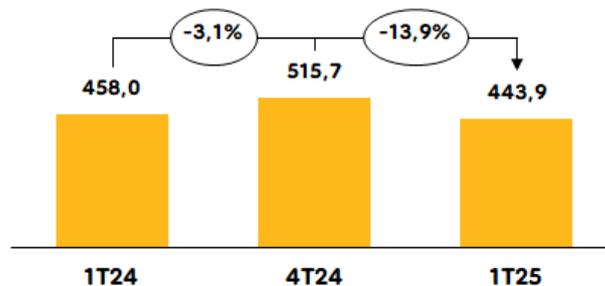
³ Inclui o valor do terreno e considera somente empreendimentos Pacaembu vinculados ao programa Minha Casa, Minha Vida.

No 1T25, os lançamentos somaram R\$ 443,9 milhões em VGV (-3,1% vs. 1T24), correspondentes a 2.311 unidades (-3,3% vs. 1T24).

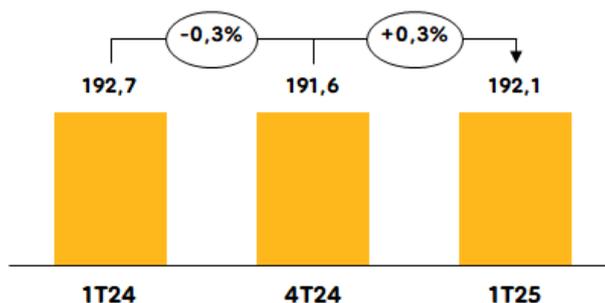
Dos lançamentos do 1T25, destaca-se o projeto de Rhodivi Morada do Bosque em Sinop/MT, terceiro município de operação da Pacaembu dentro do estado do Mato Grosso.

O preço médio dos imóveis da Pacaembu no PMCMV atingiu R\$ 192,1 mil, praticamente em linha com o 1T24, em função do mix de projetos lançados nos períodos.

Lançamento em VGV - R\$ mi



Preço Médio dos Imóveis PMCMV - R\$ mil





Destaques nos Lançamentos

Sinop/MT – Rhodivi Morada do Bosque | Lançamento Mar/2025



796 Unidades Lançadas

VGV Total de R\$ 155,2 milhões



Marília/SP – Residencial Eco Vilage | Lançamento Jan/2025



543 Unidades Lançadas

VGV Total de R\$ 106,8 milhões





Vendas Líquidas

A Companhia considera como vendas líquidas apenas unidades habitacionais cujos repasses foram efetivamente realizados.

No 1T25, a Pacaembu registrou recordes de vendas líquidas em VGV e unidades para um primeiro trimestre. As vendas líquidas totalizaram R\$ 528,2 milhões em VGV (+15,9% vs. 1T24), correspondentes a 2.751 unidades (+12,2% vs. 1T24). O preço médio dos imóveis PMCMV atingiu R\$ 194,6 mil, evolução de +4,5% em relação ao 1T24.

Adicionalmente, em março de 2025, a Companhia possuía na esteira de repasses um backlog de 667 unidades, cujo trâmite está seguindo o fluxo normal e será concluído ao longo do 2T25.

Vendas Líquidas	1T25	4T24	T/T (%)	1T24	A/A (%)
VGV 100% (em R\$ milhões) ¹	528,2	617,4	-14,4%	455,7	15,9%
VGV Pacaembu (em R\$ milhões) ^{1,2}	462,4	542,5	-14,8%	407,1	13,6%
Número de Unidades ¹	2.751	3.217	-14,5%	2.451	12,2%
Preço Médio 100% (em R\$ mil) ¹	192,0	191,9	0,0%	185,9	3,3%
Preço Médio Pacaembu (em R\$ mil) ¹	168,1	168,6	-0,3%	166,1	1,2%
Preço Médio Imóveis Pacaembu PMCMV (R\$ mil) ³	194,6	192,8	0,9%	186,2	4,5%

¹ Inclui unidades habitacionais e lotes comerciais.

² Exclui o valor atribuído a terrenistas.

³ Inclui o valor do terreno e considera somente empreendimentos Pacaembu vinculados ao programa Minha Casa, Minha Vida.

