

RELEASE DE RESULTADOS IT23

TRANSFORMANDO GERAÇÕES.

30
ANOS
PACAEMBU

FERNANDO ALMEIDA
CEO e DRI

FERNANDO XIMENES
Gerente FP&A e RI

CARLOS YAMASHITA
Coordenador de RI

11 3236 4141
ri@pacaembu.com
ri.pacaembu.com

PACAEMBU



TRANSFORMANDO GERAÇÕES.

São Paulo, 12 de maio de 2023 – Pacaembu Construtora S.A. (“Companhia” ou “Pacaembu”), uma das principais construtoras e incorporadoras do país com foco no segmento de Empreendimentos Residenciais Populares do programa Minha Casa, Minha Vida, anuncia hoje o Release de Resultados do primeiro trimestre de 2023.

**RECEITA LÍQUIDA DO 1T23 FOI 42,8% MAIOR QUE O 1T22
ACRÉSCIMO DE 7,3 PONTOS PERCENTUAIS NA MARGEM BRUTA AJUSTADA ⁽¹⁾**

Vendas Líquidas

1T23: R\$ 286,6 milhões ⁽¹⁾
(+18,5% sobre 1T22)

Receita Líquida

1T23: R\$ 218,2 milhões
(+42,8% sobre 1T22)

Lucro Líquido

1T23: R\$ 11,8 milhões
(Prejuízo de R\$ 4,7 milhões no 1T22)



2ª MAIOR
Construtora do Brasil



ISTO É DINHEIRO
ELEITA 5 VÉZES A
MELHOR CONSTRUTORA
DO BRASIL



REVISTA EXAME
LISTADA ENTRE AS
MAIORES E MELHORES.



GREAT PLACE TO
WORK
5 VÉZES CERTIFICADA
PELA GPTW

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

Devido a estratégia adotada pela Companhia de antecipar alguns lançamentos no 4T22 que seriam realizados no 1T23, tivemos o melhor primeiro trimestre em vendas líquidas em VGV, alcançando a marca de R\$ 286,6 em VGV Pacaembu ⁽²⁾ um aumento de 18,5% em relação ao 1T22. Em VGV total, incluindo o valor do terreno, atingimos R\$ 318,5 milhões.

Refletindo o melhor desempenho nas vendas e o bom andamento das obras, a receita líquida no 1T23 alcançou R\$ 218,2 milhões, crescimento de 42,8% sobre 1T22.

O preço médio dos imóveis MCMV ⁽³⁾ tiveram evolução de 8,1% sobre 1T22, em um cenário de maior estabilidade nos custos, indicando a contínua recuperação das margens adequadas da Companhia.

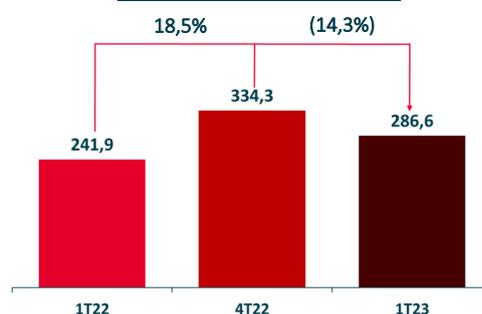
Assim, a margem bruta ajustada ⁽¹⁾ de 27,1% em 1T23 apresentou evolução de 7,3 pontos percentuais em relação ao ano anterior.

(1) Margem Bruta Ajustada pela exclusão dos juros capitalizados provenientes dos empréstimos do Plano Empresário destinado a construção;

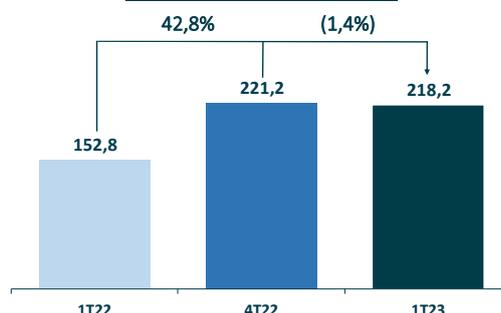
(2) Valor líquido de terrenos;

(3) Valor incluindo o terreno e considerando somente os empreendimentos vinculados ao programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV).

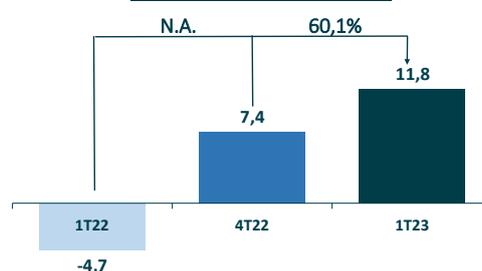
VENDAS LÍQUIDAS (R\$ Milhões)



RECEITA LÍQUIDA (R\$ Milhões)

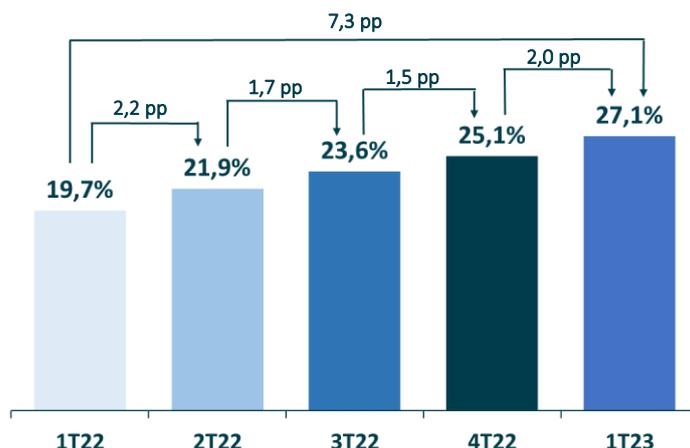


LUCRO LÍQUIDO (R\$ Milhões)





EVOLUÇÃO DA MARGEM BRUTA AJUSTADA



Como resultado da melhoria da margem bruta, a Companhia alcançou lucro líquido de R\$ 11,8 milhões, revertendo o prejuízo de R\$ 4,7 milhões contabilizados no 1T22.

