



# RELEASE DE RESULTADOS 4T24 e 2024

**Fernando Almeida**  
Diretor-Presidente

**Daniel Kuratomi**  
Gerente de RI

**Leonardo Massa**  
Diretor Financeiro e de RI

**Carlos Yamashita**  
Coordenador de RI

**PACAEMBU**  
CONSTRUTORA

Somos premiados e reconhecidos!



Valor ECONÔMICO



CAIXA



PBQP-H  
PROGRAMA BRASILEIRO DE QUALIDADE E PRODUTIVIDADE DO HABITAT





São Paulo, 26 de fevereiro 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 4º trimestre de 2024 e do ano de 2024.

## Recordes anuais históricos de lançamentos, vendas líquidas, landbank, receita líquida e lucro líquido

### 4T24 (vs. 4T23) e 2024 (vs. 2023)



#### Lançamentos

4T24: R\$ 515,7 milhões (-29,8%)

2024: R\$ 2.171,5 milhões (+30,9%)



#### Vendas Líquidas

4T24: R\$ 617,4 milhões (+42,4%)

2024: R\$ 2.088,5 milhões (+45,9%)



#### Landbank

2024: R\$ 18,3 bilhões (+50,2%)



#### Receita Líquida

4T24: R\$ 435,1 milhões (+40,8%)

2024: R\$ 1.692,4 milhões (+44,0%)



#### Lucro Bruto Ajustado

4T24: R\$ 135,2 milhões (+64,3%)

margem de 31,1% (+ 4,5 p.p.)

2024: R\$ 512,4 milhões (+57,5%)

margem de 30,3% (+ 2,6 p.p.)



#### Lucro Líquido

4T24: R\$ 73,3 milhões (+300,5%)

margem de 16,8% (+10,9 p.p.)

2024: R\$ 261,1 milhões (+146,3%)

margem de 15,4% (+ 6,4 p.p.)





## Sumário

Mensagem da Administração .....	3
Destaques Operacionais e Financeiros.....	4
Lançamentos.....	6
Destaques nos Lançamentos .....	7
Vendas Líquidas.....	8
Velocidade sobre a oferta - VSO .....	9
Unidades habitacionais entregues .....	9
Estoques.....	9
Landbank.....	9
Receita Líquida e Lucro Bruto .....	10
Despesas Gerais e Administrativas.....	11
Despesas com Vendas e Marketing .....	11
Ebitda Ajustado .....	12
Resultado Financeiro .....	12
Lucro Líquido.....	13
Resultado a Apropriar .....	13
Posição de Caixa e Endividamento .....	14
Geração de Caixa .....	15
Contas a Receber .....	15
Anexos: DRE, Balanço Patrimonial e Fluxo de Caixa.....	16





## Mensagem da Administração

Não há dúvidas de que 2024 foi marcante na trajetória da Pacaembu. No ano em que completamos **33 anos de história**, conquistamos resultados expressivos que reafirmam nossa solidez: ultrapassamos a marca de **R\$ 2 bilhões em lançamentos e vendas líquidas**, nosso **landbank** superou **R\$ 18 bilhões** e o **lucro líquido** alcançou o patamar dos **R\$ 261 milhões**.

Seguimos firmes em nosso propósito de **transformar a vida de milhares de famílias**. Nossa estratégia de expansão geográfica iniciada em 2021 tem se mostrado assertiva. Em 2024, iniciamos nossa atuação em Minas Gerais, consolidamos nossa presença no Mato Grosso e Paraná e mantivemos nossa relevância no Estado de São Paulo como principal motor de nossa operação, fortalecendo ainda mais nossa presença geográfica.

O crescimento operacional permitiu à Companhia potencializar seu impacto social, proporcionando moradia a aproximadamente 7.500 famílias com renda de até 2 salários-mínimos, que correspondem a quase 70% das nossas vendas.

Em 2024, a Pacaembu foi reconhecida por **importantes premiações**. Fomos eleitas, pelo terceiro ano consecutivo, a 2ª maior construtora do Brasil em m<sup>2</sup> pela INTEC. Também figuramos entre as melhores do anuário Valor 1000, fomos escolhidos pela quinta vez como a melhor construtora do Brasil pela IstoÉ Dinheiro, e mantivemos a certificação GPTW pelo 3º ao consecutivo (Great Place to Work), entre outras conquistas.

Na frente de **Sustentabilidade**, avançamos de forma estratégica e estruturada. Concluímos nosso estudo de dupla materialidade, definindo os temas prioritários para o nosso negócio. Também iniciamos o primeiro inventário corporativo de emissões de Gases de Efeito Estufa e encerramos 2024 com a criação da Comissão de Sustentabilidade, que assessorará a Diretoria na condução sólida e transparente dos temas ambientais, sociais e de governança (ASG).

No âmbito operacional e financeiro, seguimos evoluindo com **eficiência e consistência**. Registramos **recordes históricos** em lançamentos, vendas, **landbank**, receita líquida e lucro líquido, tanto no quarto trimestre quanto no consolidado do ano. Os preços médios de lançamentos cresceram 6,1% no 4T24 em comparação ao 4T23, enquanto as vendas líquidas atingiram R\$ 617,4 milhões, um avanço de 42,4% no mesmo período.







Mantivemos a **trajetória de recuperação de margens**, impulsionada pelo aumento da eficiência operacional e pelo realinhamento estratégico dos preços de venda. Como resultado, a margem bruta ajustada<sup>1</sup> atingiu 31,1% no 4T24, avanço de +4,5 p.p. em relação ao 4T23, e 30,3% no consolidado de 2024, crescimento de +2,6 p.p. frente a 2023. Reforçamos que realizamos avaliações e atualizações trimestrais dos orçamentos das obras, garantindo que os reajustes de preços superassem as atualizações de custos, o que permitiu a elevação da margem bruta ao longo do ano.

O **lucro líquido atingiu R\$ 73 milhões** no 4T24, representando um expressivo crescimento de +301% vs. 4T23, e alcançou R\$ 261 milhões em 2024, um avanço de +146% em relação a 2023. Esse robusto desempenho reflete o crescimento operacional, a evolução das margens e a manutenção de uma equilibrada estrutura de capital.

Encerramos o ano com uma sólida estrutura financeira, registrando posição de caixa de R\$ 422 milhões (+13% vs. dez/23) e caixa líquido<sup>2</sup> de R\$ 141 milhões (+15% vs. dez/23).

