



RELEASE DE RESULTADOS 1T24

Fernando Almeida
CEO

Daniel Kuratomi
Gerente de RI

Leonardo Massa
CFO e DRI

Carlos Yamashita
Coordenador de RI

PACAEMBU
CONSTRUTORA



RELEASE DE RESULTADOS 1T24



São Paulo, 07 de maio de 2024 - Pacaembu Construtora S.A. (“Companhia” ou “Pacaembu”), uma das principais construtoras e incorporadoras do país com mais de 31 anos de atuação, focada no segmento residencial econômico associado ao Programa Minha Casa, Minha Vida, anuncia o Release de Resultados do 1º trimestre de 2024.

Recorde histórico de lançamentos, vendas líquidas e geração de caixa para um primeiro trimestre

1T24 (VS. 1T23)



Lançamentos: R\$ 458,0 mi (+294,0%)



Vendas Líquidas: R\$ 455,3 mi (+43,0%)



Receita Líquida: R\$ 289,7 mi (+32,8%)



Lucro Bruto ajustado: R\$ 87,2 mi (+47,5%)
Margem Bruta ajustada: 30,1% (+3,0 p.p.)



Lucro Líquido: R\$ 38,8 mi (+228,7%)
Margem Líquida: 13,4% (+8,0 p.p.)



Geração de Caixa: R\$ 32 mi (+4,0%)
Caixa Líquido: R\$148,5 mi (+126,8%)



Landbank: R\$ 14,2 bi em VGV Pacaembu (+42,8%)



Mensagem da Administração

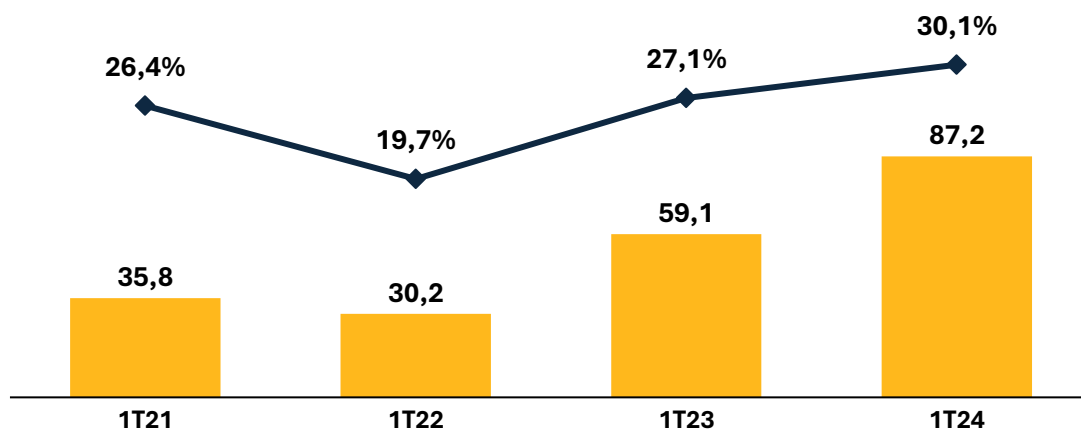
É com grande satisfação que reportamos os resultados do 1T24, no qual atingimos diversos recordes para um primeiro trimestre, consolidando o contínuo esforço da Companhia na evolução dos indicadores de desempenho operacional, financeiro com consequente aumento de margens, rentabilidade e retorno.

O 1T24 foi marcado pelo recorde histórico em lançamentos e vendas para um primeiro trimestre, cujos preços médios de lançamentos foram 14% maiores, excluindo-se o valor dos terrenistas. Também houve recorde histórico de geração de caixa, confirmando nossa trajetória de crescimento com rentabilidade, oriunda do diferenciado modelo de negócios e de gestão da Companhia.

A recuperação de margens ocorreu por ganho de eficiência operacional e realinhamento dos tickets de venda, sendo importante destacar que esse último não tem impactado nossa velocidade de vendas.

Em continuidade ao processo de recuperação de margens e incremento de preços, a margem bruta ajustada¹ atingiu o patamar de 30,1% no 1T24 crescimento de +3,0 pontos percentuais sobre 1T23, maior margem para o primeiro trimestre dos últimos 4 anos.

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

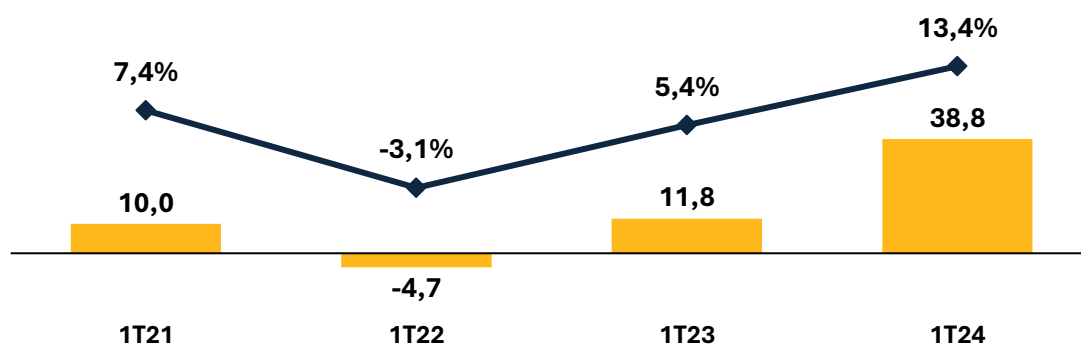


1 - Lucro Bruto e Margem Bruta Ajustada pela exclusão dos juros capitalizados provenientes dos empréstimos do Plano Empresário destinado a produção.

Mensagem da Administração

O crescimento operacional, evolução da margem bruta, maior diluição das despesas gerais, administrativas e de vendas à medida que a empresa atinge novos patamares combinado com balanceada estrutura de capital, permitiram a Companhia apresentar lucro líquido de R\$ 38,8 milhões no 1T24 (+228,7% versus 1T23) e margem líquida de 13,4% (+8,0 p.p. versus 1T23).