Encerramos 1T23 com uma posição de liquidez bastante sólida, com caixa bruto de R\$ 255,7 milhões e caixa líquido ex-dívida de produção ⁽¹⁾ de R\$ 129,1 milhões, equivalente a 32,1% do Patrimônio Líquido.

A geração de caixa líquido ex-empréstimos e financiamentos de produção ⁽²⁾ ajustado por pagamento de dividendos foi positiva em R\$ 23,9 milhões no 1T23.

Aproveitamos esse espaço também para agradecer o empenho de nossos colaboradores, apoio dos acionistas controladores e o visível alinhamento de todos com o planejamento estratégico da Pacaembu. Continuamos determinados em relação aos próximos passos, sempre apoiados em nossa estratégia de foco e eficiência operacional para continuarmos proporcionando a realização de sonhos para nossos clientes e entregar cada vez mais valor para nossos acionistas.

(1) Caixa Líquido ex-dívida de produção = Caixa Bruto deduzido do endividamento financeiro corporativo e arrendamento mercantil

DESTAQUES OPERACIONAIS E FINANCEIROS

Destaque	1T23	4T22	T/T (%)	1T22	A/A (%)
Destaque Operacionais					
Lançamentos - Fases de Empreendimentos (R\$ milhões) ⁽¹⁾	107,4	522,0	-79,4%	216,9	-50,5%
Vendas (R\$ milhões) ⁽¹⁾	286,6	334,3	-14,3%	241,9	18,5%
VSO (%) ⁽¹⁾	49,3%	41,4%	7,9 p.p	50,9%	-1,5 p.p
Landbank (R\$ milhões) ⁽¹⁾	9.936,2	9.605,9	3,4%	10.049,3	-1,1%
Destaque Financeiros (em R\$ milhões)					
Receita Líquida	218,2	221,2	-1,4%	152,8	42,8%
Lucro Bruto	58,2	53,4	9,1%	29,8	95,2%
Margem Bruta (%)	26,7%	24,1%	2,6 p.p	19,5%	7,2 p.p
Lucro Bruto Ajustado ⁽²⁾	59,1	55,5	6,4%	30,2	95,8%
Margem Bruta Ajustada (%)	27,1%	25,1%	2,0 p.p	19,7%	7,3 p.p
EBITDA	17,1	13,9	22,8%	(2,6)	-758,0%
Margem EBITDA (%)	7,8%	6,3%	1,5 p.p	-1,7%	9,5 p.p
Resultado Financeiro	1,7	0,7	139,7%	3,6	-52,5%
Lucro Líquido (Prejuízo)	11,8	7,4	60,1%	(4,7)	-349,3%
Margem Líquida (%)	5,4%	3,3%	2,1 p.p	-3,1%	8,5 p.p
ROAE	3,0%	1,9%	1,1 p.p	-1,3%	4,3 p.p
NOPAT	10,1	6,7	51,5%	(8,4)	-220,7%
ROIC	3,6%	2,3%	1,3 p.p	-3,1%	6,8 p.p
Receitas a Apropriar	537,9	467,6	15,0%	349,9	53,7%
Resultados a Apropriar	146,5	127,9	14,5%	78,1	87,5%
Margem de Resultados a Apropriar	27,9%	28,1%	-0,2 p.p	23,1%	4,8 p.p
Caixa e Equivalentes de Caixa + Caixa Restrito	255,7	232,4	10,0%	215,9	18,5%
Caixa Líquido Ex-Dívida de Produção ⁽³⁾	129,1	105,1	22,8%	87,3	47,8%
Varição de Caixa Líquido Ajustado por Dividendos ⁽⁴⁾	23,9	(7,8)	n.a.	(18,4)	-230,0%
Patrimônio Líquido Consolidado	401,5	388,8	3,3%	362,2	10,9%
Caixa Líquido Ex-Dívida de Produção ⁽³⁾ / PL Consolidado (%)	32,1%	27,0%	5,1 p.p	24,1%	8,0 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 construção.

(3) Caixa e Equivalentes de Caixa somado ao Caixa Restrito, descontados os valores de Empréstimos e Financiamentos Corporativos e Arredamento Mercantis.

(4) Varição do Caixa Líquido Ex-Dívida de Produção no período, ajustado pelo pagamento de dividendos + juros sobre o capital próprio registrados no fluxo de caixa

LANÇAMENTOS

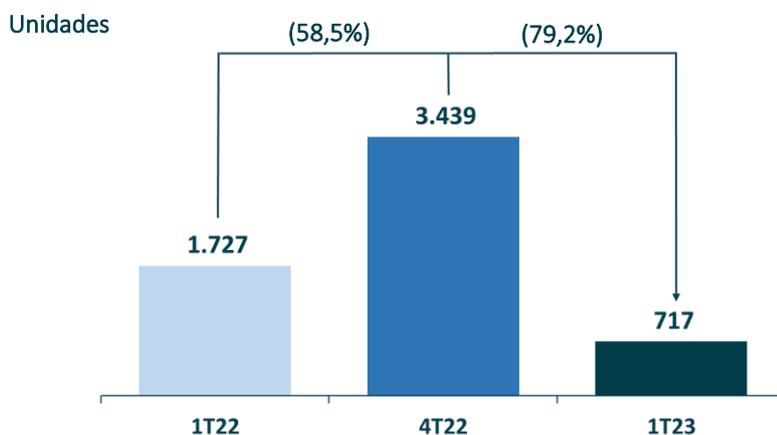
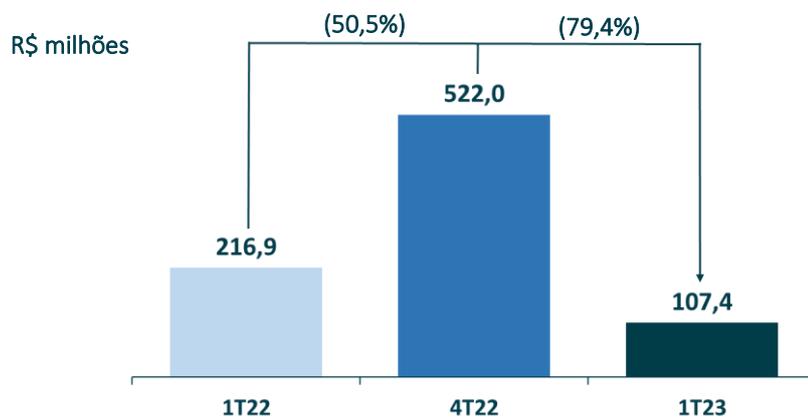
A Companhia adotou a estratégia de antecipar no 4T22 alguns lançamentos que seriam realizados no 1T23. Assim, no 1T23, lançamos 5 fases comerciais totalizando 717 unidades (-58,5% sobre 1T22), correspondendo a um VGV Pacaembu (*) de R\$ 107,4 milhões (-50,5% sobre 1T22). Considerando o valor do terreno pertencente a terceiros o VGV Total alcançou R\$ 116,2 milhões. O preço médio dos imóveis MCMV (incluindo o valor do terreno pertencente a terceiros) no 1T23 atingiu R\$ 169,3 mil com evolução de 16,2% em relação ao 1T22.