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	4T24	3T24	T/T (%)	4T23	A/A (%)	2024	2023	T/T (%)
<b>Destques Operacionais</b>								
Lançamentos-Fases Empreend. (R\$ milhões) <sup>1</sup>	515,7	552,3	-6,6%	735,1	-29,8%	2.171,5	1.658,9	30,9%
Vendas Líquidas (R\$ milhões) <sup>1</sup>	617,4	496,9	24,3%	433,7	42,4%	2.088,5	1.431,5	45,9%
VSO (%) <sup>1</sup>	40,5%	33,3%	7,1 p.p	36,0%	4,5 p.p	69,9%	64,9%	5,0 p.p
Unidades Habitacionais Entregues	3.897	958	306,8%	4.156	-6,2%	6.212	7.561	-17,8%
Unidades Hab. Entregues-VGV (R\$ milhões)	601,8	159,7	276,8%	694,0	-13,3%	982,4	1.172,8	-16,2%
Landbank (R\$ milhões) <sup>1</sup>	18.281,1	17.037,9	7,3%	12.171,0	50,2%	18.281,1	12.171,0	50,2%
<b>Destques Financeiros (R\$ milhões)</b>								
Receita Líquida	435,1	499,0	-12,8%	309,1	40,8%	1.692,4	1.175,2	44,0%
Lucro Bruto	134,3	149,9	-10,4%	80,7	66,4%	505,1	320,1	57,8%
Margem Bruta (%)	30,9%	30,0%	0,9 p.p	26,1%	4,8 p.p	29,8%	27,2%	2,6 p.p
Lucro Bruto Ajustado <sup>2</sup>	135,2	151,9	-11,0%	82,3	64,3%	512,4	325,3	57,5%
Margem Bruta Ajustada (%)	31,1%	30,4%	0,7 p.p	26,6%	4,5 p.p	30,3%	27,7%	2,6 p.p
EBITDA Ajustado	75,6	81,2	-6,9%	23,4	223,1%	261,6	129,3	102,3%
Margem EBITDA Ajustado (%)	17,4%	16,3%	1,0 p.p	7,6%	9,7 p.p	15,5%	11,0%	4,5 p.p
Resultado Financeiro	5,4	7,4	-27,0%	4,9	10,2%	27,8	14,9	86,6%
Lucro Líquido	73,3	79,5	-7,8%	18,3	300,5%	261,1	106,0	146,3%
Margem Líquida (%)	16,8%	15,9%	0,9 p.p	5,9%	10,9 p.p	15,4%	9,0%	6,4 p.p
Caixa e Equivalentes <sup>3</sup>	421,7	531,9	-20,7%	374,7	12,6%	421,7	374,7	12,6%
Dívida (Caixa) Líquida <sup>4</sup>	(140,6)	(214,7)	-34,5%	(122,8)	14,5%	(140,6)	(122,8)	14,5%
Geração de Caixa <sup>5</sup>	(74,1)	20,1	-468,3%	(9,1)	713,0%	63,1	90,7	-30,4%
Patrimônio Líquido	663,6	641,4	3,5%	471,5	40,7%	663,6	471,5	40,7%
Dívida (Caixa) Líquida / Patrimônio Líquido (%)	-21,2%	-33,5%	12,3 p.p	-26,0%	4,9 p.p	-21,2%	-26,0%	4,8 p.p
ROE LTM <sup>6</sup>	46,0%	36,9%	9,1 p.p	24,6%	21,4 p.p	46,0%	24,6%	21,4 p.p
ROIC LTM <sup>7</sup>	53,2%	45,9%	7,2 p.p	25,7%	27,5 p.p	53,2%	25,7%	27,5 p.p

<sup>1</sup> Inclui Unidades Habitacionais e Lotes Comerciais

<sup>2</sup> Lucro Bruto Ajustado pela exclusão dos juros capitalizados provenientes dos empréstimos do Plano Empresário destinado a produção.

<sup>3</sup> Inclui Caixa Restrito.

<sup>4</sup> Dívida Líquida = Dívida Corporativa + Dívidas de Produção - Caixa e Equivalentes de Caixa somado ao Caixa Restrito

<sup>5</sup> Geração de Caixa ajustada pelo pagamento de dividendos + juros sobre o capital próprio

<sup>6</sup> ROE LTM é calculado pelo lucro líquido dos últimos 12 meses dividido pelo patrimônio líquido médio do período.

<sup>7</sup> ROIC LTM é calculado pelo NOPAT dos últimos 12 meses dividido pela média do capital empregado do período.





## Lançamentos

Lançamentos	4T24	3T24	T/T (%)	4T23	A/A (%)	2024	2023	A/A (%)
Número de Unidades	2.749	2.984	-7,9%	4.070	-32,5%	11.499	9.258	24,2%
VGV 100% (R\$ milhões)	515,7	552,3	-6,6%	735,1	-29,8%	2.171,5	1.658,9	30,9%
VGV Pacaembu (R\$ milhões) <sup>1,2</sup>	460,0	491,7	-6,4%	656,5	-29,9%	1.920,7	1.491,4	28,8%
Preço Médio 100% (R\$ mil)	187,6	185,1	1,4%	180,6	3,9%	188,8	179,2	5,4%
Preço Médio Pacaembu (R\$ mil)	167,3	164,8	1,5%	161,3	3,7%	167,0	161,1	3,7%
Preço Médio Imóveis Pacaembu PMCMV <sup>3</sup>	191,6	185,1	3,5%	180,6	6,1%	190,2	180,8	5,2%

<sup>1</sup> inclui unidades habitacionais e lotes comerciais

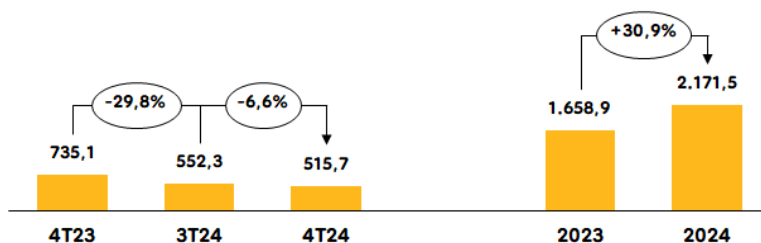
<sup>2</sup> exclui o valor atribuído a terrenistas

<sup>3</sup> Inclui o valor do terreno e considera somente empreendimentos Pacaembu vinculados ao programa Minha Casa, Minha Vida

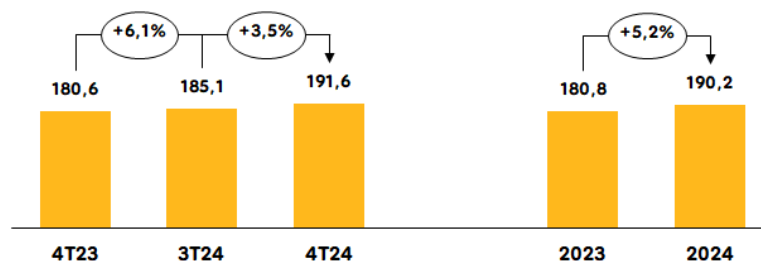
No 4T24, os lançamentos somaram R\$ 515,7 milhões em VGV (-29,8% vs. 4T23), correspondentes a 2.749 unidades (-32,5% vs. 4T23). Em 2023, houve maior concentração de lançamentos no 2º semestre, em especial no 4T23, com lançamentos de projetos relevantes como: (i) Jardim dos Ipês 1 (Primavera do Leste), com 861 unidades, (ii) Parque Esplanada (Votuporanga), com 798 unidades e (iii) Bem Viver Uvaranas (Ponta Grossa), com 580 unidades. O preço médio do 4T24 foi de R\$ 187,6 mil, superior em +1,4% vs. 3T24. Na comparação com o 4T23, houve aumento de +3,9%.