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



O 1T24 apresenta posição de liquidez bastante sólida, com caixa bruto de R\$ 364,2 milhões e caixa líquido² de R\$ 148,5 milhões. Essa posição de liquidez é reflexo da disciplina financeira da Companhia que resultou na geração de caixa positiva em +R\$ 32,0 milhões no 1T24, recorde em nossa história para um primeiro trimestre.

Vale destacar, que em março, a Receita Federal publicou instrução normativa regulamentando o RET de 1%, reduzindo a tributo de 4% para 1% com efeito retroativo desde agosto de 2023. Reforçamos que aproximadamente 70% dos clientes da Companhia pertence ao grupo do RET 1.

A Companhia agradece o empenho e contribuição de seus colaboradores nessa jornada, o apoio e suporte dos acionistas controladores e demais stakeholders, no processo contínuo de aprimoramento da performance operacional e financeira, para que possamos continuar a impactar positivamente a sociedade e realizar os sonhos dos nossos clientes.

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 | 1T24 | 4T23 | T/T (%) | 1T23 | A/A (%) |
|--|----------|----------|---------|---------|-----------|
| Destaques Operacionais | | | | | |
| Lançamentos-Fases Empreendimentos (R\$ milhões) ⁽¹⁾ | 458,0 | 735,1 | -37,7% | 116,2 | 294,0% |
| Vendas Líquidas (R\$ milhões) ⁽¹⁾ | 455,3 | 433,7 | 5,0% | 318,5 | 43,0% |
| VSO (%) ⁽¹⁾ | 36,3% | 36,0% | 0,3 p.p | 49,3% | -13,0 p.p |
| Unidades Habitacionais Entregues | 359 | 4.156 | -91,4% | 1.012 | -64,5% |
| Unidades Habitacionais Entregues - VGV (R\$ milhões) | 60,4 | 777,9 | -92,2% | 142,2 | -57,5% |
| Landbank (R\$ milhões) ⁽¹⁾ | 14.185,4 | 12.171,0 | 16,6% | 9.936,2 | 42,8% |

| Destaques Financeiros (em R\$ milhões) | | | | | |
|---|-------|-------|---------|-------|---------|
| Receita Líquida | 289,7 | 309,1 | -6,3% | 218,2 | 32,8% |
| Lucro Bruto | 84,9 | 80,7 | 5,2% | 58,2 | 45,7% |
| <i>Margem Bruta (%)</i> | 29,3% | 26,1% | 3,2 p.p | 26,7% | 2,6 p.p |
| Lucro Bruto Ajustado ⁽²⁾ | 87,2 | 82,3 | 5,9% | 59,1 | 47,5% |
| <i>Margem Bruta Ajustada (%)</i> | 30,1% | 26,6% | 3,5 p.p | 27,1% | 3,0 p.p |
| EBITDA Ajustado | 35,0 | 23,4 | 49,6% | 17,9 | 95,6% |
| <i>Margem EBITDA Ajustado (%)</i> | 12,1% | 7,6% | 4,5 p.p | 8,2% | 3,9 p.p |
| Resultado Financeiro | 5,9 | 4,9 | 20,1% | 1,7 | 244,0% |
| Lucro Líquido | 38,8 | 18,3 | 112,2% | 11,8 | 228,7% |
| <i>Margem Líquida (%)</i> | 13,4% | 5,9% | 7,5 p.p | 5,4% | 8,0 p.p |

| | | | | | |
|--|---------|---------|----------|--------|-----------|
| Caixa e Equivalentes de Caixa + Caixa Restrito | 364,2 | 374,7 | -2,8% | 255,7 | 42,4% |
| Dívida Líquida ⁽³⁾ | (148,5) | (116,5) | 27,5% | (65,5) | 126,8% |
| Geração de Caixa ⁽⁴⁾ | 32,0 | (8,0) | -499,8% | 30,8 | 4,0% |
| Patrimônio Líquido Consolidado | 510,9 | 471,5 | 8,3% | 401,5 | 27,2% |
| Dívida Líquida / PL Consolidado (%) | -29,1% | -24,7% | -4,4 p.p | -16,3% | -12,8 p.p |
| ROE LTM ⁽⁵⁾ | 29,2% | 24,6% | 4,5 p.p | 10,7% | 18,5 p.p |
| ROIC LTM ⁽⁶⁾ | 32,6% | 25,7% | 6,9 p.p | 10,9% | 21,8 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) Dívida Líquida = Dívida Corporativa + Dívidas de Produção + Arrendamento Mercantil - Caixa e Equivalentes de Caixa somado ao Caixa Restrito

(4) Geração de Caixa ajustada pelo pagamento de dividendos + juros sobre o capital próprio

(5) ROE LTM é calculado pelo lucro líquido dos últimos 12 meses dividido pelo patrimônio líquido médio do período.

(6) ROIC LTM é calculado pelo NOPAT dos últimos 12 meses dividido pela média do capital empregado do período.



Lançamentos

| Lançamentos | 1T24 | 4T23 | T/T (%) | 1T23 | A/A (%) |
|---|-------|-------|---------|-------|---------|
| Número de Fases Comerciais ⁽¹⁾ | 9 | 12 | -25,0% | 5 | 80,0% |
| VGV 100% (em R\$ milhões) ⁽¹⁾ | 458,0 | 735,1 | -37,7% | 116,2 | 294,0% |
| VGV Pacaembu (em R\$ milhões) ^{(1) (2)} | 408,0 | 656,5 | -37,9% | 107,4 | 279,8% |
| Número de Unidades ⁽¹⁾ | 2.389 | 4.070 | -41,3% | 717 | 233,2% |
| Preço Médio 100% (em R\$ mil) ⁽¹⁾ | 191,7 | 180,6 | 6,1% | 162,1 | 18,3% |
| Preço Médio Pacaembu (em R\$ mil) ⁽¹⁾ | 170,8 | 161,3 | 5,9% | 149,8 | 14,0% |
| Preço Médio dos Imóveis PMCMV ⁽³⁾ (em R\$ mil) | 192,7 | 180,6 | 6,7% | 169,3 | 13,8% |

