

# PRÉVIA OPERACIONAL

## 4T23

TRANSFORMANDO GERAÇÕES.

**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](mailto:ri@pacaembu.com)  
[ri.pacaembu.com](http://ri.pacaembu.com)

**30**  
ANOS  
PACAEMBU

**PACAEMBU**



TRANSFORMANDO GERAÇÕES.


**4T23**
**PRÉVIA OPERACIONAL**

São Paulo, 17 de janeiro de 2024 – 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 4º Trimestre de 2023.

Os dados são preliminares e sujeitos a alteração após a auditoria.

## RECORDE DE LANÇAMENTOS, VGV DE VENDAS LÍQUIDAS E ENTREGAS DE UNIDADES HABITACIONAIS

### DESTAQUES:

- Recorde histórico anual e para um 4º trimestre de lançamentos, VGV de vendas líquidas e entregas de unidades habitacionais.
- Os lançamentos no 4T23 totalizaram R\$ 735,1 milhões (+25,8% versus 4T22) e no ano de 2023 alcançaram R\$ 1.658,9 milhões (+20,0% versus 2022).
- As vendas líquidas no 4T23 totalizaram R\$ 433,7 milhões (+15,3% versus 4T22) e atingiram R\$ 1.431,5 milhões (+15,9% versus 2022) em 2023.
- As entregas de empreendimentos no 4T23 totalizaram 4.156 unidades habitacionais (+88,4% versus 4T22) e no ano 2023 alcançaram 7.561 unidades (+57,5% versus 2022).
- Em continuidade a estratégia de recomposição de margens operacionais, o preço médio de vendas das unidades do PMCMV <sup>(1)</sup> apresentou incremento de +8,6% no 4T23 versus o 4T22, atingindo R\$ 182,1 mil/ unidade habitacional. Em 2023, o preço médio das unidades habitacionais do PMCMV <sup>(1)</sup> apresentou aumento de +9,0% em comparação a 2022.
- Em 2023, a geração de caixa foi positiva em +R\$ 92,8 milhões, revertendo o consumo de caixa de -R\$ 41,7 milhões em 2022.


**ISTOC**  
**Dinheiro**

 ISTO É DINHEIRO  
 ELEITA 5 VEZES A  
 MELHOR CONSTRUTORA  
 DO BRASIL

**exame.**

 REVISTA EXAME  
 LISTADA ENTRE AS  
 MAIORES E MELHORES

 GREAT PLACE TO WORK  
 6 VEZES CERTIFICADA  
 PELA GPTW

(1) Valor incluindo o terreno e considerando somente empreendimento vinculado ao programa Minha Casa, Minha Vida.



LANÇAMENTOS

A Pacaembu apresentou recorde de lançamentos no 4T23, com 12 fases comerciais, correspondendo a um VGV de R\$ 735,1 milhões (+25,8% sobre 4T22). O preço médio dos imóveis PMCMV no 4T23 atingiu R\$ 180,6 mil, evolução de +6,3% em relação ao 4T22. No ano 2023, os lançamentos corresponderam a um VGV de R\$ 1.658,9 milhões, crescimento de +20,0% versus 2022. O preço médio dos imóveis PMCMV em 2023 atingiram R\$ 180,8, evolução de +10,6% em relação a 2022.