Vendas Líquidas em VGV – R\$ mi



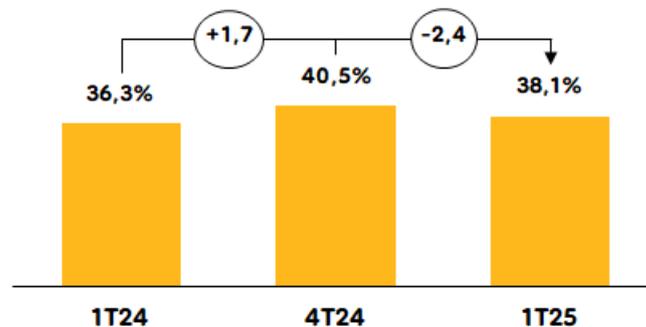
Preço Médio dos Imóveis PMCMV – R\$ mil





Velocidade sobre a oferta - VSO

No 1T25, a VSO alcançou 38,1%, aumento de +1,7 p.p. vs 1T24.



Unidades habitacionais entregues

Unidades Habitacionais Entregues	1T25	4T24	T/T (%)	1T24	A/A (%)
Número de unidades habitacionais	1.566	3.897	-59,8%	359	336,2%
VGV Pacaembu (em R\$ milhões)	253,1	601,8	-57,9%	52,3	383,5%

No 1T25, foram entregues 1.566 unidades habitacionais (+336,2% vs. 1T24).

Estoques

Estoques	1T25	
	Unidades	R\$ milhões
Obras em Andamento	4.607	719,4
Obras Entregues	205	31,9
Total	4.812	751,4

Os estoques da Companhia, ao final do 1T25, totalizaram 4.812 unidades, sendo 4.607 em projetos com obras em andamento, ou seja, 95,7% do estoque em fase de execução. 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\$ 751,4 milhões.



Landbank

Landbank	31/03/2025	31/12/2024	T/T (%)	31/03/2024	A/A (%)
VGV (em R\$ milhões) ¹	18.689,3	18.281,1	2,2%	14.185,4	31,8%

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

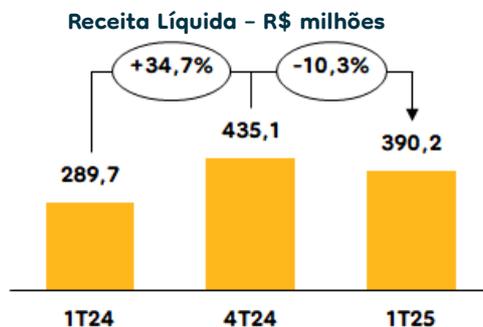
O *landbank* alcançou novo recorde e totalizou R\$ 18,7 bilhões em VGV Pacaembu (+31,8% vs. 1T24).

Receita Líquida e Lucro Bruto

A receita líquida totalizou R\$ 390,2 milhões no 1T25 (+34,7% vs. 1T24). O positivo desempenho foi consequência da relevante performance de vendas e a evolução adequada das obras.

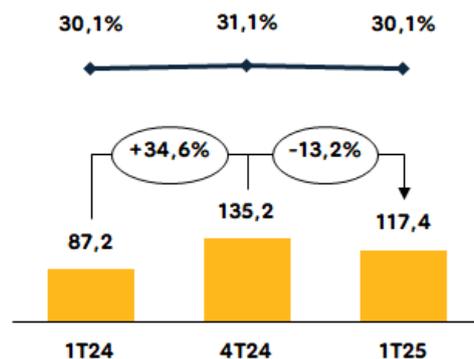
Rec. Líquida e Lucro Bruto (R\$ milhões)	1T25	4T24	T/T (%)	1T24	A/A (%)
Receita Líquida	390,2	435,1	-10,3%	289,7	34,7%
Lucro Bruto	117,0	134,3	-12,9%	84,9	37,8%
Margem Bruta	30,0%	30,9%	-0,9 p.p	29,3%	0,7 p.p
Lucro Bruto Ajustado ¹	117,4	135,2	-13,2%	87,2	34,6%
Margem Bruta Ajustada	30,1%	31,1%	-1,0 p.p	30,1%	0,0 p.p

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



O lucro bruto atingiu R\$ 117,4 milhões no 1T25 (+34,6% vs. 1T24) com margem bruta ajustada de 30,1%, em linha com o 1T24.

