

**PRÉVIA
OPERACIONAL
2T23**

FERNANDO ALMEIDA
CEO

LEONARDO MASSA
CFO e DRI

FERNANDO XIMENES
Gerente FP&A e RI

CARLOS YAMASHITA
Coordenador de RI

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

30
ANOS
PACAEMBU

TRANSFORMANDO GERAÇÕES.

PACAEMBU



TRANSFORMANDO GERAÇÕES.

São Paulo, 12 de julho de 2023 – Pacaembu Construtora S.A. (“Companhia” ou “Pacaembu”), uma das principais construtoras e incorporadoras do país com mais de 30 anos de atuação, focada no segmento residencial econômico associado ao Programa Minha Casa, Minha Vida, anuncia hoje a Prévia Operacional do 2º Trimestre de 2023. Os dados são preliminares e sujeitos a alteração após fechamento da auditoria.

RECORDE DE VGV DE VENDAS LÍQUIDAS E GERAÇÃO DE CAIXA SÃO OS DESTAQUES DO 2º TRIMESTRE

- Recorde histórico em VGV de vendas líquidas em um 2º trimestre, totalizando R\$ 300,0 milhões, aumento de +7,9% em relação ao 2T22. No 1S23 as vendas atingiram R\$ 618,5 milhões de VGV, +7,5% superior ao 1S22.
- Em continuidade a estratégia de recomposição de margens operacionais, o preço médio de vendas das unidades do PMCMV⁽¹⁾ apresentou incremento de +8,9% no 2T23 versus o mesmo período de 2022, atingindo R\$ 175,8 mil/ unidade habitacional. No 1S23, o preço médio das unidades apresentou aumento de +8,5% em comparação com o 1S22.
- Incremento de preços com manutenção de elevado VSO no 2T23 e 1S23, de 49,8% (+0,2 p.p. versus 2T22) e 67,1% (+0,1 p.p. versus o 1S22), respectivamente.
- No 1S23, a geração de caixa foi positiva em R\$ 80,9 milhões, revertendo o consumo de caixa de -R\$ 14,3 milhões na comparação com o mesmo período de 2022. No 2T23, geração de caixa positiva em R\$ 50,1 milhões, +1.052% versus 2T22.

(1) Considerando somente os empreendimentos vinculados ao programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV).



LANÇAMENTOS

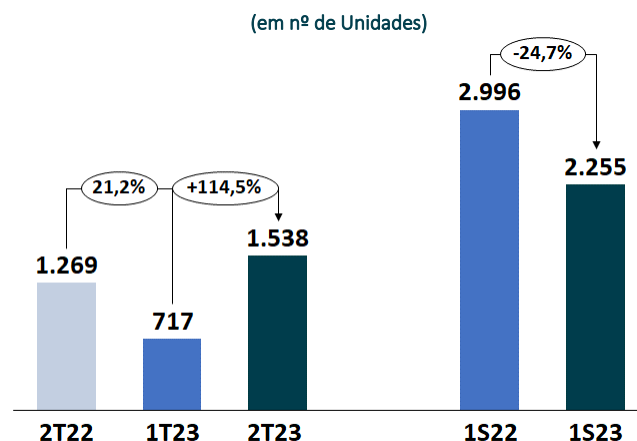
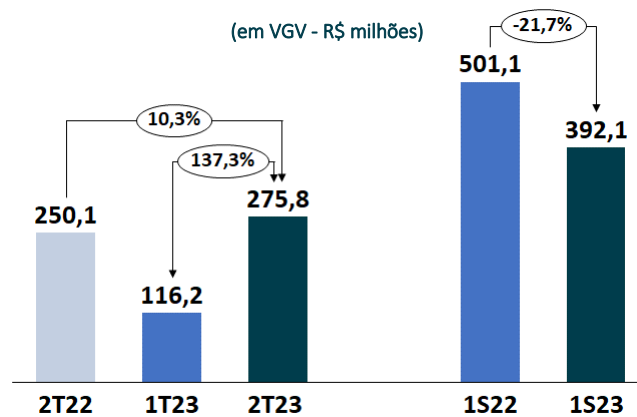
No 2T23, a Pacaembu realizou o lançamento de 11 fases comerciais, correspondendo a um VGV de R\$ 275,8 milhões (+10,3% sobre 2T22). O preço médio dos imóveis PMCMV no 2T23 atingiu R\$ 185,3 mil, evolução de 16,5% em relação ao 2T22.

