



PRÉVIA OPERACIONAL 2T25 e 1S25

Fernando Almeida
Diretor-Presidente

Leonardo Massa
Diretor Financeiro e de RI

Daniel Kuratomi
Gerente de RI

Somos premiados e reconhecidos!



São Paulo, 21 de julho 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 a Prévia Operacional do 2º trimestre de 2025.

- **Marco histórico: 100 mil Unidades Habitacionais vendidas em 33 anos de história.**
- **Recordes para 2T e 1S em Lançamentos, Vendas Líquidas, Landbank e Entregas.**

2T25 (vs. 2T24) e 1S25 (vs. 1S24)



Lançamentos

2T25: R\$ 986,2 milhões (+52,8%)

1S25: R\$ 1.430,2 milhões (+29,6%)



Vendas Líquidas

2T25: R\$ 684,9 milhões (+29,4%)

1S25: R\$ 1.213,1 milhões (+23,2%)



VSO

2T25: 37,6% (+1,4 p.p.)

1S25: 51,2% (-0,3 p.p.)



Landbank

Junho/25: R\$ 19,3 bilhões (+27,4%)



Entregas

2T25: 2.987 unidades (+199,3%)

1S25: 4.553 unidades (+235,5%)

Sumário

Lançamentos.....	3
Destaques nos Lançamentos	4
Vendas Líquidas.....	5
Velocidade sobre a oferta - VSO	6
Unidades habitacionais entregues	6
Estoques.....	7
Landbank.....	7
Geração de Caixa	8

Lançamentos

Lançamentos	2T25	1T25	T/T (%)	2T24	A/A (%)	1S25	1S24	A/A (%)
Número de Unidades ¹	5.181	2.311	124,2%	3.377	53,4%	7.492	5.766	29,9%
VGv 100% (R\$ milhões) ¹	986,2	443,9	122,2%	645,5	52,8%	1.430,2	1.103,5	29,6%
VGv Pacaembu (R\$ milhões) ^{1,2}	876,8	390,4	124,6%	561,0	56,3%	1.267,2	969,0	30,8%
Preço Médio 100% (R\$ mil) ¹	190,4	192,1	-0,9%	191,1	-0,4%	190,9	191,4	-0,3%
Preço Médio Pacaembu (R\$ mil) ¹	169,2	168,9	0,2%	166,1	1,9%	169,1	168,0	0,7%
Preço Médio Imóveis Pacaembu PMCMV ³ (R\$ mil)	190,4	192,1	-0,9%	191,1	-0,4%	190,9	191,8	-0,5%

¹ Inclui unidades habitacionais e lotes comerciais.

² Exclui o valor atribuído a terrenistas.

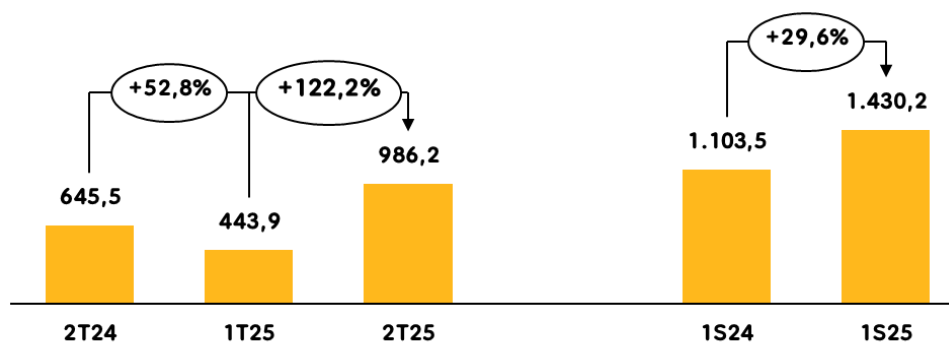
³ Inclui o valor do terreno e considera somente empreendimentos Pacaembu vinculados ao programa Minha Casa, Minha Vida.

Recordes de lançamentos em VGv e em número de unidades, tanto para o **2T** quanto para o **1S**. No 2T25, os lançamentos somaram R\$ 986,2 milhões em VGv (+122,2% vs. 2T24), correspondentes a 5.181 unidades (+124,2% vs. 2T24). No 1S25, foram lançados R\$ 1.430,2 milhões em VGv (+29,6% vs. 1S24), ou 7.492 unidades (+29,9% vs. 1S24).