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



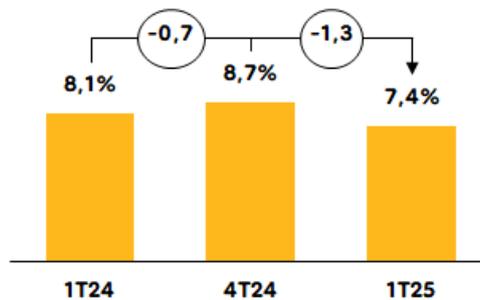


Despesas Gerais e Administrativas

Desp. Gerais e Adm. (R\$ milhões)	1T25	4T24	T/T (%)	1T24	A/A (%)
Receita Líquida	390,2	435,1	-10,3%	289,7	34,7%
Desp. Gerais e Administrativas	(28,8)	(37,9)	-24,0%	(23,4)	23,1%
Desp. Gerais e Adm. / Rec. Líquida	7,4%	8,7%	-1,3 p.p	8,1%	-0,7 p.p

As despesas gerais e administrativas apresentaram diluição e corresponderam a 7,4% da receita líquida no 1T25 (-0,7 p.p. vs. 1T24), apresentando ganho de eficiência de custos no ciclo de crescimento da Companhia.

G&A / Receita Líquida - %

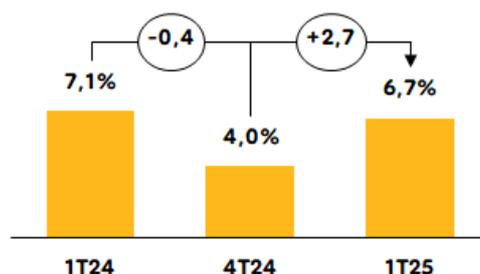


Despesas com Vendas

Desp. com Vendas (R\$ milhões)	1T25	4T24	T/T (%)	1T24	A/A (%)
Receita Líquida	390,2	435,1	-10,3%	289,7	34,7%
Despesas com Vendas	(26,3)	(17,3)	52,0%	(20,5)	28,3%
Desp. com Vendas / Receita Líq.	6,7%	4,0%	2,7 p.p	7,1%	-0,4 p.p

As despesas com vendas em relação à receita líquida apresentaram redução de -0,4 p.p. no 1T25 em comparação ao 1T24, refletindo ganho de eficiência comercial.

Desp. com Vendas / Receita Líquida - %

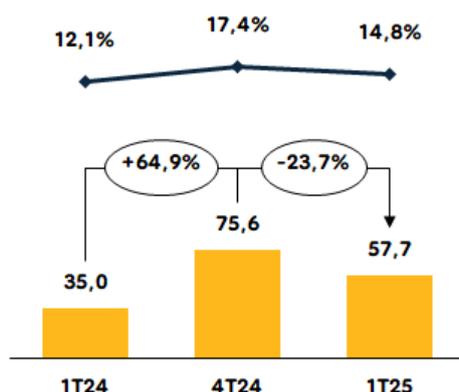


Ebitda Ajustado

Ebitda Ajustado (R\$ milhões)	1T25	4T24	T/T (%)	1T24	A/A (%)
Lucro Operacional antes do Res. Financeiro	55,1	72,6	-24,1%	31,2	76,6%
(+) Depreciação e amortização	2,2	2,1	4,8%	1,6	37,5%
EBITDA	57,3	74,7	-23,3%	32,7	75,2%
(+) Encargos de fin. alocados no Custo	0,4	0,9	-55,6%	2,3	-82,6%
EBITDA Ajustado	57,7	75,6	-23,7%	35,0	64,9%
Receita Líquida	390,2	435,1	-10,3%	289,7	34,7%
Margem EBITDA Ajustado	14,8%	17,4%	-2,6 p.p	12,1%	2,7 p.p

O Ebitda Ajustado totalizou R\$ 57,7 milhões no 1T25 (+64,9% vs. 1T24), devido ao ganho de eficiência operacional supracitado.