Em 2024, houve recorde de lançamentos, totalizando R\$ 2,2 bilhões em VGV (+30,9% vs. 2023), correspondentes a 11.499 unidades (+24,2% vs. 2023). O preço médio dos imóveis da Pacaembu no PMCMV atingiu R\$ 190,2 mil, crescimento de +5,2% em relação a 2023.

Lançamento em VGV – R\$ mi



Preço Médio dos Imóveis PMCMV – R\$ mil





## Destaques nos Lançamentos

São José do Rio Preto/SP – Residencial Olinda Sala | Lançamento Nov/2024



879 Unidades Lançadas

VGV Total de R\$ 171,4 milhões



Palotina/PR – Bem Viver Palotina | Lançamento Dez/2024



564 Unidades Lançadas

VGV Total de R\$ 104,9 milhões







## Vendas Líquidas

Vendas Líquidas	4T24	3T24	T/T (%)	4T23	A/A (%)	2024	2023	A/A (%)
VGV 100% (em R\$ milhões) <sup>1</sup>	617,4	496,9	24,3%	433,7	42,4%	2.088,5	1.431,5	45,9%
VGV Pacaembu (em R\$ milhões) <sup>1,2</sup>	542,5	438,6	23,7%	392,6	38,2%	1.854,5	1.295,0	43,2%
Número de Unidades <sup>1</sup>	3.217	2.602	23,6%	2.372	35,6%	11.037	8.035	37,4%
Preço Médio 100% (em R\$ mil) <sup>1</sup>	191,9	191,0	0,5%	182,8	5,0%	189,2	178,2	6,2%
Preço Médio Pacaembu (em R\$ mil) <sup>1</sup>	168,6	168,6	0,0%	165,5	1,9%	168,0	161,2	4,3%
Preço Médio Imóveis Pacaembu PMCMV <sup>3</sup>	192,8	192,2	0,3%	182,1	5,9%	189,7	177,9	6,7%

<sup>1</sup> inclui unidades habitacionais e lotes comerciais

<sup>2</sup> exclui o valor atribuído a terrenistas

<sup>3</sup> Inclui o valor do terreno e considera somente empreendimentos Pacaembu vinculados ao programa Minha Casa, Minha Vida

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

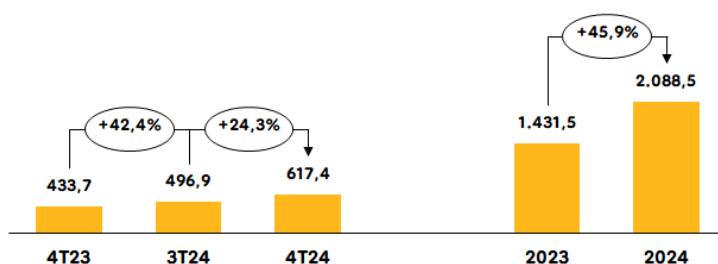
A Pacaembu registrou recordes de vendas líquidas em VGV e unidades, tanto no 4T24 quanto no acumulado de 2024.

No 4T24, as vendas líquidas totalizaram R\$ 617,4 milhões em VGV (+42,4% vs. 4T23), correspondentes a 3.217 unidades (+35,6% vs. 4T23). O preço médio dos imóveis PMCMV atingiu R\$ 192,8 mil, evolução de +5,9% em relação ao 4T23.

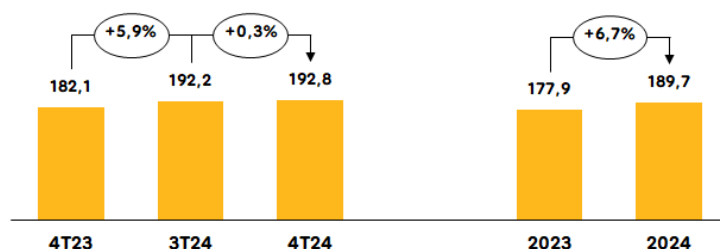
Em 2024, as vendas líquidas totalizaram R\$ 2,1 bilhões em VGV (+45,9% sobre 2023), correspondentes a 11.037 unidades (+37,4% vs. 2023). O preço médio dos imóveis da Pacaembu no PMCMV atingiu R\$ 189,7 mil, crescimento de +6,7% em relação a 2023.

Adicionalmente, em dezembro de 2024, a Companhia possui na esteira de repasse um backlog de 380 unidades, cujo trâmite está seguindo o fluxo normal e será concluído ao longo do 1T25.

Vendas Líquidas em VGV - R\$ mi



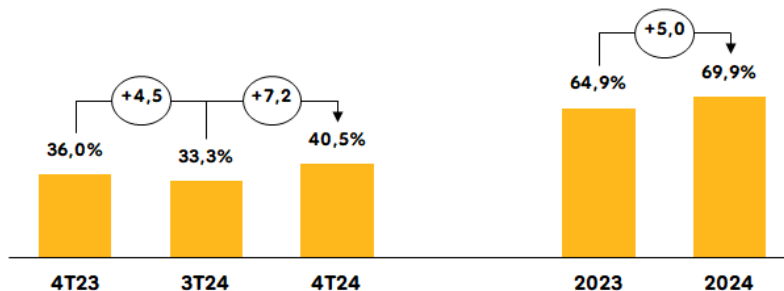
Preço Médio dos Imóveis PMCMV - R\$ mil





## Velocidade sobre a oferta - VSO

No 4T24, a VSO alcançou 40,5%, aumento de +4,5 p.p. vs 4T23. Em 2024, a VSO foi 69,9%, +5,0 p.p. em relação a 2023.



## Unidades habitacionais entregues

Unidades Habitacionais Entregues	4T24	3T24	T/T (%)	4T23	A/A (%)	2024	2023	A/A (%)
Número de unidades habitacionais	3.897	958	306,8%	4.156	-6,2%	6.212	7.561	-17,8%
VGW Pacaembu (em R\$ milhões)	601,8	159,7	276,8%	694,0	-13,3%	982,4	1.172,8	-16,2%

No 4T24, houve a entrega de 3.897 unidades habitacionais (-6,2% vs. 4T23) e em 2024 foram 6.212 (-17,8% versus 2023) devido à atual fase de execução dos projetos.