(1) inclui unidades habitacionais e lotes comerciais

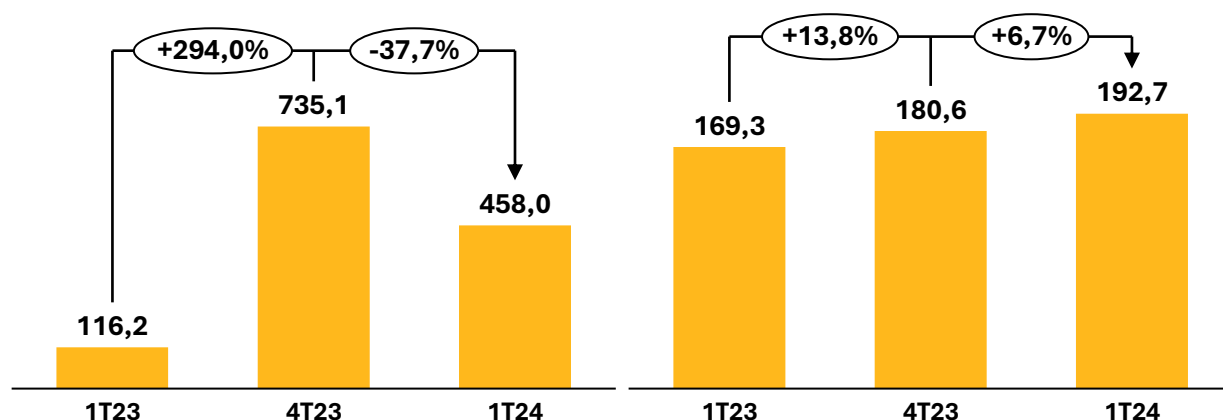
(2) excluindo o valor atribuído a terrenistas

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

No 1T24, a Pacaembu apresentou recorde de lançamentos para um primeiro trimestre, com 9 fases comerciais, correspondendo a um VGV de R\$ 458,0 milhões (+294,0% sobre 1T23). O preço médio dos imóveis PMCMV atingiu R\$ 192,7 mil, evolução de +13,8% em relação a 1T23.

Lançamento em VGV - R\$ mi

Preço Médio dos Imóveis PMCMV - em VGV - R\$ mil



Bauru/SP - Vida Nova Harmonia | Lançamento mar/2024



126 Unidades Lançadas, 46% das unidades vendidas em primeiro mês, VGV - R\$ 21,8 mi



265 Unidades Lançadas, 38% das unidades vendidas nos 2 primeiros meses, VGV – R\$ 44,8 mi



Vendas Líquidas (unidades repassadas)

| Vendas Líquidas | 1T24 | 4T23 | T/T (%) | 1T23 | A/A (%) |
|---|-------|-------|---------|-------|---------|
| VGV 100% (em R\$ milhões) ⁽¹⁾ | 455,3 | 433,7 | 5,0% | 318,5 | 43,0% |
| VGV Pacaembu (em R\$ milhões) ^{(1) (2)} | 407,1 | 392,6 | 3,7% | 286,6 | 42,0% |
| Número de Unidades ⁽¹⁾ | 2.451 | 2.372 | 3,3% | 1.834 | 33,6% |
| Preço Médio 100% (em R\$ mil) ⁽¹⁾ | 185,8 | 182,8 | 1,6% | 173,7 | 7,0% |
| Preço Médio Pacaembu (em R\$ mil) ⁽¹⁾ | 166,1 | 165,5 | 0,3% | 156,3 | 6,3% |
| Preço Médio dos Imóveis PMCMV ⁽³⁾ (em R\$ mil) | 186,2 | 182,1 | 2,3% | 171,2 | 8,8% |

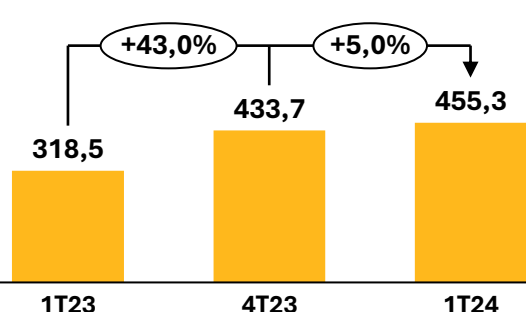
(1) inclui unidades habitacionais e lotes comerciais

(2) excluindo o valor atribuído a terrenistas

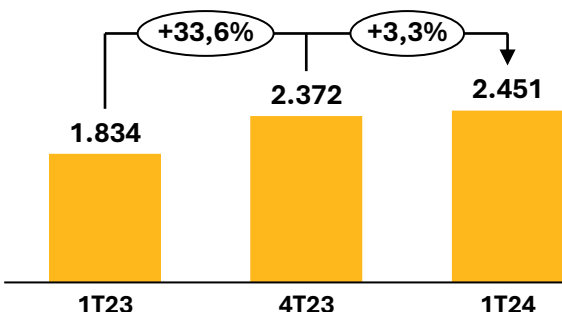
(3) valor incluindo o terreno e considerando somente empreendimentos vinculados ao programa Minha Casa, Minha Vida

No 1T24, a Pacaembu apresentou recorde de vendas líquidas para um primeiro trimestre, totalizando R\$ 455,3 milhões, aumento de +43,0% em relação ao 1T23. O preço médio dos imóveis PMCMV no 1T24 atingiu R\$ 186,2 mil, aumento de +8,8% em comparação ao 1T23. Em número de unidades, as vendas líquidas totalizaram 2.451 (+33,6% versus 1T23). Vale destacar que a Companhia considera como venda líquida apenas unidades cujo repasse já foi efetivamente realizado.