Lançamentos Comerciais ⁽¹⁾	1T23	4T22	T/T (%)	1T22	A/A (%)
Número de Fases de Empreendimentos	5	15	-66,7%	9	-44,4%
VGV Pacaembu (em R\$ milhões)	107,4	522,0	-79,4%	216,9	-50,5%
VGV 100% ⁽²⁾ (em R\$ milhões)	116,2	584,4	-80,1%	250,9	-53,7%
Quantidade de Unidades	717	3.439	-79,2%	1.727	-58,5%
Preço Médio Pacaembu (em R\$ mil)	149,8	151,8	-1,3%	125,6	19,3%
Preço Médio 100% ⁽²⁾ (em R\$ mil)	162,1	169,9	-4,6%	145,3	11,6%
Preço Médio dos Imóveis MCMV ⁽³⁾ (em R\$ mil)	169,3	169,9	-0,4%	145,7	16,2%

(1) inclui unidades habitacionais e lotes comerciais

(2) valor total incluindo o valor do terreno pago diretamente ao proprietário pela Caixa Econômica Federal

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



(*) Valor líquido de terrenos.

Destaques nos Lançamentos do 1T23

Piracicaba (Nova Suíça 6)

Lançamos em março o empreendimento Piracicaba (Nova Suíça 6) localizado na cidade de Piracicaba/SP, com 120 unidades (R\$ 19,3 milhões em VGV Pacaembu), sendo vendido 34% do total no lançamento.



Arapongas (Rissato 1)

Lançamos em fevereiro o módulo 4 do empreendimento Arapongas (Rissato 1) localizado na cidade de Arapongas/PR, com 138 unidades (R\$ 20,1 milhões em VGV Pacaembu), sendo vendido 31% do total nos 2 primeiros meses do lançamento.



VENDAS LÍQUIDAS

No 1T23, as vendas líquidas em VGV Pacaembu ^(*) alcançaram R\$ 286,6 milhões (+18,5% sobre 1T22), a maior para o primeiro trimestre. Considerando o valor do terreno pertencente a terceiros o VGV Total alcançou R\$ 318,5 milhões. O preço médio dos imóveis MCMV (incluindo o valor do terreno pertencente a terceiros) no 1T23 atingiu R\$ 171,2 mil com evolução de 8,1% em relação ao 1T22. Em termos de quantidade vendida, o volume do 1T23 foi similar ao mesmo período do ano passado (-0,5% sobre o 1T22).

Salientamos que nossas vendas são reconhecidas contabilmente somente após a contratação do financiamento pelo mutuário (comprador) junto à Caixa Econômica Federal, com exceção do projeto Fenhouse, que não se enquadra no programa Minha Casa, Minha Vida, e suas vendas são contabilizadas com a assinatura dos Contratos de Compra e Venda (antes do financiamento pelo mutuário junto ao agente financeiro).

Vendas Líquidas ⁽¹⁾	1T23	4T22	T/T (%)	1T22	A/A (%)
VGV Pacaembu (em R\$ milhões)	286,6	334,3	-14,3%	241,9	18,5%
VGV 100% ⁽²⁾ (em R\$ milhões)	318,5	376,2	-15,4%	297,4	7,1%
Número de unidades	1.834	2.185	-16,1%	1.843	-0,5%
Preço Médio Pacaembu (em R\$ mil)	156,3	153,0	2,2%	131,2	19,1%
Preço Médio 100% ⁽²⁾ (em R\$ mil)	173,7	172,2	0,8%	161,4	7,6%
Preço Médio dos Imóveis MCMV ⁽³⁾ (em R\$ mil)	171,2	175,6	-2,5%	158,4	8,1%

(1) inclui unidades habitacionais e lotes comerciais

(2) valor total incluindo o valor do terreno pertencente a terceiros

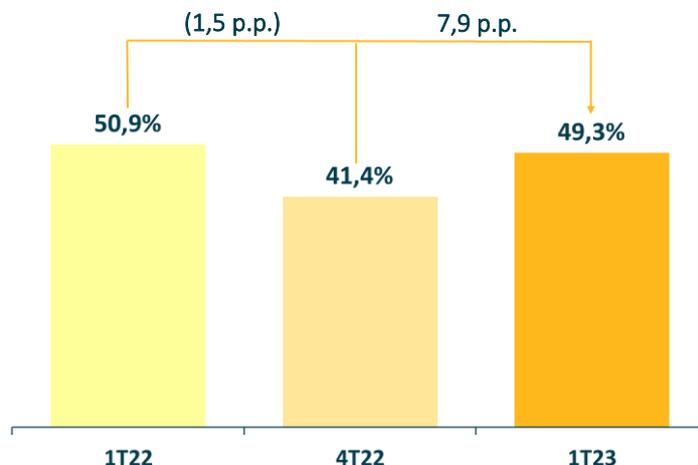
(3) valor incluindo o terreno e considerando somente empreendimentos vinculados ao programa Minha Casa, Minha Vida



(*) Valor líquido de terrenos.

VELOCIDADE SOBRE A OFERTA – VSO*

No 1T23 a VSO alcançou 49,3%, sendo 1,5 p.p. inferior ao 1T22.