## Estoques

Estoques	4T24	
	Unidades	R\$ milhões
Obras em Andamento	4.529	767,4
Obras Entregues	226	29,6
<b>Total</b>	<b>4.755</b>	<b>797,0</b>

Os estoques da Companhia, ao final do 4T24, totalizaram 4.755 unidades, sendo 4.529 em projetos com obras em andamento, ou seja, 95,2% 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 VGW dos estoques correspondeu a R\$ 797,0 milhões.

## Landbank

Landbank	4T24	3T24	T/T (%)	4T23	A/A (%)	2024	2023	A/A (%)
VGW (em R\$ milhões) <sup>1</sup>	18.281,1	17.037,9	7,3%	12.171,0	50,2%	18.281,1	12.171,0	50,2%

<sup>1</sup> considera efeitos de lançamentos, aquisições e ajustes. Valor do VGW Pacaembu.

O *landbank* totalizou R\$ 18,3 bilhões em VGW Pacaembu (+50,2% vs. 4T23).



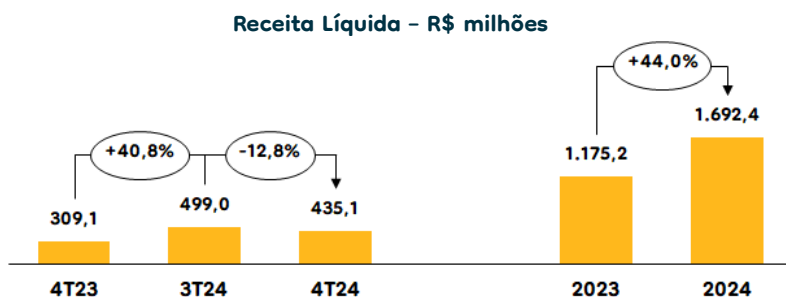


## Receita Líquida e Lucro Bruto

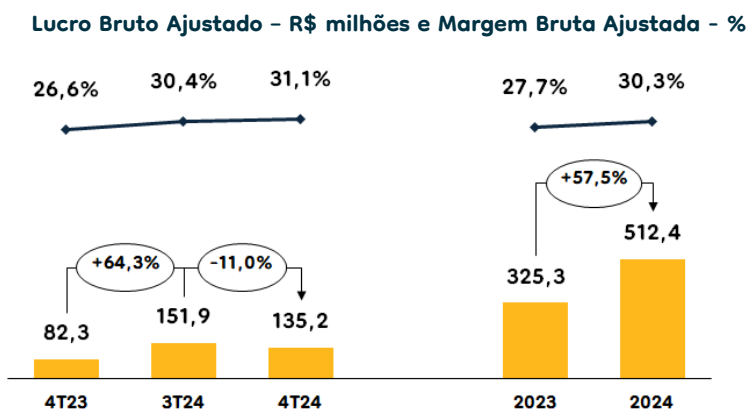
Rec. Líquida e Lucro Bruto (R\$ milhões)	4T24	3T24	T/T (%)	4T23	A/A (%)	2024	2023	A/A (%)
Receita Líquida	435,1	499,0	-12,8%	309,1	40,8%	1.692,4	1.175,2	44,0%
Lucro Bruto	134,3	149,9	-10,4%	80,7	66,4%	505,1	320,1	57,8%
Margem Bruta	30,9%	30,0%	0,8 p.p	26,1%	4,7 p.p	29,8%	27,2%	2,6 p.p
Lucro Bruto Ajustado <sup>1</sup>	135,2	151,9	-11,0%	82,3	64,3%	512,4	325,3	57,5%
Margem Bruta Ajustada	31,1%	30,4%	0,6 p.p	26,6%	4,5 p.p	30,3%	27,7%	2,6 p.p

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

A receita líquida alcançou R\$ 435,1 milhões no 4T24 (+40,8% vs. 4T23) e R\$ 1,7 bilhão em 2024 (+44,0% vs. 2023), recordes históricos para os períodos. O positivo desempenho foi consequência da relevante performance de vendas e a evolução adequada das obras.



O lucro bruto ajustado alcançou R\$ 135,2 milhões no 4T24 (+64,3% vs. 4T23) com margem bruta ajustada de 31,1% (+4,5 p.p. vs. 4T23). Em 2024, o lucro bruto ajustado atingiu R\$ 512,4 milhões (+57,5% vs. 2023) com 30,3% de margem ajustada (+2,6 p.p. vs. 2023), reflexo da diluição de custos e o impacto positivo da elevação no preço médio das unidades no PMCMV.



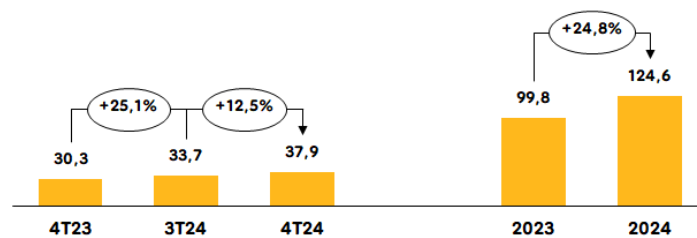


## Despesas Gerais e Administrativas

Desp. Gerais e Adm. (R\$ milhões)	4T24	3T24	T/T (%)	4T23	A/A (%)	2024	2023	A/A (%)
Receita Líquida	435,1	499,0	-12,8%	309,1	40,8%	1.692,4	1.175,2	44,0%
Desp. Gerais e Administrativas	(37,9)	(33,7)	12,5%	(30,3)	25,1%	(124,6)	(99,8)	24,8%
Desp. Gerais e Adm. / Rec. Líquida	8,7%	6,8%	2,0 p.p	9,8%	-1,1 p.p	7,4%	8,5%	-1,1 p.p

As despesas gerais e administrativas apresentaram diluição (-1,1 p.p. vs. 4T23) e corresponderam a 8,7% da receita líquida no 4T24 e a 7,4% em 2024 (-1,1 p.p. vs. 2023), apresentando ganho de eficiência operacional no ciclo de crescimento da Companhia.