Ebitda Ajustado e Margem Ebitda Ajustada - %



Resultado Financeiro

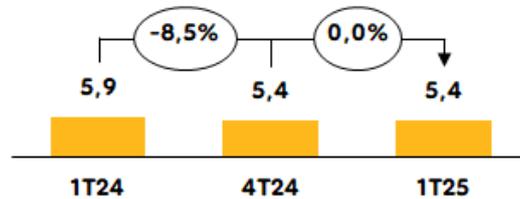
Resultado Financeiro (R\$ milhões)	1T25	4T24	T/T (%)	1T24	A/A (%)
Receita Financeira	16,5	15,7	5,1%	11,2	47,3%
Despesa Financeira	(11,1)	(10,3)	7,8%	(5,3)	109,4%
Resultado Financeiro	5,4	5,4	0,0%	5,9	-8,5%
Receita Líquida	390,2	435,1	-10,3%	289,7	34,7%
Resultado Financeiro / Receita Líquida	1,4%	1,2%	0,1 p.p	2,0%	-0,6 p.p

As despesas financeiras foram impactadas pela conclusão da 1ª Emissão de Nota Comercial da Pacaembu, em junho de 2024. Essa foi a primeira operação de mercado de capitais da Pacaembu, totalizando R\$ 200 milhões. Parte dos recursos foi utilizado para realizar o pré-pagamento de CCB no valor de R\$ 50 milhões. A receita financeira foi beneficiada por: (i) posição de caixa 35,9% maior; e (ii) maior taxa Selic média.

O resultado financeiro líquido foi positivo em R\$ 5,4 milhões no 1T25 (-8,5% vs. 1T24).



Resultado Financeiro - R\$ milhões



Lucro Líquido

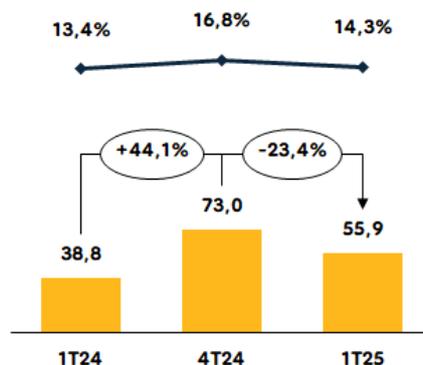
O lucro líquido totalizou R\$ 55,9 milhões no 1T25 (+44,1% vs. 1T24) com margem líquida de 14,3% (+0,9 p.p. vs. 1T24). As variações decorreram, principalmente de: (i) expressivo crescimento do volume de vendas; (ii) ganho de eficiência operacional (preço & evolução adequada das obras) e (iii) eficiência da estrutura administrativa e de vendas com diluição do G&A e das despesas com vendas.

Lucro Líquido (R\$ milhões)	1T25	4T24	T/T (%)	1T24	A/A (%)
Receita Líquida	390,2	435,1	-10,3%	289,7	34,7%
Lucro Líquido	55,9	73,0	-23,4%	38,8	44,1%
Margem Líquida	14,3%	16,8%	-2,5 p.p	13,4%	0,9 p.p
ROE LTM ⁽¹⁾	45,2%	46,0%	-0,8 p.p	29,2%	16,1 p.p
ROIC LTM ⁽²⁾	55,7%	53,2%	2,5 p.p	32,6%	23,1 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.

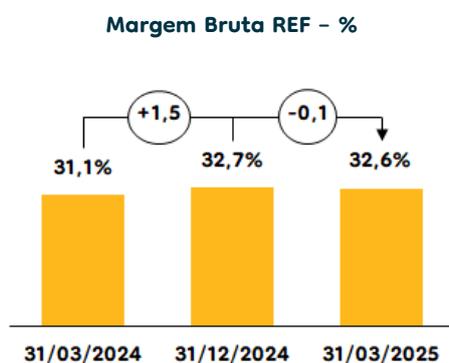
Lucro Líquido e Margem Líquida - %



Resultado a Apropriar

Res. a Apropriar (REF) (R\$ milhões)	31/03/2025	31/12/2024	T/T (%)	31/03/2024	A/A (%)
Receitas de Vendas a Apropriar	870,2	793,3	9,7%	725,8	19,9%
(-) Custo Orçado de Unid. Vendidas a Apropriar	(586,5)	(533,7)	9,9%	(500,4)	17,2%
Resultado a Apropriar	283,8	259,6	9,3%	225,4	25,9%
Margem Bruta REF	32,6%	32,7%	-0,1 p.p	31,1%	1,5 p.p

O resultado a apropriar em 31/03/2025 alcançou R\$ 283,8 milhões (+25,9% vs. mar/24) e a margem bruta REF foi de 32,6% (+1,5 p.p. vs. mar/24).