Lançamentos	2T23	1T23	T/T (%)	2T22	A/A (%)	1S23	1S22	A/A (%)
Número de Fases Comerciais ⁽¹⁾	11	5	120,0%	9	22,2%	16	18	-11,1%
VGV 100% (em R\$ milhões) ⁽¹⁾	275,8	116,2	137,3%	250,1	10,3%	392,1	501,1	-21,7%
VGV Pacaembu (em R\$ milhões) ^{(1) (2)}	248,0	107,4	130,9%	226,0	9,8%	355,5	442,9	-19,7%
Número de Unidades ⁽¹⁾	1.538	717	114,5%	1.269	21,2%	2.255	2.996	-24,7%
Preço Médio 100% (em R\$ mil) ⁽¹⁾	179,4	162,1	10,6%	197,1	-9,0%	173,9	167,2	4,0%
Preço Médio Pacaembu (em R\$ mil) ⁽¹⁾	161,3	149,8	7,6%	178,1	-9,4%	157,6	147,8	6,6%
Preço Médio dos Imóveis PMCMV ⁽³⁾ (em R\$ mil)	185,3	169,3	9,4%	159,0	16,5%	180,3	150,8	19,6%

(1) inclui unidades habitacionais e lotes comerciais

(2) excluindo o valor atribuído a terrenistas

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



Lançamentos do 2T23 – Destaques

São José do Rio Preto (José Bernardo Coelho) – jun/2023

Empreendimento José Bernardo Coelho (módulo 1) localizado na cidade de São José do Rio Preto/SP, com 353 unidades (R\$ 65,9 milhões em VGV) e 71% de vendas no mês de lançamento.



Itapetininga (Cristóvão Colombo) – abril/2023

Empreendimento Cristóvão Colombo (modulo 3) localizado na cidade de Itapetininga/SP, com 165 unidades (R\$ 29,0 milhões em VGV) e 54% de vendas nos 3 primeiros meses após o lançamento.



VENDAS LÍQUIDAS

A Pacaembu apresentou recorde de VGV em vendas líquidas para um 2º trimestre, totalizando R\$ 300,0 milhões, aumento de +7,9% em relação ao 2T22. O preço médio dos imóveis PMCMV no 2T23 atingiu R\$ 175,8 mil, aumento de +8,9% em relação ao 2T22. Em número de unidades habitacionais, as vendas líquidas totalizaram 1.699 unidades (+4,6% sobre 2T22).

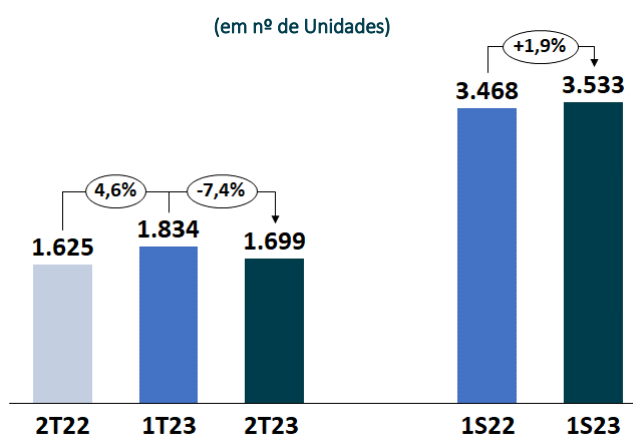
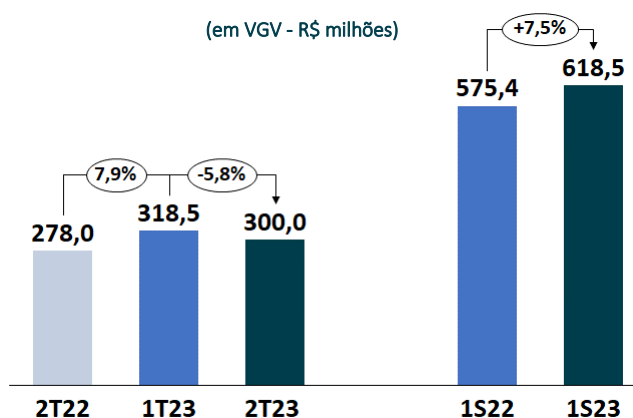
No 1S23 as vendas líquidas totalizaram VGV de R\$ 618,5 milhões, aumento de +7,5% em relação ao 1S22. O preço médio dos imóveis PMCMV no 1S23 atingiu R\$ 173,4 mil, aumento de +8,5% em relação ao 1S22. Em número de unidades habitacionais, as vendas líquidas totalizaram 3.533 unidades (+1,9% sobre 1S22).