G&A / Receita Líquida - %

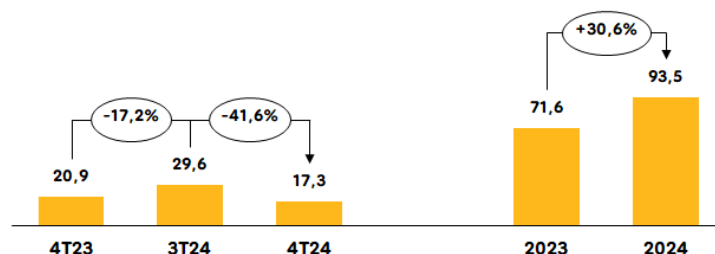


## Despesas com Vendas e Marketing

Desp. Vendas e Marketing (R\$ milhões)	4T24	3T24	T/T (%)	4T23	A/A (%)	2024	2023	A/A (%)
Receita Líquida	435,1	499,0	-12,8%	309,1	40,8%	1.692,4	1.175,2	44,0%
Despesas com Vendas e Marketing	(17,3)	(29,6)	-41,6%	(20,9)	-17,2%	(93,5)	(71,6)	30,6%
Desp. com Vendas e Marketing / Receita Líq.	4,0%	5,9%	-2,0 p.p	6,8%	-2,9 p.p	5,5%	6,1%	-0,6 p.p

As despesas com vendas e marketing em relação à receita líquida apresentaram redução de -2,9 p.p. no 4T24 em comparação ao 4T23. No ano de 2024 a relação apresentou uma redução de -0,6 p.p., também apresentando ganho de eficiência operacional no ciclo de crescimento da Companhia.

Desp. Com Vendas e Marketing / Receita Líquida - %





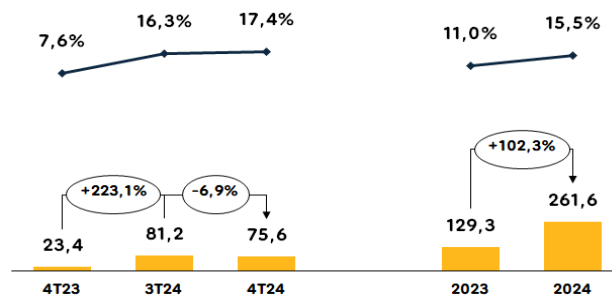


## Ebitda Ajustado

Ebitda Ajustado (R\$ milhões)	4T24	3T24	T/T (%)	4T23	A/A (%)	2024	2023	A/A (%)
Lucro Operacional antes do Res. Financeiro	72,6	77,8	-6,7%	20,3	257,6%	247,5	119,2	107,6%
(+) Depreciação e amortização	2,1	1,5	40,0%	1,6	31,3%	6,8	4,9	38,8%
<b>EBITDA</b>	<b>74,7</b>	<b>79,3</b>	<b>-5,8%</b>	<b>21,8</b>	<b>242,7%</b>	<b>254,3</b>	<b>124,1</b>	<b>104,9%</b>
(+) Encargos de fin. alocados no Custo	0,9	2,0	-55,0%	1,6	-43,8%	7,3	5,2	40,4%
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>75,6</b>	<b>81,2</b>	<b>-6,9%</b>	<b>23,4</b>	<b>223,1%</b>	<b>261,6</b>	<b>129,3</b>	<b>102,3%</b>
Receita Líquida	435,1	499,0	-12,8%	309,1	40,8%	1.692,4	1.175,2	44,0%
<b>Margem EBITDA Ajustado</b>	<b>17,4%</b>	<b>16,3%</b>	<b>1,0 p.p</b>	<b>7,6%</b>	<b>9,7 p.p</b>	<b>15,5%</b>	<b>11,0%</b>	<b>4,5 p.p</b>

O Ebitda Ajustado totalizou R\$ 75,6 milhões no 4T24 (+223,1% vs. 4T23) e R\$ 261,6 milhões em 2024 (+102,3% vs. 2023), devido ao ganho de eficiência operacional supracitado.

Ebitda Ajustado e Margem Ebitda Ajustada - %

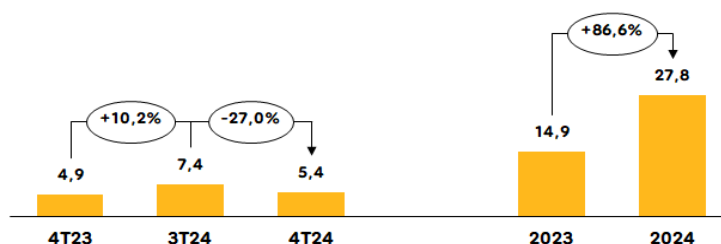


## Resultado Financeiro

Resultado Financeiro (R\$ milhões)	4T24	3T24	T/T (%)	4T23	A/A (%)	2024	2023	A/A (%)
Receita Financeira	15,7	15,7	0,0%	11,3	38,9%	56,5	38,7	46,0%
Despesa Financeira	(10,3)	(8,2)	25,6%	(6,4)	60,9%	(28,8)	(23,8)	21,0%
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>5,4</b>	<b>7,4</b>	<b>-27,0%</b>	<b>4,9</b>	<b>10,2%</b>	<b>27,8</b>	<b>14,9</b>	<b>86,6%</b>
Receita Líquida	435,1	499,0	-12,8%	309,1	40,8%	1.692,4	1.175,2	44,0%
<b>Resultado Financeiro / Receita Líquida</b>	<b>1,2%</b>	<b>1,5%</b>	<b>-0,2 p.p</b>	<b>1,6%</b>	<b>-0,2 p.p</b>	<b>1,6%</b>	<b>1,3%</b>	<b>0,4 p.p</b>

A despesa financeira foi impactada 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 utilizada para realizar o pré-pagamento de CCB no valor de R\$ 50 milhões. A receita financeira foi beneficiada: (i) pela posição de caixa 12,6% maior; (ii) como consequência da maior Selic média e (iii) pelo caixa da captação mencionada. O resultado financeiro líquido foi positivo em R\$ 5,4 milhões no 4T24 (+10,2% vs. 4T23) e em R\$ 27,8 milhões em 2024 (+86,6% vs. 2023).