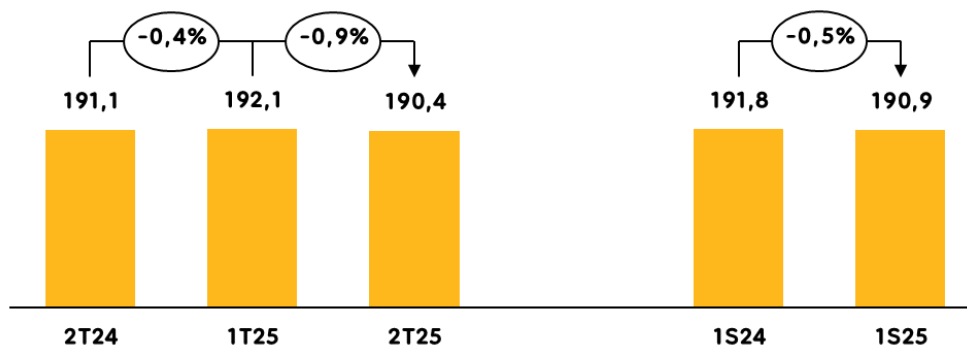
Destacam-se os lançamentos de Jardim Esperança I, em Lucas do Rio Verde - MT (1.008 unidades) e Vida Nova Leme, em Leme - SP (631 unidades).

O preço médio dos imóveis da Pacaembu no PMCMV foi de R\$ 190,4 mil no 1T25 e R\$ 190,9 mil no 1S25, ligeiramente abaixo em comparação ao 2T24 em função do mix de projetos lançados nos períodos.

Lançamento em VGv - R\$ mi



Preço Médio dos Imóveis PMCMV - R\$ mil



Destaques nos Lançamentos

Jardim Esperança I, Lucas do Rio Verde – MT | Lançamento: Abr/2025



1.008 Unidades Lançadas

VGv Total de R\$ 191,5 milhões



Vida Nova Leme, Leme – SP | Lançamento: Jun/2025



631 Unidades Lançadas

VGv Total de R\$ 123,0 milhões



Vendas Líquidas

Vendas Líquidas	2T25	1T25	T/T (%)	2T24	A/A (%)	1S25	1S24	A/A (%)
VGv 100% (em R\$ milhões) ¹	684,9	528,2	29,7%	529,2	29,4%	1.213,1	984,9	23,2%
VGv Pacaembu (em R\$ milhões) ^{1,2}	620,6	462,4	34,2%	466,3	33,1%	1.083,0	873,4	24,0%
Número de Unidades ¹	3.596	2.751	30,7%	2.767	30,0%	6.347	5.218	21,6%
Preço Médio 100% (em R\$ mil) ¹	190,5	192,0	-0,8%	191,2	-0,4%	191,1	188,7	1,3%
Preço Médio Pacaembu (em R\$ mil) ¹	172,6	168,1	2,7%	168,5	2,4%	170,6	167,4	1,9%
Preço Médio Imóveis Pacaembu PMCMV (R\$ mil) ³	190,4	194,6	-2,1%	190,8	-0,2%	191,1	188,7	1,3%

¹ Inclui unidades habitacionais e lotes comerciais.

² Exclui o valor atribuído a terrenistas.

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

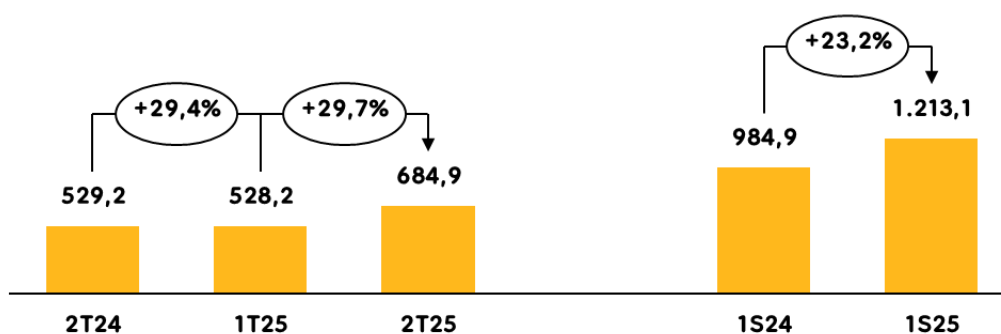
A Companhia considera vendas líquidas apenas unidades habitacionais cujos repasses foram efetivamente realizados.