Posição de Caixa e Endividamento

Dívida (Caixa) Líquida (R\$ milhões)	31/03/2025	31/12/2024	T/T (%)	31/03/2024	A/A (%)
Dívida Bruta	314,0	281,1	11,7%	210,3	49,3%
Empréstimos e Fin. Corporativo	249,9	259,7	-3,8%	111,1	125,0%
Empréstimos e Fin. de Produção	64,1	21,5	198,4%	99,2	-35,4%
(-) Caixa e Equivalentes ¹	(494,9)	(421,7)	17,3%	(364,1)	35,9%
Dívida (Caixa) Líquida	(180,9)	(140,6)	28,7%	(153,8)	17,6%
Patrimônio Líquido Consolidado	719,9	663,6	8,5%	510,9	40,9%
Dívida (Caixa) Líquida / Patrimônio Líq.	-25,1%	-21,2%	-3,9 p.p	-30,1%	5,0 p.p
Impacto na alteração no critério de repasses da CEF	(71,4)	(58,8)	21,5%	0,0	n.a.
Dívida (Caixa) Líquida ex-efeito CEF	(252,3)	(199,4)	26,6%	(153,8)	64,0%
Dívida Líquida ex-efeito CEF / Patrimônio Líquido	-35,0%	-30,0%	0,2 p.p	-30,1%	0,2 p.p

¹ Inclui Caixa Restrito

Em 2024, houve mudança no critério de repasses da Caixa Econômica Federal ("CEF"), com os depósitos dos recursos não sendo mais realizados na assinatura dos contratos de financiamento, mas na apresentação do Registro Imobiliário do contrato, postergando temporariamente o ingresso de recursos no período.

No fechamento de março 2025, a posição de caixa e equivalentes era de R\$ 494,9 milhões (+35,9% vs. mar/24) e o caixa líquido era de R\$ 180,9 milhões (+17,6% vs. mar/24). Desconsiderando-se o novo critério da CEF, o caixa líquido no período seria de R\$ 252,3 milhões.

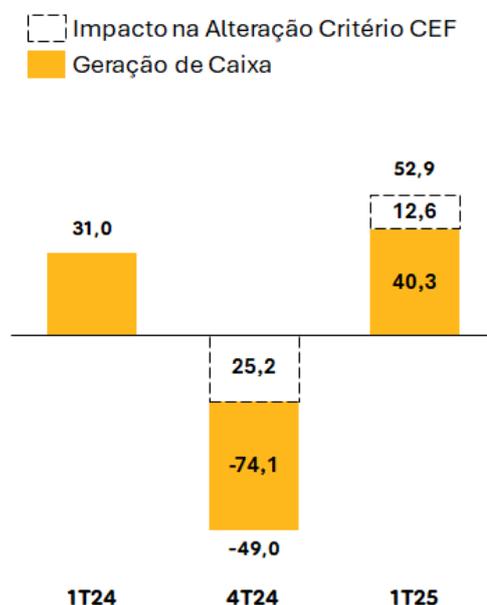


Geração de Caixa

Geração de Caixa	1T25	4T24	T/T (%)	1T24	A/A (%)
Geração de Caixa (R\$ milhões) ¹	40,3	(74,1)	-154,4%	31,0	29,9%
Impacto na alteração no critério de repasses da CEF	12,6	25,2	-49,9%	0,0	n.a.
Geração de Caixa ex efeito CEF (R\$ milhões)	52,9	(49,0)	-208,1%	31,0	70,7%

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

No 1T25, houve geração de caixa de R\$ 40,3 milhões (+29,9% vs 1T24), recorde histórico para um primeiro trimestre. Excluindo-se o critério da Caixa Econômica Federal, a geração de caixa seria de R\$ 52,9 milhões, ou +70,7% vs. 1T24.



Contas a Receber

Contas a Receber (R\$ milhões)	31/03/2025	31/12/2024	T/T (%)	31/03/2024	A/A (%)
Contas a Receber - Ativo Circulante	366,9	344,9	6,4%	221,0	66,0%
Contas a Receber - Ativo Não Circulante	37,6	36,3	3,4%	40,5	-7,2%
Total do Contas a Receber	404,4	381,2	6,1%	261,5	54,6%

Em 31 de março de 2025, as contas a receber totalizaram R\$ 404,4 milhões (+54,6% vs. mar/24), 90,7% dos quais no ativo circulante.