Resultado Financeiro - R\$ milhões





## Lucro Líquido

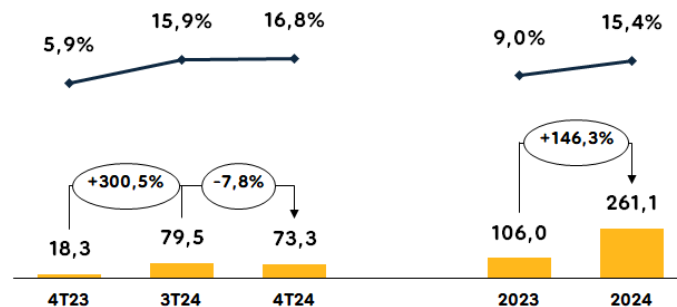
Lucro Líquido (R\$ milhões)	4T24	3T24	T/T (%)	4T23	A/A (%)	2024	2023	A/A (%)
Receita Líquida	435,1	499,0	-12,8%	309,1	40,8%	1.692,4	1.175,2	44,0%
<b>Lucro Líquido</b>	<b>73,3</b>	<b>79,5</b>	<b>-7,8%</b>	<b>18,3</b>	<b>300,5%</b>	<b>261,1</b>	<b>106,0</b>	<b>146,3%</b>
Margem Líquida	16,8%	15,9%	0,9 p.p	5,9%	10,9 p.p	15,4%	9,0%	6,4 p.p
ROE LTM <sup>(1)</sup>	46,0%	36,9%	9,1 p.p	24,6%	21,4 p.p	46,0%	24,6%	21,4 p.p
ROIC LTM <sup>(2)</sup>	53,2%	45,9%	7,2 p.p	25,7%	27,5 p.p	53,2%	25,7%	27,5 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\$ 73,3 milhões no 4T24 (+300,5% vs. 4T23) com margem líquida de 16,8% (+10,9 p.p. vs. 4T23). Em 2024, o lucro líquido atingiu R\$ 261,1 milhões (+146,3% vs. 2023) com margem líquida de 15,4% (+6,4 p.p. vs. 2023). As variações decorrem, principalmente de: (i) expressivo crescimento do volume de lançamentos; (ii) ganho de eficiência operacional (preço & evolução adequada das obras); (iii) eficiência da estrutura administrativa e de vendas com diluição do G&A e das despesas com vendas e marketing; e (iv) maior resultado financeiro oriundo da estrutura de capital balanceada.

Lucro Líquido e Margem Líquida - %

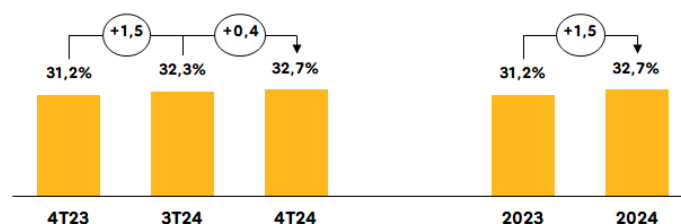


## Resultado a Apropriar

Res. a Apropriar (REF) (R\$ milhões)	4T24	3T24	T/T (%)	4T23	A/A (%)	2024	2023	A/A (%)
Receitas de Vendas a Apropriar	793,3	678,8	16,9%	596,3	33,0%	793,3	596,3	33,0%
(-) Custo Orçado de Unid. Vendidas a Apropriar	(533,7)	(459,4)	16,2%	(410,3)	30,1%	(533,7)	(410,3)	30,1%
<b>Resultado a Apropriar</b>	<b>259,6</b>	<b>219,4</b>	<b>18,3%</b>	<b>186,0</b>	<b>39,6%</b>	<b>259,6</b>	<b>186,0</b>	<b>39,6%</b>
Margem Bruta REF	32,7%	32,3%	0,4 p.p	31,2%	1,5 p.p	32,7%	31,2%	1,5 p.p

O resultado a apropriar no 4T24 alcançou R\$ 259,6 milhões (+39,6% vs. 4T23) e a margem bruta REF foi de 32,7% (+1,5 p.p. vs. 4T23 e +0,4 p.p. vs. 3T24), comprovando a continuidade do ciclo de aumento de margem da Companhia.

Margem Bruta REF - %







## Posição de Caixa e Endividamento

Dívida (Caixa) Líquida (R\$ milhões)	4T24	3T24	T/T (%)	4T23	A/A (%)	2024	2023	A/A (%)
Dívida Bruta	281,1	317,2	-11,4%	251,9	11,6%	281,1	251,9	11,6%
Empréstimos e Fin. Corporativo	259,7	259,8	-0,1%	111,4	133,2%	259,7	111,4	133,2%
Empréstimos e Fin. de Produção	21,5	57,4	-62,6%	140,5	-84,7%	21,5	140,5	-84,7%
(-) Caixa e Equivalentes <sup>1</sup>	(421,7)	(531,9)	-20,7%	(374,7)	12,6%	(421,7)	(374,7)	12,6%
<b>Dívida (Caixa) Líquida</b>	<b>(140,6)</b>	<b>(214,7)</b>	<b>-34,5%</b>	<b>(122,8)</b>	<b>14,5%</b>	<b>(140,6)</b>	<b>(122,8)</b>	<b>14,5%</b>
Patrimônio Líquido Consolidado	663,6	641,4	3,5%	471,5	40,7%	663,6	471,5	40,7%
<b>Dívida (Caixa) Líquida / Patrimônio Líq.</b>	<b>-21,2%</b>	<b>-33,5%</b>	<b>12,3 p.p</b>	<b>-26,0%</b>	<b>4,9 p.p</b>	<b>-21,2%</b>	<b>-26,0%</b>	<b>4,8 p.p</b>
Impacto na alteração no critério de repasses da CEF	58,8	33,6	74,9%	0,0	n.a.	58,8	0,0	n.a.
<b>Dívida (Caixa) Líquida</b>	<b>(199,4)</b>	<b>(248,3)</b>	<b>-19,7%</b>	<b>(122,8)</b>	<b>62,3%</b>	<b>(199,4)</b>	<b>(122,8)</b>	<b>62,3%</b>
<b>Dívida Líquida ex-efeito CEF / Patrimônio Líquido</b>	<b>-30,0%</b>	<b>-38,7%</b>	<b>-0,2 p.p</b>	<b>-26,0%</b>	<b>0,2 p.p</b>	<b>-30,0%</b>	<b>-26,0%</b>	<b>0,2 p.p</b>

<sup>1</sup> Inclui Caixa Restrito

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

No fechamento do exercício de 2024, a posição de caixa e equivalentes era de R\$ 421,7 milhões (+12,6% vs. dez/23) e o caixa líquido era de R\$ 140,6 milhões (+14,5% vs. dez/23). Ex-novo critério CEF, o caixa líquido no período seria de R\$ 199,4 milhões.