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

UNIDADES HABITACIONAIS ENTREGUES E EM CONSTRUÇÃO

No 1T23 foram entregues 1.012 unidades habitacionais, aumento de 232,9% sobre 1T22.

Ao final do 1T23 temos 9,5 mil unidades habitacionais em construção.

Unidades Habitacionais Entregues	1T23	4T22	T/T (%)	1T22	A/A (%)
Número de unidades habitacionais	1.012	2.206	-54,1%	304	232,9%
VGV (em R\$ milhões)	120,2	259,8	-53,7%	33,1	263,3%
Nº unidades habitacionais entregues na história da Companhia	71.533	70.521	1,4%	66.024	8,3%

ESTOQUES

Ao final do 1T23 nossos estoques totalizaram 1.870 unidades, sendo 1.769 unidades com obras em andamento, ou seja, 94,6% das unidades estão em fase de construção. Entre as 101 unidades com obras concluídas, 95 são lotes comerciais, que normalmente são comercializados ao final do projeto. O valor de mercado em VGV Pacaembu (*) dos estoques correspondeu a R\$ 294,4 milhões.

Estoques	1T23	
	Unidades	R\$ milhões
Obras em Andamento	1.769	282,9
Obras Concluídas	101	11,5
Total	1.870	294,4

(*) Valor líquido de terrenos.

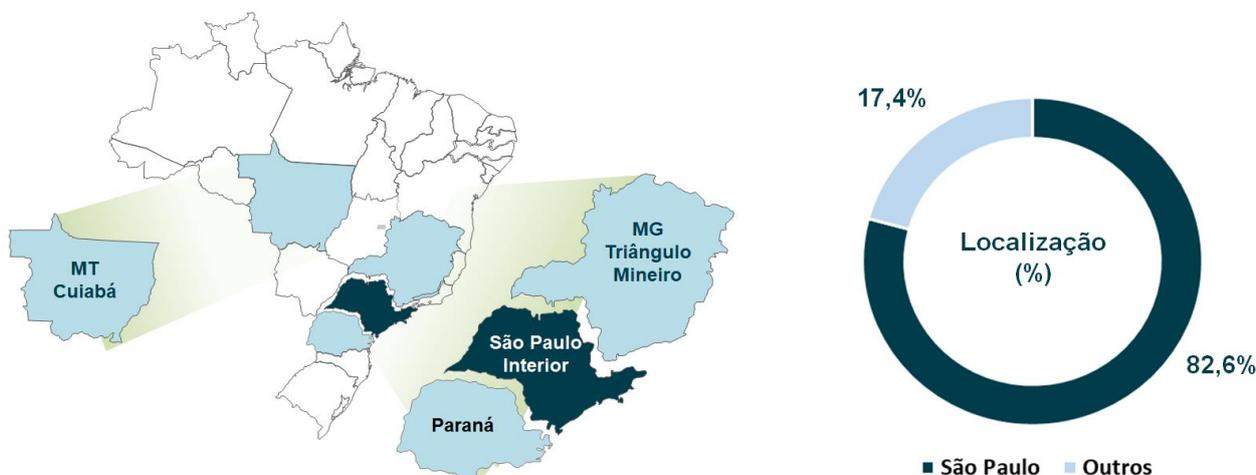
LANDBANK

O landbank totalizou 66,9 mil unidades em VGV Pacaembu (*) estimado de R\$ 9,9 bilhões, 1,1% inferior ao 1T22.

Landbank	1T23	4T22	T/T (%)	1T22	A/A (%)
Número de Unidades	66.930	65.796	1,7%	77.325	-13,4%
VGV (em R\$ milhões)	9.936,2	9.605,9	3,4%	10.049,3	-1,1%
Preço Médio (R\$ mil)	148,5	146,0	1,7%	130,0	14,2%

(*) Valor líquido de terrenos.

O mapa a seguir demonstra a localização do nosso landbank ao final de março de 2023.

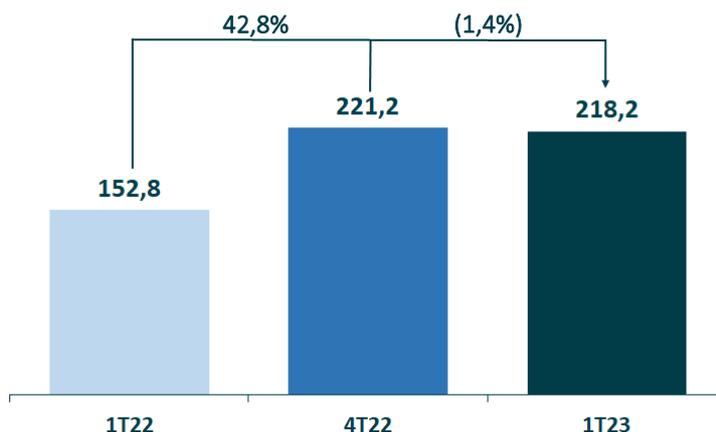


RECEITA LÍQUIDA E LUCRO BRUTO

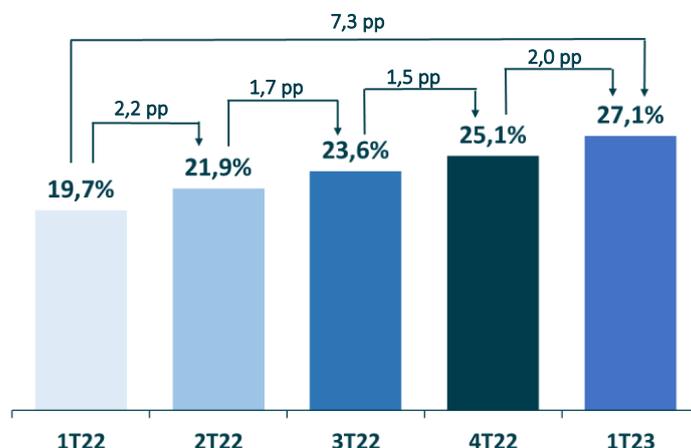
A receita líquida no 1T23 alcançou R\$ 218,2 milhões, registrando crescimento de 42,8% sobre 1T22.