Anexos

Balanço Patrimonial - Ativo

BALANÇO PATRIMONIAL (R\$ milhões)	31/03/2025	31/12/2024	T/T (%)	31/03/2024	A/A (%)
Ativo Circulante	1.211,2	1.074,6	12,7%	842,8	43,7%
Caixa e Equivalentes de Caixa	444,7	347,0	28,2%	260,1	70,9%
Caixa Restrito	50,2	74,8	-32,8%	104,0	-51,7%
Contas a Receber	366,9	344,9	6,4%	221,0	66,0%
Estoques	256,1	226,3	13,2%	193,0	32,7%
Adiantamentos para Aquisição de Terrenos	30,5	28,3	7,9%	23,8	28,1%
Outros Ativos	62,8	53,5	17,5%	40,8	54,0%
Ativo Não-Circulante	170,8	161,3	5,9%	136,2	25,4%
Contas a Receber	37,6	36,3	3,4%	40,5	-7,2%
Estoques	51,7	39,8	29,8%	52,8	-2,2%
Outros Ativos	3,4	3,5	-0,7%	2,9	19,7%
Adiantamentos para Aquisição de Terrenos	9,6	11,9	-19,3%	15,2	-36,8%
Investimentos	9,9	10,1	-1,9%	3,8	158,8%
Imobilizado e Intangível	58,5	59,6	-1,9%	20,9	179,4%
Total do Ativo	1.382,0	1.235,9	11,8%	979,0	41,2%



Balanço Patrimonial – Passivo e Patrimônio Líquido

BALANÇO PATRIMONIAL (R\$ milhões)	31/03/2025	31/12/2024	T/T (%)	31/03/2024	A/A (%)
Passivo Circulante	356,7	313,0	13,9%	340,0	4,9%
Empréstimos e financiamentos	51,3	61,3	-16,3%	127,7	-59,8%
Fornecedores	136,6	91,3	49,7%	113,9	20,0%
Provisões	5,7	5,9	-3,2%	5,3	6,9%
Dividendos a Pagar	52,0	52,0	n.a.	25,2	n.a.
Arrendamentos	3,1	4,0	-22,4%	3,3	-8,0%
Adiantamento de Clientes	29,5	35,2	-16,3%	20,8	41,5%
Outras Contas a Pagar	78,5	63,4	23,8%	43,8	79,4%
Passivo Não-Circulante	305,5	259,3	17,8%	128,1	138,5%
Empréstimos e financiamentos	262,7	219,9	19,5%	82,6	218,0%
Fornecedores	4,2	3,0	39,6%	5,2	-18,3%
Provisão para Perda em Investimentos	0,1	0,2	-77,4%	0,2	-74,5%
Provisões	30,4	27,8	9,1%	22,4	35,7%
Arrendamentos	6,7	7,2	-6,5%	2,0	239,2%
Adiantamento de Clientes	1,4	1,2	19,1%	13,9	n.a.
Outras Contas a Pagar	0,0	0,0	n.a.	1,9	n.a.
Patrimônio Líquido	719,9	663,6	8,5%	510,9	40,9%
Patrimônio Líquido de Controladores	719,6	663,3	8,5%	510,9	40,9%
Participação de Não Controladores	0,2	0,3	-2,8%	0,0	n.a.
Total do Passivo	1.382,0	1.235,9	11,8%	979,0	41,2%