Vendas Líquidas	2T23	1T23	T/T (%)	2T22	A/A (%)	1S23	1S22	A/A (%)
VGV 100% (em R\$ milhões) ⁽¹⁾	300,0	318,5	-5,8%	278,0	7,9%	618,5	575,4	7,5%
VGV Pacaembu (em R\$ milhões) ^{(1) (2)}	271,8	286,6	-5,2%	227,9	19,3%	558,4	469,8	18,9%
Número de Unidades ⁽¹⁾	1.699	1.834	-7,4%	1.625	4,6%	3.533	3.468	1,9%
Preço Médio 100% (em R\$ mil) ⁽¹⁾	176,6	173,7	1,7%	171,1	3,2%	175,1	165,9	5,5%
Preço Médio Pacaembu (em R\$ mil) ⁽¹⁾	160,0	156,3	2,4%	140,3	14,1%	158,1	135,5	16,7%
Preço Médio dos Imóveis PMCMV ⁽³⁾ (em R\$ mil)	175,8	171,2	2,7%	161,4	8,9%	173,4	159,8	8,5%

(1) inclui unidades habitacionais e lotes comerciais

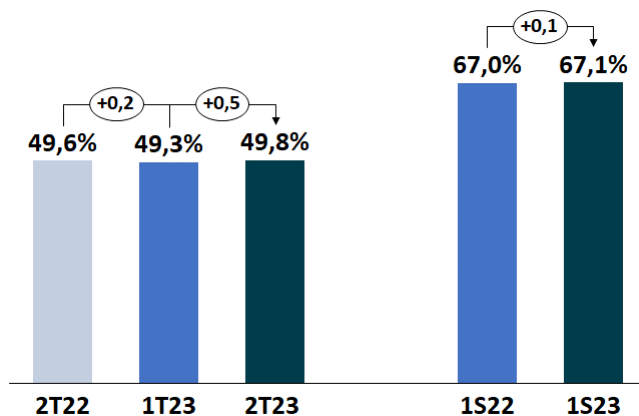
(2) excluindo o valor atribuído a terrenistas

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



VELOCIDADE SOBRE A OFERTA – VSO*

No 1S23 a VSO alcançou 67,1%, sendo 0,1 p.p. superior ao 1S22.



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

UNIDADES HABITACIONAIS ENTREGUES

No 1S23 foram entregues 1.160 unidades habitacionais, redução de 26,9% sobre 1S22.

Unidades Habitacionais Entregues	2T23	1T23	T/T (%)	2T22	A/A (%)	1S23	1S22	A/A (%)
Número de unidades habitacionais	148	1.012	-85,4%	1.283	-88,5%	1.160	1.587	-26,9%
VGv 100% (em R\$ milhões)	24,7	142,2	-82,7%	167,9	-85,3%	166,9	205,3	-18,7%

ESTOQUES

Os estoques da Companhia totalizaram 1.713 unidades, sendo 1.663 em projetos com obras em andamento, ou seja, 97,1% do estoque está em fase de construção. Entre as 50 unidades com obras concluídas, 44 são lotes comerciais, que normalmente são comercializados ao final do projeto imobiliário. O valor de mercado em VGv dos estoques correspondeu a R\$ 301,4 milhões ao final do 1S23.