Receita Líquida e Lucro Bruto (R\$ milhões)	1T23	4T22	T/T (%)	1T22	A/A (%)
Receita Operacional Líquida	218,2	221,2	-1,4%	152,8	42,8%
Lucro Bruto	58,2	53,4	9,1%	29,8	95,2%
Margem Bruta	26,7%	24,1%	2,6 p.p	19,5%	7,2 p.p
Lucro Bruto Ajustado*	59,1	55,5	6,4%	30,2	95,8%
Margem Bruta Ajustada	27,1%	25,1%	2,0 p.p	19,7%	7,3 p.p

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



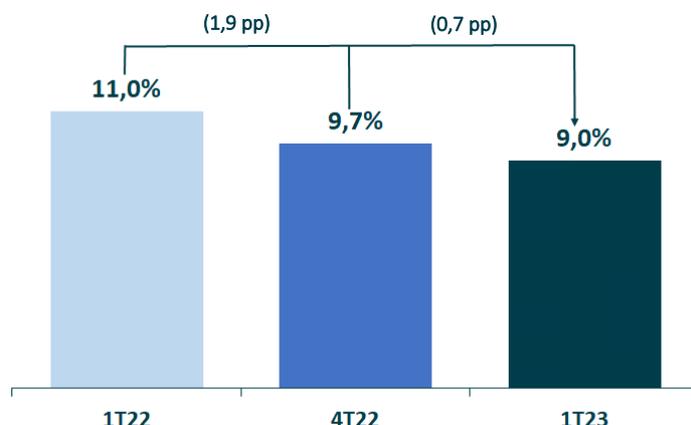
O lucro bruto ajustado totalizou R\$ 59,1 milhões no 1T23, sendo 95,8% superior ao 1T22. Desde o 1T22, quando foi contabilizada margem bruta de 19,7%, temos verificado uma gradativa recuperação nas margens, refletindo o processo da elevação do preço médio dos imóveis MCMV na margem.



DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

As despesas gerais e administrativas no 1T23 corresponderam a 9,0% da receita operacional líquida, sendo 1,9 ponto percentual menor em relação ao 1T22. À medida que estamos alcançando novos patamares de vendas líquidas e receita operacional líquida, verificamos uma melhor diluição das despesas com a estrutura administrativa.

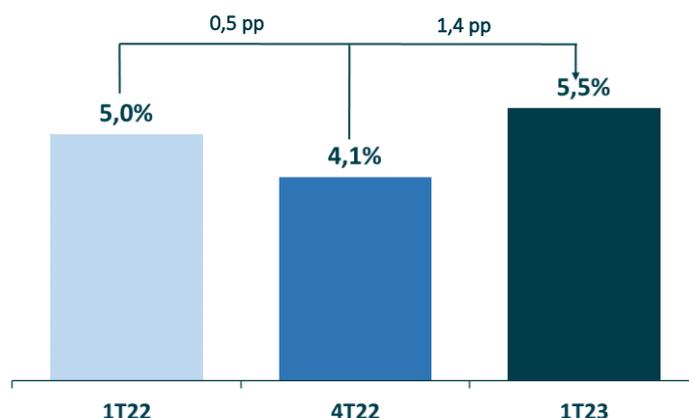
Desp. Gerais e Administrativas (R\$ milhões)	1T23	4T22	T/T (%)	1T22	A/A (%)
Receita Operacional Líquida	218,2	221,2	-1,4%	152,8	42,8%
Vendas em VGV	286,6	334,3	-14,3%	241,9	18,5%
Desp. Gerais e Adm. (G&A)	(19,7)	(21,4)	-8,3%	(16,7)	17,4%
G&A / Rec. Oper. Líquida	9,0%	9,7%	-0,7 p.p	11,0%	-1,9 p.p
G&A / Vendas (em VGV)	6,9%	6,4%	0,4 p.p	6,9%	-0,1 p.p



DESPESAS COM VENDAS E MARKETING

As despesas com vendas e marketing em 1T23 corresponderam a 5,5% das vendas líquidas, sendo 0,5 ponto percentual maior em relação ao 1T22.

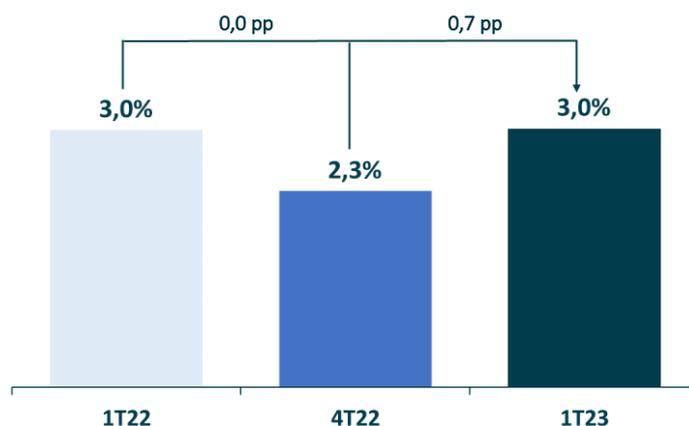
Desp. com Vendas e Marketing (R\$ milhões)	1T23	4T22	T/T (%)	1T22	A/A (%)
Receita Operacional Líquida	218,2	221,2	-1,4%	152,8	42,8%
Vendas em VGV	286,6	334,3	-14,3%	241,9	18,5%
Despesas com Vendas e Marketing	(15,8)	(13,8)	14,7%	(12,0)	30,9%
Desp. com Vendas / Receita Oper. Líq.	7,2%	6,2%	1,0 p.p	7,9%	-0,7 p.p
Desp. com Vendas / Vendas Líquidas (em VGV)	5,5%	4,1%	1,4 p.p	5,0%	0,5 p.p



OUTRAS DESPESAS OPERACIONAIS E EQUIVALÊNCIA PATRIMONIAL

No 1T23 as outras despesas operacionais somadas a equivalência patrimonial foi negativa em R\$ 6,6 milhões, correspondendo 3,0% da receita operacional líquida, mantendo o patamar do 1T22.