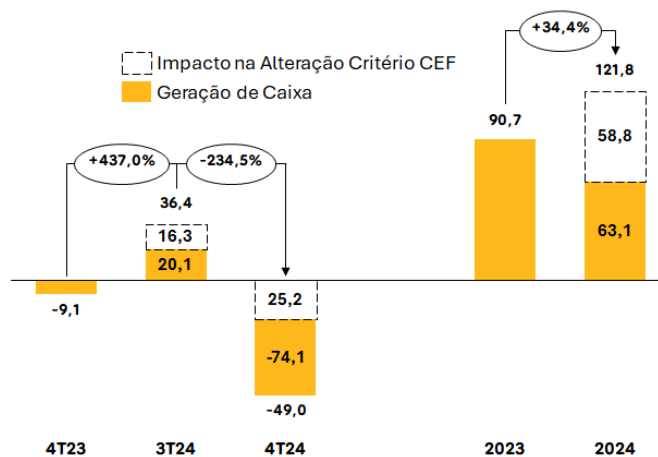
## Geração de Caixa

Geração de Caixa	4T24	3T24	T/T (%)	4T23	A/A (%)	2024	2023	A/A (%)
Geração de Caixa (R\$ milhões)	(74,1)	20,1	-468,3%	(9,1)	713,0%	63,1	90,7	-30,4%
Impacto na alteração no critério de repasses da CEF	25,2	16,3	54,5%	0,0	n.a.	58,8	0,0	n.a.
Geração de Caixa ex efeito CEF (R\$ milhões)	(49,0)	36,4	-234,5%	(9,1)	437,0%	121,8	90,7	34,4%

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

No 4T24, houve consumo de caixa de R\$ 74,1 milhões. Ex-novo critério CEF, o consumo no período seria de R\$ 49,0 milhões.

Em 2024, houve geração de caixa de R\$ 63,1 milhões, redução de -30,4% vs. 2023. Ex-novo critério CEF, geração de R\$ 121,8 milhões, ou 34,4% vs. 2023.



## Contas a Receber

Contas a Receber (R\$ milhões)	4T24	3T24	T/T (%)	4T23	A/A (%)	2024	2023	A/A (%)
Contas a Receber - Ativo Circulante	344,9	239,6	43,9%	201,7	71,0%	344,9	201,7	71,0%
Contas a Receber - Ativo Não Circulante	36,3	71,5	-49,2%	41,0	-11,3%	36,3	41,0	-11,3%
Total do Contas a Receber	381,2	311,1	22,5%	242,6	57,1%	381,2	242,6	57,1%

No encerramento do 4T24, as contas a receber totalizaram R\$ 381,2 milhões (+57,1% vs. 4T23), 90,5% dos quais no ativo circulante.





## Anexos

### Balanço Patrimonial - Ativo

<b>BALANÇO PATRIMONIAL (R\$ milhões)</b>	<b>4T24</b>	<b>3T24</b>	<b>T/T (%)</b>	<b>4T23</b>	<b>A/A (%)</b>
<b>Ativo Circulante</b>	<b>1.074,6</b>	<b>1.030,5</b>	<b>4,3%</b>	<b>806,9</b>	<b>33,2%</b>
Caixa e Equivalentes de Caixa	347,0	367,0	-5,5%	243,7	42,4%
Caixa Restrito	74,8	165,0	-54,7%	131,1	-42,9%
Contas a Receber	344,9	239,6	43,9%	201,7	71,0%
Estoques	226,3	194,6	16,3%	178,7	26,7%
Adiantamentos para Aquisição de Terrenos	28,3	30,3	-6,7%	17,9	58,4%
Outros Ativos	53,5	34,1	56,9%	34,0	57,3%
<b>Ativo Não-Circulante</b>	<b>161,3</b>	<b>198,2</b>	<b>-18,6%</b>	<b>138,1</b>	<b>16,8%</b>
Contas a Receber	36,3	71,5	-49,2%	41,0	-11,3%
Estoques	39,8	76,7	-48,1%	46,4	-14,2%
Outros Ativos	3,5	3,2	7,2%	3,2	7,8%
Adiantamentos para Aquisição de Terrenos	11,9	8,6	39,4%	20,9	-43,0%
Investimentos	10,1	6,3	60,5%	5,4	87,7%
Imobilizado e Intangível	59,6	31,9	87,0%	21,2	181,2%
<b>Total do Ativo</b>	<b>1.235,9</b>	<b>1.228,7</b>	<b>0,6%</b>	<b>945,0</b>	<b>30,8%</b>



## Balanço Patrimonial – Passivo e Patrimônio Líquido

<b>BALANÇO PATRIMONIAL (R\$ milhões)</b>	<b>4T24</b>	<b>3T24</b>	<b>T/T (%)</b>	<b>4T23</b>	<b>A/A (%)</b>
<b>Passivo Circulante</b>	<b>313,0</b>	<b>305,8</b>	<b>2,3%</b>	<b>301,8</b>	<b>3,7%</b>
Empréstimos e financiamentos	61,3	82,5	-25,7%	130,7	-53,1%
Fornecedores	91,3	118,3	-22,9%	83,9	8,7%
Provisões	5,9	4,5	30,8%	4,7	24,5%
Obrigações Trabalhistas	53,2	45,2	17,7%	34,9	52,7%
Obrigações Tributárias	6,5	9,3	-30,0%	6,9	-5,3%
Dividendos a Pagar	52,0	0,0	n.a.	25,2	n.a.
Arrendamentos	4,0	4,7	-15,4%	3,7	8,8%
Adiantamento de Clientes	35,2	36,9	-4,5%	9,7	264,8%
Outras Contas a Pagar	3,7	4,4	-17,2%	2,2	68,6%
<b>Passivo Não-Circulante</b>	<b>259,3</b>	<b>281,5</b>	<b>-7,9%</b>	<b>171,6</b>	<b>51,1%</b>
Empréstimos e financiamentos	219,9	234,7	-6,3%	121,1	81,5%
Fornecedores	3,0	4,9	-38,7%	3,4	-11,9%
Provisão para Perda em Investimentos	0,2	0,2	12,7%	0,8	-68,1%
Provisões	27,8	27,6	0,9%	32,2	-13,6%
Arrendamentos	7,2	7,6	-5,7%	2,6	172,4%
Adiantamento de Clientes	1,2	5,7	-79,4%	6,9	n.a.
Outras Contas a Pagar	0,0	0,8	-100,0%	4,5	n.a.
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>663,6</b>	<b>641,4</b>	<b>3,5%</b>	<b>471,5</b>	<b>40,7%</b>
Patrimônio Líquido de Controladores	663,3	641,2	3,5%	471,5	40,7%
Participação de Não Controladores	0,3	0,2	52,4%	0,0	n.a.
<b>Total do Passivo</b>	<b>1.235,9</b>	<b>1.228,7</b>	<b>0,6%</b>	<b>945,0</b>	<b>30,8%</b>