Vendas Líquidas em VGV – R\$ mi



Vendas Líquidas em Unidades

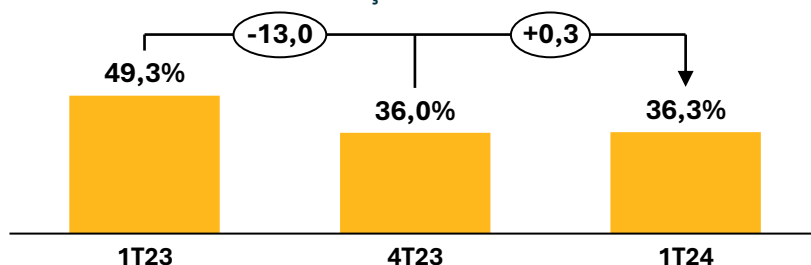


Velocidade sobre a oferta - VSO

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 possui a ser maior, levando a uma redução no indicador por essa mudança de critério. A séria estará na mesma base a partir do 4T24.

No 1T24, a VSO alcançou 36,3%, sendo -13,0 pontos percentuais inferior ao 1T23. O cálculo da VSO considera os empreendimentos lançados por fase comercial e unidades com os contratos já repassados com a CEF.

Adicionalmente ao mencionado acima, nos últimos dois trimestres, o indicador foi impactado pelo lançamento de projetos com relevante volume de unidades, em especial, Jardim dos Ipês - Primavera do Leste/MT (861 unidades) e Votuporanga Célio - Votuporanga/SP (798 unidades), ambos em dez/2023 e Vida Nova José Bernardo Coelho - São José do Rio Preto/SP (583 unidades) em jan/2024. Os projetos tem apresentado boa performance comercial, com vendas de aproximadamente 30% do total desde o lançamento.



Unidades habitacionais entregues

| Unidades Habitacionais Entregues | 1T24 | 4T23 | T/T (%) | 1T23 | A/A (%) |
|----------------------------------|------|-------|---------|-------|---------|
| Número de unidades habitacionais | 359 | 4.156 | -91,4% | 1.012 | -64,5% |
| VGV (em R\$ milhões) | 60,4 | 777,9 | -92,2% | 142,2 | -57,5% |

No 1T24 totalizaram 359 unidades habitacionais entregues (-64,5% versus 1T23).

Estoques

| Estoques | 1T24 | |
|--------------------|--------------|--------------|
| | Unidades | R\$ milhões |
| Obras em Andamento | 4.039 | 688,3 |
| Obras Concluídas | 171 | 24,6 |
| Total | 4.210 | 712,9 |

Os estoques da Companhia totalizaram 4.210 unidades, sendo 4.039 em projetos com obras em andamento, ou seja, 95,9% do estoque em fase de execução. Entre as 171 unidades em projetos concluídos, 149 são lotes comerciais, que normalmente são comercializados ao final do projeto imobiliário. O valor de mercado em VGV dos estoques correspondeu a R\$ 712,9 milhões ao final do 1T24.



| Landbank | 1T24 | 4T23 | T/T (%) | 1T23 | A/A (%) |
|--------------------------------------|----------|----------|---------|---------|---------|
| Número de Unidades | 86.995 | 77.333 | 12,5% | 66.930 | 30,0% |
| VGV (em R\$ milhões) ⁽¹⁾ | 14.185,4 | 12.171,0 | 16,6% | 9.936,2 | 42,8% |
| Preço Médio (R\$ mil) ⁽²⁾ | 182,5 | 182,4 | 0,1% | 148,5 | 22,9% |

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

(2) preço médio total de comercialização das unidades habitacionais.

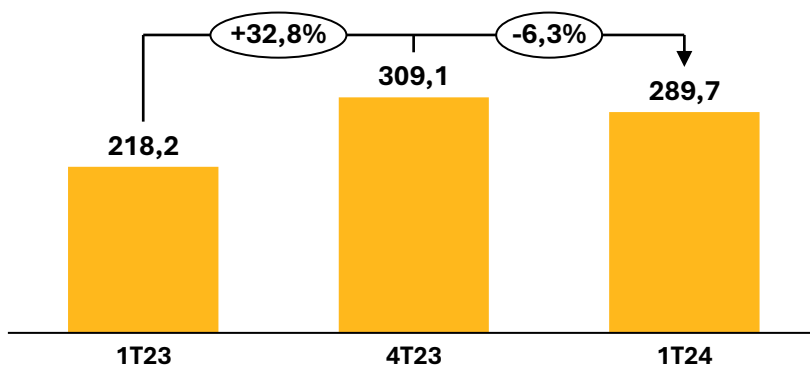
O Landbank totalizou cerca de 87 mil unidades com valor estimado de R\$ 14,2 bilhões em VGV Pacaembu, +42,8% superior ao 1T23.

Receita Líquida e Lucro Bruto

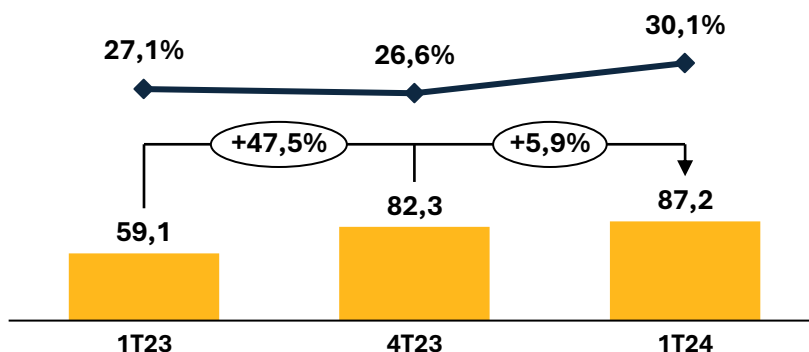
| Receita Líquida e Lucro Bruto (R\$ milhões) | 1T24 | 4T23 | T/T (%) | 1T23 | A/A (%) |
|---|-------|-------|---------|-------|---------|
| Receita Líquida | 289,7 | 309,1 | -6,3% | 218,2 | 32,8% |
| Lucro Bruto | 84,9 | 80,7 | 5,2% | 58,2 | 45,7% |
| Margem Bruta | 29,3% | 26,1% | 3,2 p.p | 26,7% | 2,6 p.p |
| Lucro Bruto Ajustado* | 87,2 | 82,3 | 5,9% | 59,1 | 47,5% |
| Margem Bruta Ajustada | 30,1% | 26,6% | 3,5 p.p | 27,1% | 3,0 p.p |

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

Tendo em vista a boa performance de vendas e a evolução adequada das obras, a receita líquida no 1T24 alcançou R\$ 289,7 milhões, crescimento de +32,8% sobre o 1T23.