Estoques	1S23	
	Unidades	R\$ milhões
Obras em Andamento	1.663	296,2
Obras Concluídas	50	5,2
Total	1.713	301,4

LANDBANK

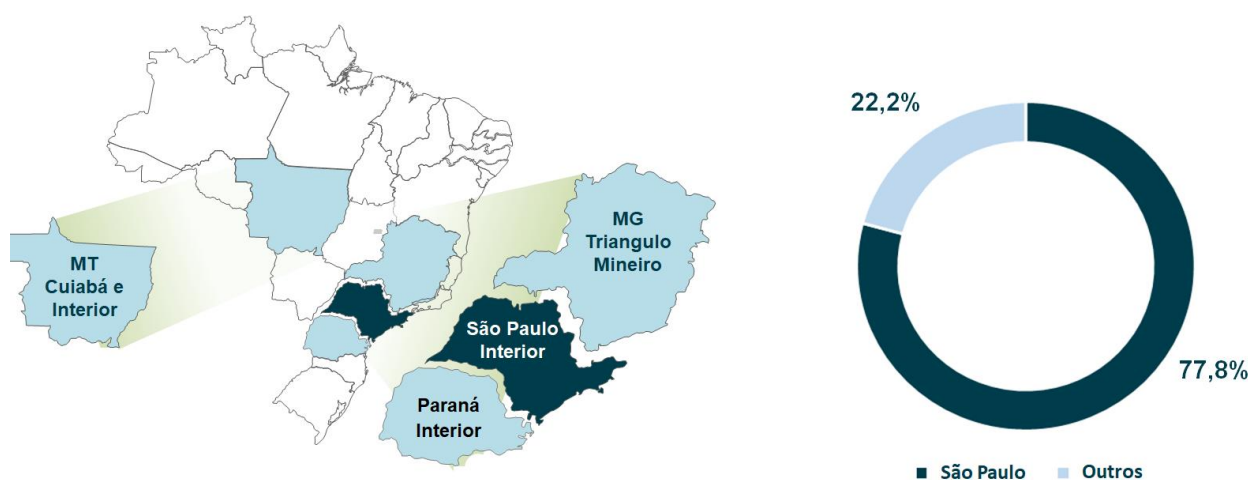
O landbank totalizou 71.596 unidades com valor estimado de R\$ 11,5 bilhões em VGV Pacaembu, 17,4% superior ao 1S22.

Landbank	2T23	1T23	T/T (%)	2T22	A/A (%)	1S23	1S22	A/A (%)
Número de Unidades	71.596	66.930	7,0%	71.423	0,2%	71.596	71.423	0,2%
VGV (em R\$ milhões) ⁽¹⁾	11.462,6	9.936,2	15,4%	9.765,9	17,4%	11.462,6	9.765,9	17,4%
Preço Médio (R\$ mil) ⁽²⁾	179,1	166,7	7,4%	154,7	15,8%	179,1	154,7	15,8%

(1) Considera efeitos de lançamentos, aquisições e ajustes. Correspondente ao VGV Pacaembu.

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

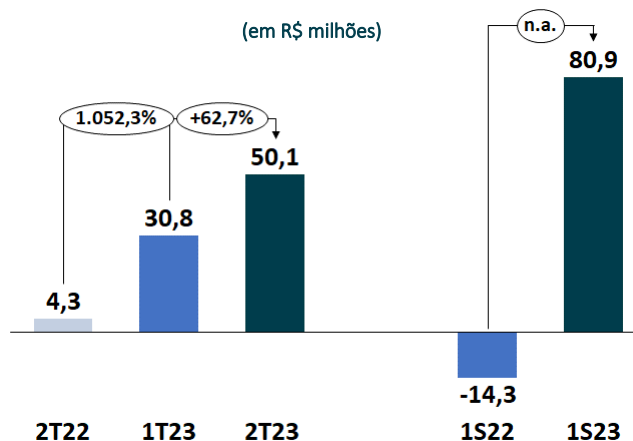
Composição do landbank por geografia:



GERAÇÃO DE CAIXA

Geração de caixa de +R\$ 50,1 milhões no 2T23 (+1.052% versus 2T22). No 1S23, totalizou R\$ 80,9 milhões, revertendo consumo de caixa de -R\$ 14,3 milhões no 1S22.

Geração de Caixa (R\$ milhões)	2T23	1T23	T/T (%)	2T22	A/A (%)	1S23	1S22	A/A (%)
Geração de Caixa	50,1	30,8	62,7%	4,3	1052,3%	80,9	(14,3)	n.a.



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