Em junho de 2025, a Pacaembu alcançou o marco histórico de **100.000 unidades habitacionais vendidas (repassadas)** em seus 33 anos de história.

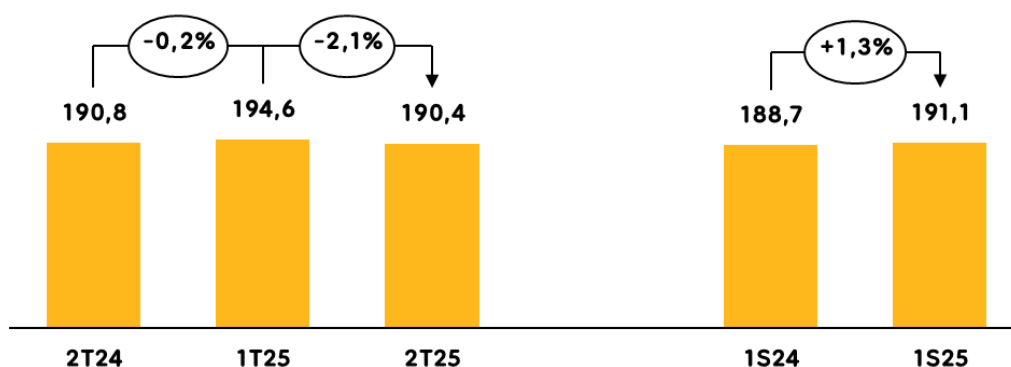
Houve **recordes de vendas líquidas** em VGv e unidades, tanto para o 2T quanto para o 1S. No 2T25, as vendas líquidas totalizaram R\$ 684,9 milhões em VGv (+29,4% vs. 2T24), correspondentes a 3.596 unidades (+30,0% vs. 2T24). No 1S25, as vendas líquidas foram de R\$ 1.213,1 milhões em VGv (+23,2% vs. 1S24), ou 6.347 unidades (+21,6% vs. 1S24). O preço médio dos imóveis PMCMV no 2T25 foi de R\$ 190,4 mil e R\$ 191,1 mil no 1S25.

Adicionalmente, em junho de 2025, a Companhia possuía na esteira de repasses um backlog de 1.406 unidades, cujo trâmite está seguindo o fluxo normal e será concluído ao longo do 3T25.

Vendas Líquidas em VGv – R\$ mi

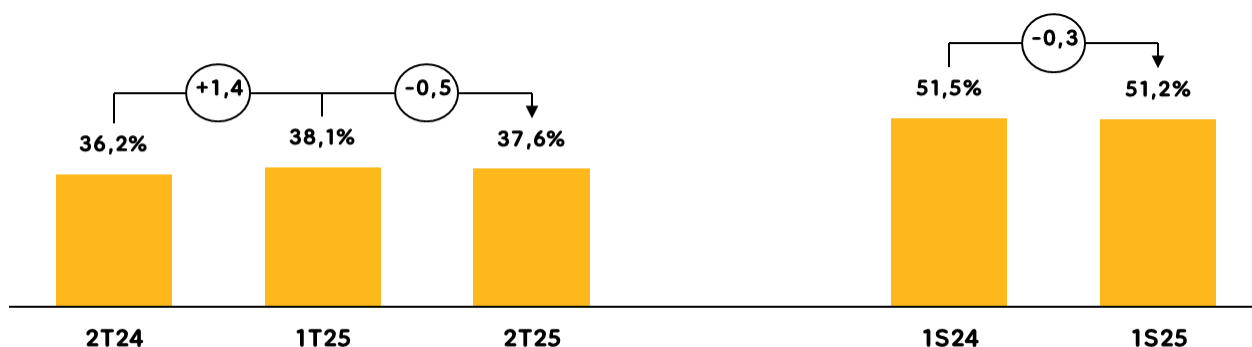


Preço Médio dos Imóveis PMCMV – R\$ mi



Velocidade sobre a oferta – VSO

No 2T25, a VSO alcançou 37,6%, aumento de + 1,4 p.p. vs. 2T24. No 1S25, a VSO foi 51,2%, -0,3 p.p. vs. 1S24.