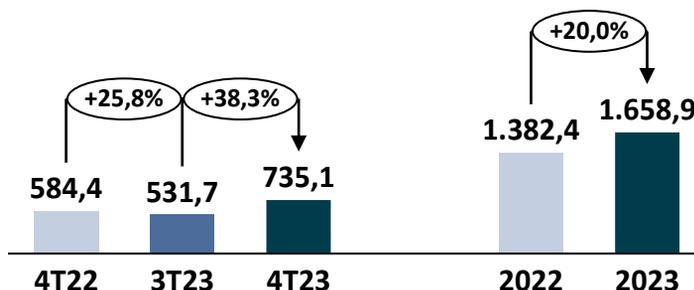
Lançamentos	4T23	3T23	T/T (%)	4T22	A/A (%)	2023	2022	A/A (%)
Número de Fases Comerciais <sup>(1)</sup>	12	12	0,0%	15	-20,0%	40	43	-7,0%
VGV 100% (em R\$ milhões) <sup>(1)</sup>	735,1	531,7	38,3%	584,4	25,8%	1.658,9	1.382,4	20,0%
VGV Pacaembu (em R\$ milhões) <sup>(1) (2)</sup>	656,5	479,4	36,9%	522,0	25,8%	1.491,4	1.231,8	21,1%
Número de Unidades <sup>(1)</sup>	4.070	2.933	38,8%	3.439	18,3%	9.258	8.177	13,2%
Preço Médio 100% (em R\$ mil) <sup>(1)</sup>	180,6	181,3	-0,4%	169,9	6,3%	179,2	169,1	6,0%
Preço Médio Pacaembu (em R\$ mil) <sup>(1)</sup>	161,3	163,5	-1,3%	151,8	6,3%	161,1	150,6	6,9%
Preço Médio dos Imóveis PMCMV <sup>(3)</sup> (em R\$ mil)	180,6	181,3	-0,4%	169,9	6,3%	180,8	163,5	10,6%

(1) inclui unidades habitacionais e lotes comerciais

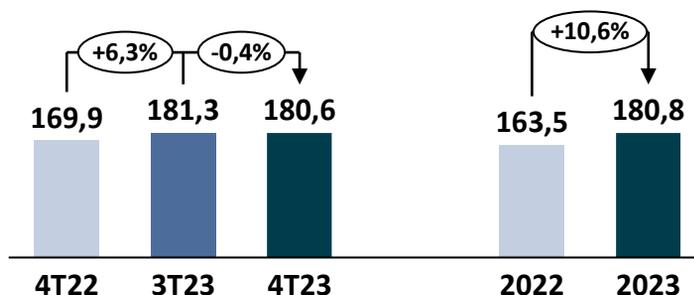
(2) excluindo o valor atribuído a terrenistas

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

(Lançamentos em VGV - R\$ milhões)



(Preço Médio dos Imóveis PMCMV - R\$ mil)





## Lançamentos do 4T23 – Destaques

### Primavera do Leste/ MT – Jardim dos Ipês 1 – dez/2023

Empreendimento Jardim dos Ipês 1 localizado na cidade de Primavera do Leste, no Estado de Mato Grosso, com 861 unidades (R\$ 150,7 milhões em VGV).



### Votuporanga/ SP – Célio – dez/2023

Empreendimento Célio, localizado na cidade de Votuporanga, no Estado de São Paulo, com 798 unidades (R\$ 139,7 milhões em VGV).





VENDAS LÍQUIDAS

A Pacaembu apresentou recorde de VGV de vendas líquidas para um 4º trimestre, totalizando R\$ 433,7 milhões, aumento de +15,3% em relação ao 4T22. O preço médio dos imóveis PMCMV no 4T23 atingiu R\$ 182,1 mil, aumento de +8,6% em relação ao 4T22. Em número de unidades, as vendas líquidas totalizaram 2.372 (+8,6% sobre 4T22).

No ano 2023 as vendas líquidas totalizaram VGV de R\$ 1.431,5 milhões, aumento de +15,9% em relação a 2022. O preço médio dos imóveis PMCMV em 2023 atingiu R\$ 177,9 mil, aumento de +9,0% em relação a 2022. Em número de unidades, as vendas líquidas totalizaram 8.035 (+9,9% sobre 2022).

Vale destacar que a Companhia considera como venda líquida apenas unidades cujo o repasse já foi efetivamente realizado.