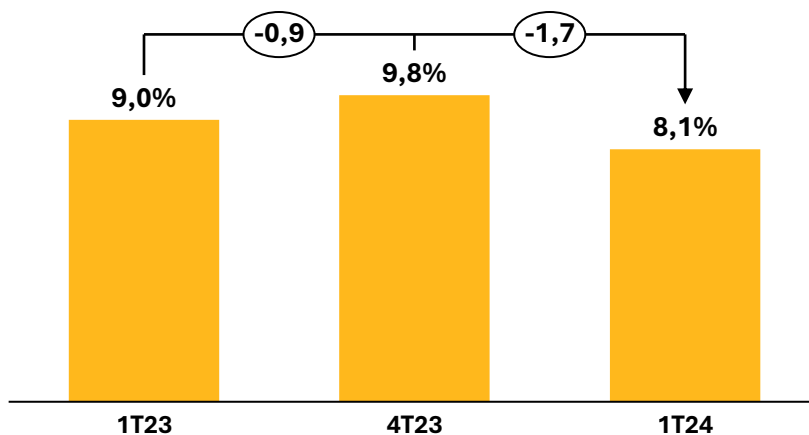
Refletindo o impacto positivo da elevação no preço médio das unidades no PMCMV, o lucro bruto ajustado no 1T24 alcançou R\$ 87,2 milhões (+47,5% versus 1T23), com margem bruta ajustada de 30,1% (+3,0 pontos percentuais versus o 1T23).



Despesas Gerais e Administrativas

| Desp. Gerais e Administrativas (R\$ milhões) | 1T24 | 4T23 | T/T (%) | 1T23 | A/A (%) |
|---|--------|--------|----------|--------|----------|
| Receita Líquida | 289,7 | 309,1 | -6,3% | 218,2 | 32,8% |
| Desp. Gerais e Administrativas | (23,4) | (30,3) | -22,8% | (19,7) | 19,0% |
| Desp. Gerais e Administrativas / Rec. Líquida | 8,1% | 9,8% | -1,7 p.p | 9,0% | -0,9 p.p |

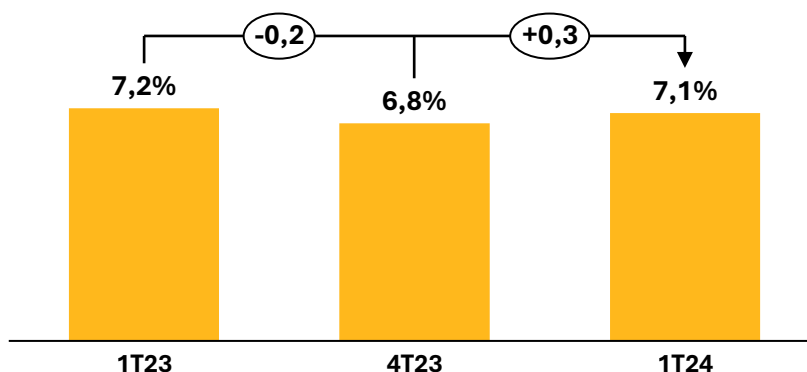
As despesas gerais e administrativas no 1T24 apresentaram diluição e corresponderam a 8,1% da receita líquida, sendo -0,9 p.p. versus o 1T23. O ganho de eficiência operacional deve-se ao crescimento da receita líquida com aumento de preço médio e menor crescimento de despesas oriundas, principalmente, do arrefecimento da inflação no setor.



Despesas com Vendas e Marketing

| Desp. com Vendas e Marketing (R\$ milhões) | 1T24 | 4T23 | T/T (%) | 1T23 | A/A (%) |
|--|--------|--------|---------|--------|----------|
| Receita Líquida | 289,7 | 309,1 | -6,3% | 218,2 | 32,8% |
| Despesas com Vendas e Marketing | (20,5) | (20,9) | -1,9% | (15,8) | 30,0% |
| Desp. com Vendas e Marketing / Receita Líquida | 7,1% | 6,8% | 0,3 p.p | 7,2% | -0,2 p.p |

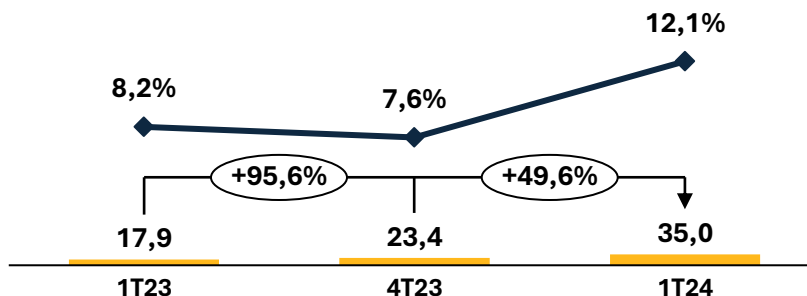
As despesas com vendas e marketing no 1T24 corresponderam a 7,1% da receita líquida, redução de -0,2 p.p. versus o 1T23.



Ebitda Ajustado

| Ebitda Ajustado (R\$ milhões) | 1T24 | 4T23 | T/T (%) | 1T23 | A/A (%) |
|--|-------------|-------------|--------------|-------------|--------------|
| Lucro Operacional antes do Resultado Financeiro | 31,2 | 20,3 | 53,8% | 16,3 | 91,6% |
| (+) Depreciação e amortização | 1,6 | 1,6 | 1,7% | 0,8 | 93,6% |
| EBITDA | 32,7 | 21,8 | 50,0% | 17,1 | 91,7% |
| (+) Encargos de financiamentos alocados no Custo | 2,3 | 1,6 | 43,5% | 0,8 | 174,6% |
| EBITDA Ajustado | 35,0 | 23,4 | 49,6% | 17,9 | 95,6% |
| Margem EBITDA Ajustado | 12,1% | 7,6% | 4,5 p.p | 8,2% | 3,9 p.p |

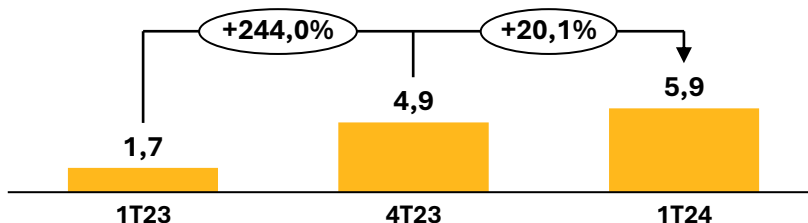
Devido ao aumento da eficiência operacional supracitado, o Ebitda Ajustado do 1T24 totalizou R\$ 35,0 bilhões, +95,6% versus o 1T23.