## Demonstração de Resultado do Exercício

<b>DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS (R\$ milhões)</b>	<b>4T24</b>	<b>3T24</b>	<b>T/T (%)</b>	<b>4T23</b>	<b>A/A (%)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>A/A (%)</b>
Receita Líquida	435,1	499,0	-12,8%	309,1	40,8%	1.692,4	1.175,2	44,0%
Custos dos Imóveis Vendidos	(300,8)	(349,1)	-13,8%	(228,4)	31,7%	(1.187,2)	(855,2)	38,8%
<b>Lucro Bruto</b>	<b>134,3</b>	<b>149,9</b>	<b>-10,4%</b>	<b>80,7</b>	<b>66,4%</b>	<b>505,1</b>	<b>320,1</b>	<b>57,8%</b>
<i>Margem Bruta</i>	<i>30,9%</i>	<i>30,0%</i>	<i>0,9 p.p</i>	<i>26,1%</i>	<i>4,8 p.p</i>	<i>29,8%</i>	<i>27,2%</i>	<i>2,6 p.p</i>
<b>Lucro Bruto Ajustado</b>	<b>135,2</b>	<b>151,9</b>	<b>-11,0%</b>	<b>82,3</b>	<b>64,3%</b>	<b>512,4</b>	<b>325,3</b>	<b>57,5%</b>
<i>Margem Bruta Ajustada</i> <sup>1</sup>	<i>31,1%</i>	<i>30,4%</i>	<i>0,7 p.p</i>	<i>26,6%</i>	<i>4,5 p.p</i>	<i>30,3%</i>	<i>27,7%</i>	<i>2,6 p.p</i>
<b>Despesas e Receitas Operacionais</b>								
Despesas Gerais e Administrativas	(37,9)	(33,7)	12,5%	(30,3)	25,1%	(124,6)	(99,8)	24,8%
Despesas com Vendas e Marketing	(17,3)	(29,6)	-41,6%	(20,9)	-17,2%	(93,5)	(71,6)	30,6%
Outras Receitas (Despesas)	(11,3)	(10,5)	7,6%	(9,9)	14,1%	(47,6)	(30,5)	56,1%
Resultado de Equivalência Patrimonial	4,8	1,6	200,0%	0,7	585,7%	8,1	1,1	636,4%
<b>Lucro Operacional antes do Resultado Financeiro</b>	<b>72,6</b>	<b>77,8</b>	<b>-6,7%</b>	<b>20,3</b>	<b>257,6%</b>	<b>247,5</b>	<b>119,2</b>	<b>107,6%</b>
<i>Ebitda</i>	<i>74,7</i>	<i>79,3</i>	<i>-5,8%</i>	<i>21,8</i>	<i>242,7%</i>	<i>254,3</i>	<i>124,1</i>	<i>104,9%</i>
<i>Ebitda Ajustado</i>	<i>75,6</i>	<i>81,2</i>	<i>-6,9%</i>	<i>23,4</i>	<i>223,1%</i>	<i>261,6</i>	<i>129,3</i>	<i>102,3%</i>
Resultado Financeiro	5,4	7,4	-27,0%	4,9	10,2%	27,8	14,9	86,6%
<b>Lucro Antes de IR e CSLL</b>	<b>78,0</b>	<b>85,2</b>	<b>-8,5%</b>	<b>25,2</b>	<b>209,5%</b>	<b>275,3</b>	<b>134,1</b>	<b>105,3%</b>
IR & CSLL	(4,9)	(5,7)	-14,0%	(6,9)	-29,0%	(14,1)	(28,1)	-49,8%
Acionistas Não Controladores	0,1	0,0	n.a.	0,0	n.a.	0,1	0,0	n.a.
<b>Lucro Líquido do Exercício</b>	<b>73,3</b>	<b>79,5</b>	<b>-7,8%</b>	<b>18,3</b>	<b>300,5%</b>	<b>261,1</b>	<b>106,0</b>	<b>146,3%</b>
<i>Margem Líquida</i>	<i>16,8%</i>	<i>15,9%</i>	<i>0,9 p.p</i>	<i>5,9%</i>	<i>10,9 p.p</i>	<i>15,4%</i>	<i>9,0%</i>	<i>6,4 p.p</i>

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



## Fluxo de Caixa

<b>Fluxo de Caixa - Consolidado (R\$ milhões)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Das atividades operacionais</b>		
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	275,3	134,1
<b>Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas:</b>		
Provisão (reversão) da provisão para garantia	8,3	5,7
Depreciação e amortização	6,7	4,9
Provisão para demandas judiciais	1,4	0,6
Provisão (reversão) para perdas de crédito esperadas	17,0	11,5
Despesa com outorga de opções	2,8	3,0
Apropriação de mais valia de estoques	0,0	0,1
Resultado de equivalência patrimonial	(8,1)	(1,1)
Baixa de imobilizado	0,2	0,1
Juros provisionados sobre empréstimos, financiamentos e arrendamentos	35,1	18,3
Perdas de distribuições desproporcional de lucros	3,2	11,9
Impostos diferidos indiretos	(8,1)	4,3
	<b>333,7</b>	<b>193,4</b>
<b>Decréscimo/(acrécimo) em ativos:</b>		
Caixa restrito	56,3	-54,7
Contas a receber	(155,5)	(52,1)
Estoques	(48,5)	(48,2)
Outros ativos	(19,5)	11,8
Adiantamentos para aquisição de terrenos	(1,4)	10,4
<b>(Decréscimo)/acrécimo em passivos:</b>		
Fornecedores	6,9	20,2
Outros passivos	11,1	16,4
Adiantamento de clientes	19,9	-2,6
Juros pagos sobre empréstimos, financiamentos e arrendamentos	(26,4)	(23,8)
Recebimento de dividendos	1,0	2,7
Imposto de renda e contribuição social pagos	(15,1)	(26,4)
<b>Caixa líquido gerado (aplicado) atividades operacionais</b>	<b>162,4</b>	<b>47,0</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimentos</b>		
Aquisição de bens do ativo imobilizado	(35,5)	(4,5)
Adiantamento para futuro aumento de capital nas investidas	(1,6)	(3,7)
<b>Caixa líquido gerado (aplicado) ativ. de investimentos</b>	<b>(37,1)</b>	<b>(8,2)</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamentos</b>		
Liberação de empréstimos e financiamentos	358,4	276,3
Pagamentos de empréstimos e financiamentos	(329,3)	(216,6)
Custo com captação de empréstimos e financiamentos	(0,5)	0,0
Pagamento de dividendos	(45,3)	(7,2)
Aumento de Capital	0,0	0,4
Aumento na participação dos acionistas não controladores	0,1	0,0
Pagamento de arrendamentos	(5,4)	(4,0)
<b>Caixa líquido gerado (aplicado) ativ. de financiamentos</b>	<b>(21,9)</b>	<b>48,9</b>
<b>(Redução) aumento líquido de caixa e equivalentes</b>		
	<b>103,3</b>	<b>87,7</b>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	243,7	156,0
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	347,0	243,7
<b>(Redução) aumento líquido de caixa e equivalentes</b>	<b>103,3</b>	<b>87,7</b>



## 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](mailto: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 3 anos consecutivos como a 2ª maior construtora no Brasil em volume de m<sup>2</sup>.*