Outras Despesas Operacionais e Equivalência Patrimonial (R\$ milhões)	1T23	4T22	T/T (%)	1T22	A/A (%)
Outras Despesas Operacionais	(6,5)	(5,0)	29,0%	(4,4)	48,7%
Equivalência Patrimonial	(0,1)	0,0	-1120,0%	(0,2)	-72,9%
Total	(6,6)	(5,0)	30,2%	(4,6)	43,7%
Receita Operacional Líquida	218,2	221,2	-1,4%	152,8	42,8%
Total / Receita Oper. Líquida	3,0%	2,3%	0,7 p.p	3,0%	0,0 p.p

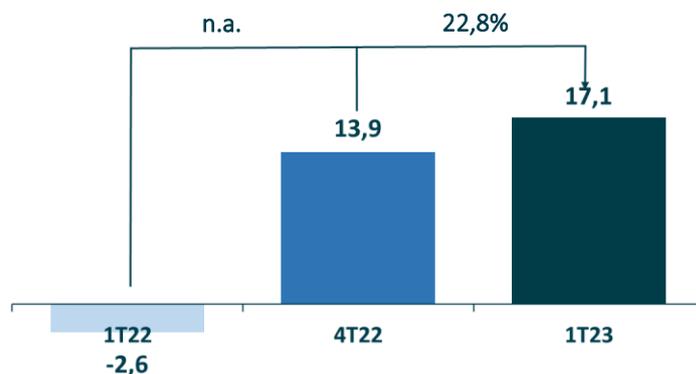




EBITDA

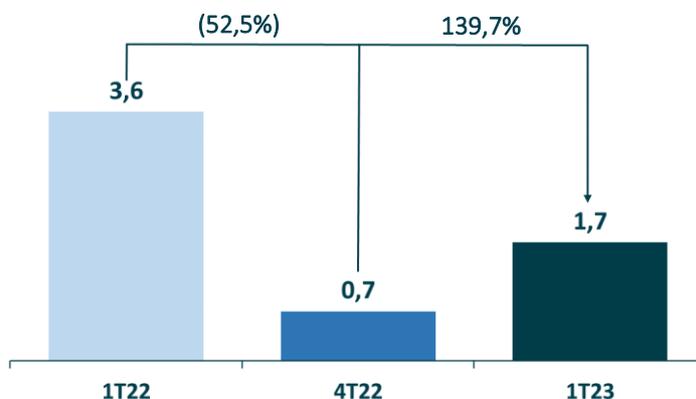
Como resultado do desempenho das receitas e despesas anteriormente comentados, o Ebitda no 1T23 totalizou R\$ 17,1 milhões, revertendo o valor negativo contabilizado no 1T22.

Ebitda (R\$ milhões)	1T23	4T22	T/T (%)	1T22	A/A (%)
Lucro Líquido	11,8	7,4	60,1%	(4,7)	-349,3%
(+/-) Resultado financeiro	(1,7)	(0,7)	139,7%	(3,6)	-52,5%
(+/-) IR / CSLL	6,2	6,5	-4,9%	4,8	27,3%
(+) Depreciação e amortização	0,8	0,8	7,3%	0,9	-9,9%
EBITDA	17,1	13,9	22,8%	(2,6)	n.a.
Receita Operacional Líquida	218,2	221,2	-1,4%	152,8	42,8%
Margem EBITDA	7,8%	6,3%	1,5 p.p	-1,7%	9,5 p.p



RESULTADO FINANCEIRO

O resultado financeiro alcançou R\$ 1,7 milhão no 1T23, redução de 52,5% em relação ao 1T22. As receitas financeiras totalizaram R\$ 7,9 milhões enquanto as despesas financeiras corresponderam a R\$ 6,1 milhões.



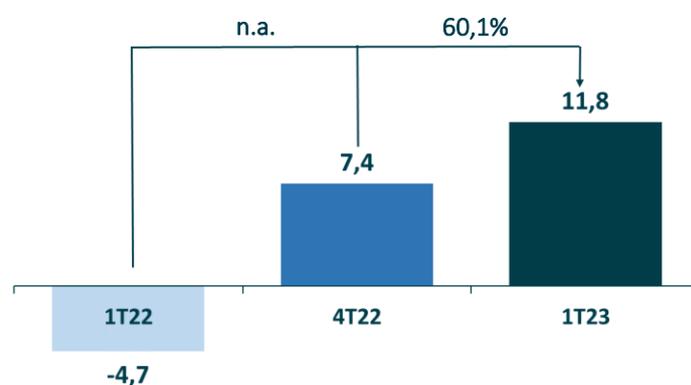
LUCRO LÍQUIDO

No 1T23, o lucro líquido de R\$ 11,8 milhões demonstrou uma melhora em relação ao prejuízo de R\$ 4,7 milhões apresentado no 1T22. Esse resultado reflete a recuperação que está em curso das margens brutas da companhia decorrente do reposicionamento do preço nos novos lançamentos, conforme mencionado anteriormente.

Lucro Líquido (R\$ milhões)	1T23	4T22	T/T (%)	1T22	A/A (%)
Receita Operacional Líquida	218,2	221,2	-1,4%	152,8	42,8%
Lucro Líquido do Exercício	11,8	7,4	60,1%	(4,7)	n.a.
Margem Líquida	5,4%	3,3%	2,1 p.p	-3,1%	8,5 p.p
ROAE ⁽¹⁾	3,0%	1,9%	1,1 p.p	-1,3%	4,3 p.p
ROIC ⁽²⁾	3,6%	2,3%	1,3 p.p	-3,1%	6,8 p.p

(1) ROAE é calculado pelo lucro líquido do período dividido pelo patrimônio líquido médio do período.

(2) ROIC é calculado pelo NOPAT do período dividido pela média do capital empregado do período.



RESULTADO A APROPRIAR

As receitas a apropriar ao final do 1T23 alcançaram R\$ 537,9 milhões, 53,7% superior em relação ao 1T22. A margem a apropriar foi de 27,9%, 4,8 pontos percentuais superior ao 1T22, sinalizando o processo de recuperação da margem bruta, conforme mencionado anteriormente.