Resultado Financeiro

| Resultado Financeiro (R\$ milhões) | 1T24 | 4T23 | T/T (%) | 1T23 | A/A (%) |
|---|-------------|-------------|----------------|-------------|---------------|
| Receita Financeira | 11,2 | 11,3 | -0,6% | 7,9 | 43,1% |
| Despesa Financeira | (5,3) | (6,4) | -16,5% | (6,1) | -13,2% |
| Resultado Financeiro | 5,9 | 4,9 | 20,1% | 1,7 | 244,0% |
| Receita Líquida | 289,7 | 309,1 | -6,3% | 218,2 | 32,8% |
| Resultado Financeiro / Receita Líquida | 2,0% | 1,6% | 0,4 p.p | 0,8% | 125,3% |

A despesa financeira foi positivamente impactada pela redução da Selic média entre os períodos, sem captação de novas dívidas. A receita foi beneficiada pela posição maior de caixa em 42%. O resultado financeiro foi positivo de R\$ 5,9 milhões no 1T24, sendo +244,0% superior ao 1T23, sendo a Companhia Caixa Líquido em R\$ 148,5 milhões (+126,8%).



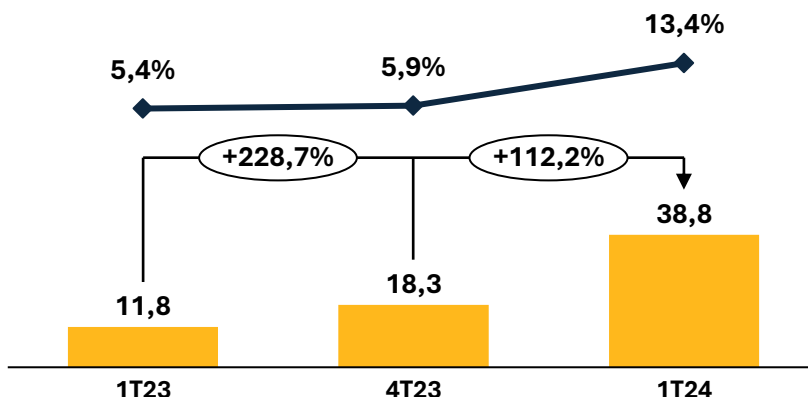
Lucro Líquido

| Lucro Líquido (R\$ milhões) | 1T24 | 4T23 | T/T (%) | 1T23 | A/A (%) |
|-----------------------------|--------------|-------------|----------------|-------------|----------------|
| Receita Líquida | 289,7 | 309,1 | -6,3% | 218,2 | 32,8% |
| Lucro Líquido | 38,8 | 18,3 | 112,2% | 11,8 | 228,7% |
| Margem Líquida | 13,4% | 5,9% | 7,5 p.p | 5,4% | 8,0 p.p |
| ROE LTM ⁽¹⁾ | 29,2% | 24,6% | 4,5 p.p | 10,7% | 18,5 p.p |
| ROIC LTM ⁽²⁾ | 32,6% | 25,7% | 6,9 p.p | 10,9% | 21,8 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.

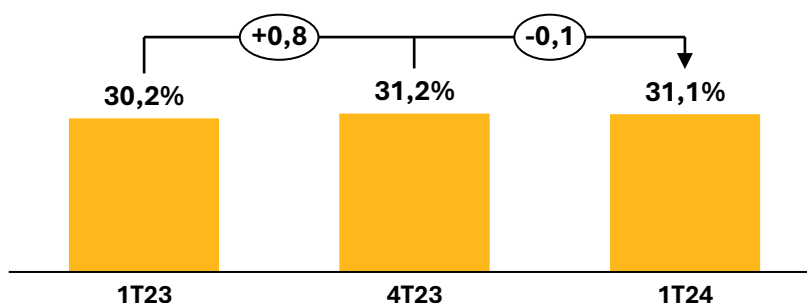
Lucro Líquido do 1T24 totalizou R\$ 38,8 milhões, +228,7% versus o 1T23. Os principais motivos para o crescimento foram: (i) crescimento dos resultados operacionais; e (ii) o maior resultado financeiro.



Resultado a Apropriar (REF)

| Resultado a Apropriar (REF) (R\$ milhões) | 1T24 | 4T23 | T/T (%) | 1T23 | A/A (%) |
|---|--------------|--------------|-----------------|--------------|----------------|
| Receitas de Vendas a Apropriar | 725,8 | 596,3 | 21,7% | 537,9 | 34,9% |
| (-) Custo Orçado de Unidades Vendidas a Apropriar | (500,4) | (410,3) | 21,9% | (375,2) | 33,4% |
| Resultado a Apropriar | 225,4 | 186,0 | 21,2% | 162,7 | 38,5% |
| Margem Bruta REF | 31,1% | 31,2% | -0,1 p.p | 30,2% | 0,8 p.p |

O 1T24 encerrou com R\$ 225,4 milhões de resultado a apropriar e margem bruta REF de 31,1%, aumento de +0,8 ponto percentual em relação ao 1T23, demonstrando a continuidade da recuperação da margem da Companhia.