Unidades habitacionais entregues

Unidades Habitacionais Entregues	2T25	1T25	T/T (%)	2T24	A/A (%)	1S25	1S24	A/A (%)
Número de unidades habitacionais	2.987	1.566	90,7%	998	199,3%	4.553	1.357	235,5%
VG V Pacaembu (em R\$ milhões)	496,2	253,1	96,0%	168,6	194,3%	749,3	220,9	239,2%

No 2T25, foram entregues 2.987 unidades habitacionais (+199,3% vs. 2T24). No acumulado do 1S25, foram 4.553 unidades habitacionais (+235,5% vs. 1S24), recorde histórico para o período.

Estoque

Estoque	30/06/2025	
	Unidades	R\$ milhões
Obras em Andamento	6.242	1.005,7
Obras Entregues	167	26,2
Total	6.409	1.031,9

Em junho de 2025, os estoques de unidades eram de 6.409 unidades, sendo que 97,4% referente a projetos em fase de execução. O valor de mercado em VGV dos estoques correspondeu a R\$ 1.032 milhões.

Landbank

Landbank	30/06/2025	31/03/2025	T/T (%)	30/06/2024	A/A (%)
VGV (em R\$ milhões) ¹	19.265,3	18.689,3	3,1%	15.121,3	27,4%

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

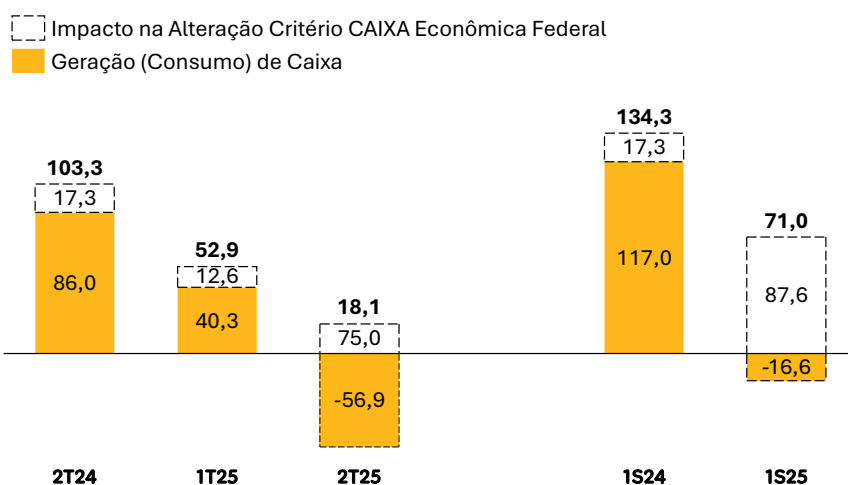
O *landbank* totalizou R\$ 19,3 bilhões em VGV Pacaembu (+27,4% vs. 2T24).

Geração (Consumo) de Caixa

Geração (Consumo) de Caixa	2T25	1T25	T/T (%)	2T24	A/A (%)	1S25	1S24	A/A (%)
Geração (Consumo) de Caixa (R\$ milhões) ¹	(56,9)	40,3	n.m.	86,0	n.m.	(16,6)	117,0	n.m.
Impacto na alteração no critério de repasses da CAIXA Econômica	75,0	12,6	497,1%	17,3	n.a.	87,6	17,3	n.a.
Geração de Caixa ex efeito CEF (R\$ milhões)	18,1	52,9	-65,8%	103,3	-82,5%	71,0	134,3	-47,1%

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

No 2T25, houve consumo de caixa de R\$ 56,9 milhões em função do elevado volume de projetos em estágio inicial de execução. Excluindo-se o critério da Caixa Econômica Federal, a geração de caixa seria de R\$ 18,1 milhões.



Relações com Investidores Pacaembu

Leonardo Massa | Diretor Financeiro e de RI

Daniel Kuratomi | Gerente de RI

Contato

E-mail: ri@pacaembu.com

Website: <https://ri.pacaembu.com/>

Sobre a Pacaembu

Somos uma das principais construtoras e incorporadoras do país com 33 anos de atuação, focada no segmento residencial econômico associado ao Programa Minha Casa, Minha Vida. A Pacaembu foi reconhecida por 4 anos consecutivos como a 2ª maior construtora no Brasil em volume de m².