Resultado a Apropriar (R\$ milhões)	1T23	4T22	T/T (%)	1T22	A/A (%)
Receitas a Apropriar	537,9	467,6	15,0%	349,9	53,7%
(-) Impostos	(13,6)	(12,8)	6,8%	(11,9)	15,1%
Receita Líquida a Apropriar	524,3	454,8	15,3%	338,1	55,1%
(-) Custo das Unidades Vendidas + Garantia a Apropriar	(377,7)	(326,9)	15,5%	(260,0)	45,3%
Resultado a Apropriar	146,5	127,9	14,5%	78,1	87,5%
Margem a Apropriar	27,9%	28,1%	-0,2 p.p	23,1%	4,8 p.p

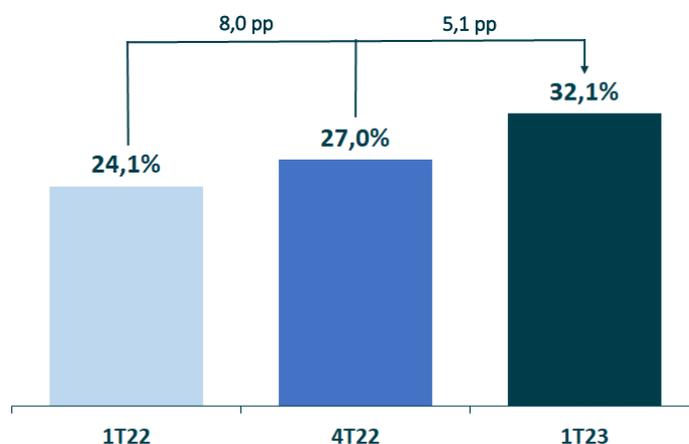
CAIXA LÍQUIDO E ENDIVIDAMENTO FINANCEIRO

Encerramos o 1T23 com uma posição de liquidez bastante sólida, com caixa bruto de R\$ 255,7 milhões e caixa líquido ex-dívida de produção de R\$ 129,1 milhões, equivalente a 32,1% do Patrimônio Líquido. Esse indicador demonstra que estamos dentro de níveis aceitáveis para os padrões do setor de atuação da Companhia. As dívidas de produção são autoliquidáveis com os recebíveis futuros dos projetos.

Caixa Líquido ex-dívida de produção (R\$ milhões)*	1T23	4T22	T/T (%)	1T22	A/A (%)
Caixa e Equivalentes de Caixa + Caixa Restrito	255,7	232,4	10,0%	215,9	18,5%
(-) Empréstimos e Financiamentos Corporativo	(122,4)	(122,6)	-0,1%	(122,8)	-0,3%
(-) Arrendamento Mercantil	(4,2)	(4,6)	-10,1%	(5,7)	-27,0%
Caixa Líquido ex-dívida de produção	129,1	105,1	22,8%	87,3	47,8%
Patrimônio Líquido	401,5	388,8	3,3%	362,2	10,9%
Caixa Líquido ex-dívida de produção / Patrimônio Líquido	32,1%	27,0%	5,1 p.p	24,1%	8,0 p.p

* Caixa Líquido ex-dívida de produção = caixa bruto deduzido do endividamento corporativo e arrendamento mercantil

Empréstimos e Financiamentos (R\$ milhões)	1T23	4T22	T/T (%)	1T22	A/A (%)
Endividamento Corporativo	122,4	122,6	-0,1%	122,8	-0,2%
Endividamento Produção	63,6	70,4	-9,7%	23,9	195,1%
TOTAL	186,0	193,0	-3,6%	146,7	31,6%



A geração do caixa líquido ex-empréstimos e financiamentos de produção ajustado por pagamento de dividendos foi positiva em R\$ 23,9 milhões no 1T23.

Varição do Caixa Líquido Ajustado (R\$ milhões)	1T23	4T22	T/T (%)	1T22	A/A (%)
Varição do Caixa Líq. Ajustado por Pagamento de Dividendos	23,9	(7,8)	-407,5%	(18,4)	-230,0%
Dividendos e Juros sobre o Capital Próprio	0,0	0,0	n.a.	0,0	n.a.
Varição do Caixa Líquido ex-Dívida de Produção	23,9	(7,8)	-407,5%	(18,4)	-230,0%

CONTAS A RECEBER

Ao final do 1T23, o contas a receber totalizou R\$ 204,8 milhões, 6,8% superior ao 1T22.

Contas a Receber (R\$ milhões)	1T23	4T22	T/T (%)	1T22	A/A (%)
Contas a Receber - Ativo Circulante	158,8	157,8	0,7%	148,4	7,0%
Contas a Receber - Ativo Não Circulante	46,0	44,3	3,9%	43,2	6,3%
Total do Contas a Receber	204,8	202,0	1,4%	191,7	6,8%

BALANÇO PATRIMONIAL - ATIVO

BALANÇO PATRIMONIAL (R\$ milhões)	1T23	4T22	T/T (%)	1T22	A/A (%)
Ativo Circulante	634,1	616,3	2,9%	549,8	15,3%
Caixa e Equivalentes de Caixa	191,3	156,0	22,6%	179,8	6,4%
Caixa Restrito	64,4	76,4	-15,7%	36,1	78,6%
Contas a Receber	159,4	157,8	1,0%	148,4	7,4%
Estoques	159,6	166,5	-4,1%	119,7	33,3%
Adiantamentos para Aquisição de Terrenos	23,3	28,3	-17,8%	28,3	-17,6%
Outros Ativos	36,1	31,4	15,0%	37,6	-4,0%
Ativo Não-Circulante	116,9	119,3	-2,0%	101,5	15,2%
Contas a Receber	45,4	44,3	2,5%	43,2	4,9%
Estoques	3,7	5,1	-28,8%	8,8	-58,4%
Outros Ativos	3,1	3,1	0,9%	7,1	-55,6%
Adiantamentos para Aquisição de Terrenos	35,6	34,5	3,0%	26,1	36,1%
Partes Relacionadas	0,0	0,0	n.a.	0,0	n.a.
Investimentos	12,7	15,6	-18,2%	1,3	914,0%
Intangível	0,0	3,1	-100,0%	0,0	n.a.
Imobilizado	16,4	13,5	21,2%	15,0	9,4%
Ativo Total	751,0	735,6	2,1%	651,3	15,3%