Posição de Caixa e Endividamento

| Dívida Líquida (R\$ milhões) | 1T24 | 4T23 | T/T (%) | 1T23 | A/A (%) |
|---|----------------|----------------|-----------------|---------------|------------------|
| Dívida Bruta | 215,6 | 258,2 | -16,5% | 190,2 | 13,4% |
| Empréstimos e Fin. Corporativo e Arrendamento | 116,4 | 117,6 | -1,1% | 126,6 | -8,1% |
| Empréstimos e Financiamentos de Produção | 99,2 | 140,5 | -29,4% | 63,6 | 56,1% |
| (-) Caixa e Equivalentes de Caixa | (364,2) | (374,7) | -2,8% | (255,7) | 42,4% |
| Dívida Líquida | (148,5) | (116,5) | 27,5% | (65,5) | 126,8% |
| Patrimônio Líquido | 510,9 | 471,5 | 8,3% | 401,5 | 27,2% |
| Dívida Líquida / Patrimônio Líquido | -29,1% | -24,7% | -4,4 p.p | -16,3% | -12,8 p.p |

A Pacaembu encerrou o 1T24 com posição de caixa consolidado de R\$ 364,2 milhões e caixa líquido de R\$ 148,5 milhões (+126,8% versus 1T23).



Geração de Caixa

| Geração de Caixa | 1T24 | 4T23 | T/T (%) | 1T23 | A/A (%) |
|--------------------------------|------|-------|---------|------|---------|
| Geração de Caixa (R\$ milhões) | 32,0 | (8,0) | -499,8% | 30,8 | 4,0% |

No 1T24, houve geração de caixa positiva em +R\$ 32,0 milhões, recorde histórico para um primeiro trimestre, aumento de +4,0% versus 1T23.

Contas a Receber

| Contas a Receber (R\$ milhões) | 1T24 | 4T23 | T/T (%) | 1T23 | A/A (%) |
|---|-------|-------|---------|-------|---------|
| Contas a Receber - Ativo Circulante | 221,0 | 201,7 | 9,6% | 159,4 | 38,7% |
| Contas a Receber - Ativo Não Circulante | 40,5 | 41,0 | -1,1% | 45,4 | -10,7% |
| Total do Contas a Receber | 261,5 | 242,6 | 7,8% | 204,8 | 27,7% |

Ao final do 1T24, o contas a receber totalizou R\$ 261,5 milhões, +27,7% superior ao 1T23, estando alocado em 84,5% no ativo circulante.

Evento subsequente

Em 19 de abril, a Companhia realizou a distribuição de dividendos totalizando aproximadamente R\$ 35,3 milhões, representando cerca de R\$ 0,27 por ação ordinária. O provento foi aprovado em Assembleia Ordinária e Extraordinária realizada em 12 de abril de 2024 e fizeram jus aos dividendos aqueles que eram acionistas da Companhia na data base de referida assembleia.

Balanço Patrimonial – Ativo

| BALANÇO PATRIMONIAL (R\$ milhões) | 1T24 | 4T23 | T/T (%) | 1T23 | A/A (%) |
|--|--------------|--------------|----------------|--------------|----------------|
| Ativo Circulante | 842,8 | 806,9 | 4,4% | 634,1 | 32,9% |
| Caixa e Equivalentes de Caixa | 260,1 | 243,7 | 6,8% | 191,3 | 36,0% |
| Caixa Restrito | 104,0 | 131,1 | -20,6% | 64,4 | 61,6% |
| Contas a Receber | 221,0 | 201,7 | 9,6% | 159,4 | 38,7% |
| Estoques | 193,0 | 178,7 | 8,0% | 159,6 | 20,9% |
| Adiantamentos para Aquisição de Terrenos | 23,8 | 17,9 | 33,4% | 23,3 | 2,2% |
| Outros Ativos | 40,8 | 34,0 | 20,1% | 36,1 | 13,2% |
| Ativo Não-Circulante | 136,2 | 138,1 | -1,4% | 116,9 | 16,5% |
| Contas a Receber | 40,5 | 41,0 | -1,1% | 45,4 | -10,7% |
| Estoques | 52,8 | 46,4 | 13,8% | 3,7 | 1345,0% |
| Outros Ativos | 2,9 | 3,2 | -10,6% | 3,1 | -8,1% |
| Adiantamentos para Aquisição de Terrenos | 15,2 | 20,9 | -27,2% | 35,6 | -57,2% |
| Investimentos | 3,8 | 5,4 | -28,9% | 12,7 | -69,9% |
| Imobilizado | 20,9 | 21,2 | -1,2% | 16,4 | 27,7% |
| Ativo Total | 979,0 | 945,0 | 3,6% | 751,0 | 30,4% |



Balanço Patrimonial – Passivo

| BALANÇO PATRIMONIAL (R\$ milhões) | 1T24 | 4T23 | T/T (%) | 1T23 | A/A (%) |
|--|--------------|--------------|----------------|--------------|----------------|
| Passivo Circulante | 340,0 | 301,8 | 12,7% | 195,0 | 74,4% |
| Empréstimos e financiamentos | 127,7 | 130,7 | -2,4% | 59,9 | 113,2% |
| Fornecedores | 113,9 | 83,9 | 35,7% | 76,4 | 49,2% |
| Provisões Diversas | 5,3 | 4,7 | 12,7% | 4,1 | 31,4% |
| Obrigações Trabalhistas | 32,0 | 34,9 | -8,1% | 18,1 | 76,6% |
| Obrigações Tributárias | 7,1 | 6,9 | 2,5% | 10,5 | -32,9% |
| Adiantamento de Clientes | 20,8 | 9,7 | 115,8% | 18,4 | 13,3% |
| Dividendos a Pagar | 25,2 | 25,2 | n.a. | 5,7 | n.a. |
| Arrendamento Mercantil | 3,3 | 3,7 | -8,3% | 1,5 | 127,7% |
| Outras Contas a Pagar | 4,7 | 2,2 | 115,4% | 0,4 | 965,3% |
| Passivo Não-Circulante | 128,1 | 171,6 | -25,4% | 154,5 | -17,1% |
| Empréstimos e financiamentos | 82,6 | 121,1 | -31,8% | 126,2 | -34,5% |
| Fornecedores | 5,2 | 3,4 | 50,5% | 2,4 | 117,0% |
| Provisões Diversas | 22,4 | 32,2 | -30,6% | 21,7 | 3,0% |
| Provisão para Perda em Investimentos | 0,2 | 0,8 | -71,7% | 0,8 | -71,7% |
| Arrendamento Mercantil | 2,0 | 2,6 | -24,9% | 2,7 | -26,6% |
| Adiantamento de Clientes | 13,9 | 6,9 | 101,4% | 0,0 | n.a. |
| Outras Contas a Pagar | 1,9 | 4,5 | -58,3% | 0,8 | n.a. |
| Patrimônio Líquido Total | 510,9 | 471,5 | 8,3% | 401,5 | 27,2% |
| Patrimônio Líquido | 510,9 | 471,5 | 8,3% | 401,5 | 27,2% |
| Participação dos Minoritários | 0,0 | 0,0 | n.a. | 0,0 | n.a. |
| Total do Passivo e Patrimônio Líquido | 979,0 | 945,0 | 3,6% | 751,0 | 30,4% |