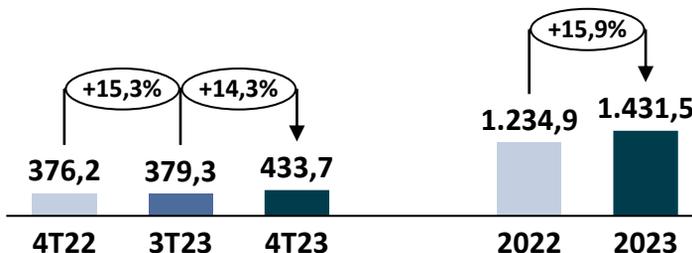
Vendas Líquidas	4T23	3T23	T/T (%)	4T22	A/A (%)	2023	2022	A/A (%)
VGV 100% (em R\$ milhões) <sup>(1)</sup>	433,7	379,3	14,3%	376,2	15,3%	1.431,5	1.234,9	15,9%
VGV Pacaembu (em R\$ milhões) <sup>(1) (2)</sup>	392,6	344,0	14,2%	334,3	17,5%	1.295,0	1.060,0	22,2%
Número de Unidades <sup>(1)</sup>	2.372	2.130	11,4%	2.185	8,6%	8.035	7.313	9,9%
Preço Médio 100% (em R\$ mil) <sup>(1)</sup>	182,8	178,1	2,7%	172,2	6,2%	178,2	168,9	5,5%
Preço Médio Pacaembu (em R\$ mil) <sup>(1)</sup>	165,5	161,5	2,5%	153,0	8,2%	161,2	145,0	11,2%
Preço Médio dos Imóveis PMCMV <sup>(3)</sup> (em R\$ mil)	182,1	180,6	0,8%	167,6	8,6%	177,9	163,3	9,0%

(1) inclui unidades habitacionais e lotes comerciais

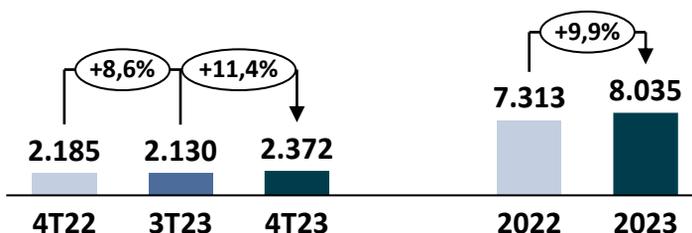
(2) excluindo o valor atribuído a terrenistas

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

(em VGV - R\$ milhões)



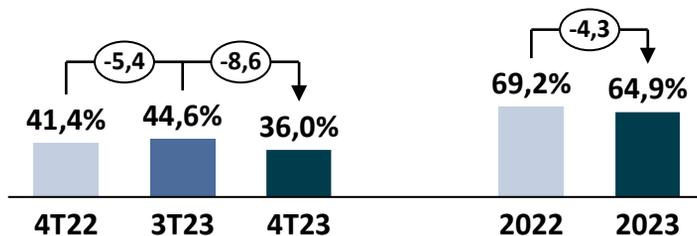
(Em nº de Unidades)





### VELOCIDADE SOBRE A OFERTA – VSO

No ano 2023 a VSO alcançou 64,9%, sendo -4,3 pontos percentuais inferior a 2022. O VSO do 4T23 e do ano de 2023 foi impactado pelo relevante volume de lançamentos em dez/2023 (aproximadamente 61% do total no período), sendo que a Companhia considera no número de vendas apenas as unidades com repasse assinado.



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

### UNIDADES HABITACIONAIS ENTREGUES

A Pacaembu apresentou recorde histórico de entregas de empreendimentos em 2023. No 4T23 totalizaram 4.156 unidades habitacionais (+88,4% versus 4T22) e no ano alcançaram 7.561 unidades habitacionais (+57,5% versus 2022).