Demonstração de Resultado

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS (R\$ milhões)	1T25	4T24	T/T (%)	1T24	A/A (%)
Receita Líquida	390,2	435,1	-10,3%	289,7	34,7%
Custos dos Imóveis Vendidos	(273,2)	(300,8)	-9,2%	(204,9)	33,3%
Lucro Bruto	117,0	134,3	-12,9%	84,9	37,8%
Margem Bruta	30,0%	30,9%	-0,9 p.p	29,3%	0,7 p.p
Lucro Bruto Ajustado	117,4	135,2	-13,2%	87,2	34,6%
Margem Bruta Ajustada ¹	30,1%	31,1%	-1,0 p.p	30,1%	0,0 p.p
Despesas e Receitas Operacionais					
Despesas Gerais e Administrativas	(28,8)	(37,9)	-24,0%	(23,4)	23,1%
Despesas com Vendas	(26,3)	(17,3)	52,0%	(20,5)	28,3%
Outras Receitas (Despesas)	(6,8)	(11,3)	-39,8%	(10,1)	-32,7%
Resultado de Equivalência Patrimonial	0,0	4,8	-100,0%	0,3	-100,0%
Lucro Operacional antes do Resultado Financeiro	55,1	72,6	-24,1%	31,2	76,6%
Ebitda	57,3	74,7	-23,3%	32,7	75,2%
Ebitda Ajustado ²	57,7	75,6	-23,7%	35,0	64,9%
Resultado Financeiro	5,4	5,4	0,0%	5,9	-8,5%
Lucro Antes de IR e CSLL	60,6	78,0	-22,3%	37,1	63,3%
IR & CSLL	(4,6)	(4,9)	-6,1%	1,7	-370,6%
Acionistas Não Controladores	(0,1)	(0,1)	0,0%	0,0	n.a.
Lucro Líquido do Exercício	55,9	73,0	-23,4%	38,8	44,1%
Margem Líquida	14,3%	16,8%	-2,5 p.p	13,4%	0,9 p.p

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

² Considera o Ebitda Ajustado pela exclusão dos juros capitalizados provenientes dos empréstimos do Plano Empresário destinado a construção.

Fluxo de Caixa

Fluxo de Caixa - Consolidado (R\$ milhões)	1T25	1T24
Das atividades operacionais		
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	60,6	37,1
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas:		
Provisão (reversão) da provisão para garantia	1,9	1,4
Depreciação e amortização	2,2	1,6
Provisão para demandas judiciais	0,8	0,4
Provisão (reversão) para perdas de crédito esperadas	4,1	1,3
Despesa com outorga de opções	0,4	0,5
Resultado de equivalência patrimonial	(0,0)	(0,3)
Juros provisionados sobre empréstimos, financiamentos e arrendamentos	11,1	3,3
Perdas de distribuições desproporcional de lucros		1,4
Impostos diferidos indiretos	0,2	(5,6)
	81,3	41,1
Decréscimo/(acrécimo) em ativos:		
Caixa restrito	24,6	27,0
Contas a receber	(27,3)	(20,2)
Estoques	(42,6)	(18,1)
Outros ativos	(8,7)	(6,3)
Adiantamentos para aquisição de terrenos	0,1	(0,3)
(Decréscimo)/acrécimo em passivos:		
Fornecedores	46,6	31,7
Outros passivos	12,7	-3,6
Adiantamento de clientes	-5,5	18,1
Juros pagos sobre empréstimos e financiamentos	(9,5)	(5,7)
Recebimento de dividendos	1,0	2,0
Imposto de renda e contribuição social pagos	(2,9)	(2,9)
Caixa líquido gerado (aplicado) atividades operacionais	69,7	62,9
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
Aquisição de bens do ativo imobilizado	(1,1)	(1,1)
Redução (integralização) de capital em controladas e coligadas	(0,2)	0,0
Adiantamento para futuro aumento de capital nas investidas	(1,4)	(2,3)
Caixa líquido gerado (aplicado) ativ. de investimentos	(2,7)	(3,4)
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos		
Liberação de empréstimos e financiamentos	54,9	63,3
Pagamentos de empréstimos e financiamentos	(22,3)	(105,0)
Custo com captação de empréstimos e financiamentos	0,0	0,0
Aumento na participação dos acionistas não controladores	(0,1)	0,0
Pagamento de arrendamentos	(1,9)	(1,4)
Caixa líquido gerado (aplicado) ativ. de financiamentos	30,7	(43,1)
Aumento (Redução) líquido de caixa e equivalentes	97,7	16,5
Caixa e equivalentes de caixa		
No início do exercício	347,0	243,7
No final do exercício	444,7	260,1
Aumento (Redução) líquido de caixa e equivalentes	97,7	16,5



Relações com Investidores Pacaembu

Leonardo Massa | Diretor Financeiro e de RI

Daniel Kuratomi | Gerente de RI

Carlos Yamashita | Coordenador de RI

Contato

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 atuação, focada no segmento residencial econômico associado ao Programa Minha Casa, Minha Vida. A Pacaembu foi reconhecida por 4 anos consecutivos como a 2ª maior construtora no Brasil em volume de m².