Demonstração de Resultados

| DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS (R\$ milhões) | 1T24 | 4T23 | T/T (%) | 1T23 | A/A (%) |
|--|--------------|--------------|----------------|--------------|----------------|
| Receita Líquida | 289,7 | 309,1 | -6,3% | 218,2 | 32,8% |
| Custos dos Imóveis Vendidos | (204,9) | (228,4) | -10,3% | (159,9) | 28,1% |
| Lucro Bruto | 84,9 | 80,7 | 5,2% | 58,2 | 45,7% |
| Margem Bruta | 29,3% | 26,1% | 3,2 p.p | 26,7% | 2,6 p.p |
| Margem Bruta Ajustada * | 30,1% | 26,6% | 3,5 p.p | 27,1% | 3,0 p.p |
| Despesas Operacionais | | | | | |
| Despesas Gerais e Administrativas | (23,4) | (30,3) | -22,8% | (19,7) | 19,0% |
| Despesas com Vendas e Marketing | (20,5) | (20,9) | -1,9% | (15,8) | 30,0% |
| Outras Receitas (Despesas) | (10,1) | (9,9) | 2,6% | (6,5) | 55,8% |
| Resultado de Equivalência Patrimonial | 0,3 | 0,7 | -54,1% | (0,1) | -707,8% |
| Lucro Operacional antes do Resultado Financeiro | 31,2 | 20,3 | 53,8% | 16,3 | 91,6% |
| <i>Ebitda</i> | 32,7 | 21,8 | 50,0% | 17,1 | 91,7% |
| <i>Ebitda Ajustado</i> | 35,0 | 23,4 | 49,6% | 17,9 | 95,6% |
| Resultado Financeiro | 5,9 | 4,9 | 20,1% | 1,7 | 244,0% |
| Lucro Antes de IR e CSLL | 37,1 | 25,2 | 47,2% | 18,0 | 106,2% |
| IR & CSLL | 1,7 | (6,9) | -125,0% | (6,2) | -128,0% |
| Lucro Líquido do Exercício | 38,8 | 18,3 | 112,2% | 11,8 | 228,7% |
| Margem Líquida | 13,4% | 5,9% | 7,5 p.p | 5,4% | 8,0 p.p |

(*) 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) | 1T24 | 1T23 |
|---|---------------|--------------|
| Das atividades operacionais | | |
| Lucro operacional antes do imposto de renda e da contribuição social | 37,1 | 18,0 |
| Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas | | |
| Provisão (Reversão) para garantia | 1,4 | 1,0 |
| Depreciação e amortização | 1,6 | 0,8 |
| Provisão para demandas judiciais | 0,4 | 0,1 |
| Provisão para perdas de créditos esperadas | 1,3 | 1,5 |
| Despesa com outorga de opções | 0,5 | 0,9 |
| Apropriação de mais valia de estoques | 0,0 | 0,0 |
| Perdas de distribuições desproporcional de lucros | 1,4 | 0,0 |
| Resultado de equivalência patrimonial | (0,3) | 0,1 |
| Baixa de imobilizado | 0,0 | 0,1 |
| Juros provisionados sobre empréstimos e financiamentos | 3,3 | 5,8 |
| Impostos diferidos | (5,6) | (0,1) |
| | 41,1 | 28,1 |
| Decréscimo/(acrécimo) em ativos: | | |
| Caixa restrito | 27,0 | 12,0 |
| Contas a receber | (20,2) | (4,3) |
| Estoques | (18,1) | 8,3 |
| Outros ativos | (6,3) | (4,0) |
| Adiantamentos para aquisição de terrenos | (0,3) | 4,0 |
| (Decréscimo)/acrécimo em passivos: | | |
| Fornecedores | 31,7 | 11,6 |
| Adiantamento de clientes | 18,1 | 10,2 |
| Outros passivos | (3,6) | -12,0 |
| Juros pagos de empréstimos e financiamentos | (5,7) | (6,2) |
| Recebimento de dividendos | 2,0 | 0,0 |
| Imposto de renda e contribuição social pagos | (2,9) | (7,1) |
| Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades operacionais | 62,9 | 40,7 |
| Fluxo de caixa das atividades de investimentos | | |
| Aquisição de bens do imobilizado | (1,1) | (0,6) |
| Adiantamento para futuro aumento de capital em controladas e investidas | (2,3) | 2,4 |
| Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de investimentos | (3,4) | 1,7 |
| Fluxo de caixa das atividades de financiamentos | | |
| Liberação de empréstimos e financiamentos | 63,3 | 47,4 |
| Amortização de empréstimos e financiamentos | (105,0) | (53,9) |
| Pagamento de arrendamento mercantil | (1,4) | (0,6) |
| Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de financiamentos | (43,1) | (7,1) |
| (Redução) aumento líquido (a) de caixa e equivalentes de caixa | 16,5 | 35,3 |
| Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício | 243,7 | 156,0 |
| Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício | 260,1 | 191,3 |
| (Redução) aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa | 16,5 | 35,3 |