BALANÇO PATRIMONIAL – PASSIVO + PATRIMÔNIO LÍQUIDO

BALANÇO PATRIMONIAL (R\$ milhões)	1T23	4T22	T/T (%)	1T22	A/A (%)
Passivo Circulante	195,0	164,8	18,3%	124,2	57,0%
Empréstimos e financiamentos	59,9	40,4	48,4%	16,3	267,8%
Fornecedores	76,4	65,1	17,3%	61,7	23,7%
Provisões Diversas	4,1	3,8	5,9%	3,6	13,4%
Obrigações Trabalhistas	18,1	19,7	-8,1%	13,3	36,6%
Obrigações Tributárias	10,5	10,1	3,7%	8,0	31,9%
Adiantamento de Clientes	18,4	18,2	1,3%	13,5	36,4%
Divendos a Pagar	5,7	5,7	n.a.	5,7	1,4%
Arrendamento Mercantil	1,471	1,6	-7,0%	2,0	-27,4%
Outros Passivos	0,4	0,2	172,0%	0,2	177,2%
Passivo Não-Circulante	154,5	182,0	-15,1%	165,0	-6,4%
Empréstimos e financiamentos	126,2	152,7	-17,4%	130,4	-3,3%
Fornecedores	2,4	2,0	16,5%	1,9	24,0%
Provisões Diversas	21,7	22,9	-4,9%	27,8	n.a.
Provisão para Perda em Investimentos	0,8	0,4	86,3%	0,6	25,3%
Arrendamento Mercantil	2,699	3,1	-11,7%	3,7	-26,8%
Partes Relacionadas	0,0	0,0	n.a.	0,5	-100,0%
Adiantamento de Clientes	0,8	1,0	n.a.	0,0	n.a.
Patrimônio Líquido Total	401,5	388,8	3,3%	362,2	10,9%
Patrimônio Líquido	401,5	388,8	3,3%	362,2	10,9%
Participação dos Minoritários	0,0	0,0	n.a.	0,0	n.a.
Total do Passivo e Patrimônio Líquido	751,0	735,6	2,1%	651,3	15,3%

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS (R\$ milhões)	1T23	4T22	T/T (%)	1T22	A/A (%)
Receita Operacional Líquida	218,2	221,2	-1,4%	152,8	42,8%
Custos dos Imóveis Vendidos	-159,9	(167,9)	-4,7%	(123,0)	30,1%
Lucro Bruto	58,2	53,4	9,1%	29,8	95,2%
Margem Bruta	26,7%	24,1%	2,6 p.p	19,5%	7,2 p.p
Margem Bruta Ajustada *	27,1%	25,1%	2,0 p.p	19,7%	7,3 p.p
Despesas Operacionais					
Despesas Gerais e Administrativas	(19,7)	(21,4)	-8,3%	(16,7)	17,4%
Despesas com Vendas e Marketing	(15,8)	(13,8)	14,7%	(12,0)	30,9%
Outras Receitas (Despesas)	(6,5)	(5,0)	29,0%	(4,4)	48,7%
Resultado de Equivalência Patrimonial	(0,1)	0,0	-1120,0%	(0,2)	-72,9%
Lucro Operacional antes do Resultado Financeiro	16,3	13,1	23,7%	(3,5)	-564,1%
Resultado Financeiro	1,7	0,7	139,7%	3,6	-52,5%
Lucro Antes de IR e CSLL	18,0	13,9	29,7%	0,1	15669,3%
IR & CSLL	(6,2)	(6,5)	-4,9%	(4,8)	27,3%
Lucro Líquido do Exercício	11,8	7,4	60,1%	(4,7)	n.a.
Margem Líquida	5,4%	3,3%	2,1 p.p	-3,1%	8,5 p.p

FLUXO DE CAIXA

Fluxo de Caixa - Consolidado (R\$ milhões)	1T23	1T22
Das atividades operacionais		
Lucro operacional antes do imposto de renda e da contribuição social	18,0	0,1
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas		
(Reversão) provisão para garantia	1,0	0,6
Depreciação e amortização	0,8	0,9
Provisão para demandas judiciais	0,1	0,6
Provisão para perdas de créditos esperadas	1,5	2,8
Despesa com outorga de opções	0,9	1,4
Apropriação da mais valia de estoques	0,0	0,0
Resultado de equivalência patrimonial	0,1	0,2
Baixa de imobilizado	0,1	0,0
Juros provisionados sobre empréstimos e financiamentos	5,8	4,8
Impostos diferidos	(0,1)	(0,2)
	28,1	11,3
Decréscimo/(acrécimo) em ativos:		
Caixa restrito	12,0	16,0
Contas a receber	(4,3)	(20,7)
Estoques	8,3	0,4
Outros ativos	(4,0)	(9,3)
Adiantamentos para aquisição de terrenos	4,0	(10,2)
(Decréscimo)/acrécimo em passivos:		
Fornecedores	11,6	13,7
Adiantamento de clientes	10,2	9,7
Outros passivos	(12,0)	-5,3
Juros pagos de empréstimos e financiamentos	(6,2)	(4,6)
Recebimento de dividendos	0,0	0,0
Partes relacionadas	0,0	0,0
Imposto de renda e contribuição social pagos	(7,1)	(2,7)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	40,7	(1,6)
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
Aquisição de bens do imobilizado	(0,6)	(0,1)
Adiantamento para futuro aumento de capital em investidas	2,4	0,0
Integralização de capital em controladas e investidas	0,0	(0,1)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos	1,7	(0,1)
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos		
Captação de empréstimos e financiamentos	47,4	4,3
Pagamento de empréstimos e financiamentos	(53,9)	(5,0)
Pagamento de arrendamento mercantil	(0,6)	0,0
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades de financiamentos	(7,1)	(0,7)
(Redução) aumento líquido (a) de caixa e equivalentes de caixa	35,3	(2,5)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	156,0	182,3
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	191,3	179,8
(Redução) aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	35,3	(2,5)

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 Palhano 86050 460*

30
ANOS
PACAEMBU