Unidades Habitacionais Entregues	4T23	3T23	T/T (%)	4T22	A/A (%)	2023	2022	A/A (%)
Número de unidades habitacionais	4.156	2.245	85,1%	2.206	88,4%	7.561	4.801	57,5%
VGV (em R\$ milhões)	777,9	366,1	112,5%	311,7	149,5%	1.310,9	660,1	98,6%

### ESTOQUES

Os estoques da Companhia totalizaram 4.252 unidades, sendo 4.066 em projetos com obras em andamento, ou seja, 95,6% do estoque está em fase de construção. Entre as 186 unidades com obras concluídas, 147 são lotes comerciais, que normalmente são comercializados ao final do projeto imobiliário. O valor de mercado em VGV dos estoques correspondeu a R\$ 696,6 milhões ao final do 4T23.

Estoques	4T23	
	Unidades	R\$ milhões
Obras em Andamento	4.066	666,5
Obras Concluídas	186	30,1
<b>Total</b>	<b>4.252</b>	<b>696,6</b>



LANDBANK

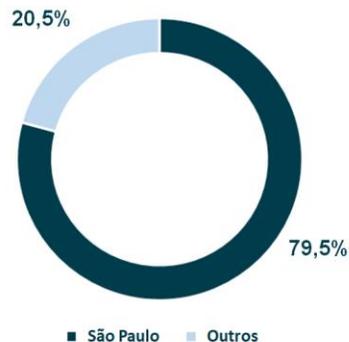
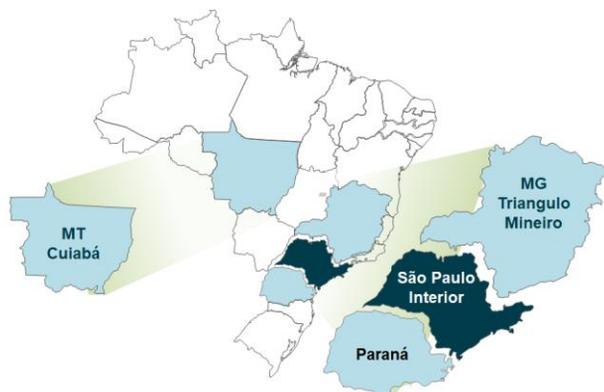
O Landbank totalizou 74,9 mil unidades com valor estimado de R\$ 12,2 bilhões em VGV Pacaembu, +26,7% superior ao 4T22.

Landbank	4T23	3T23	T/T (%)	4T22	A/A (%)	2023	2022	A/A (%)
Número de Unidades	74.885	77.333	-3,2%	65.796	13,8%	74.885	65.796	13,8%
VGV (em R\$ milhões) <sup>(1)</sup>	12.171,0	12.501,8	-2,6%	9.605,9	26,7%	12.171,0	9.605,9	26,7%
Preço Médio (R\$ mil) <sup>(2)</sup>	182,4	181,0	0,8%	146,0	24,9%	182,4	146,0	24,9%

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

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

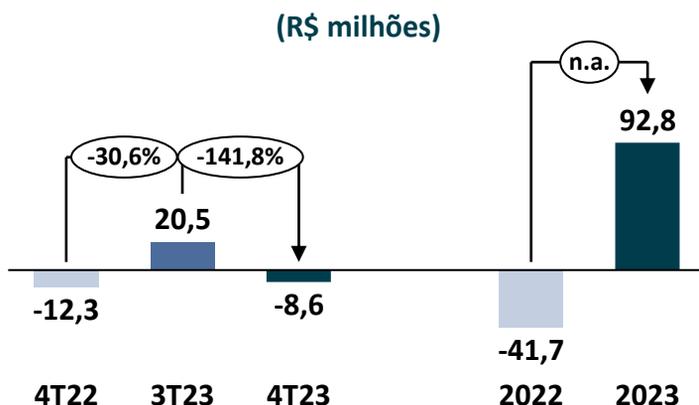
Composição do Landbank por geografia:



GERAÇÃO DE CAIXA

No exercício de 2023, geração de caixa positiva em +R\$ 92,8 milhões, revertendo consumo de caixa de -R\$ 41,7 milhões em 2022.

Geração de Caixa	4T23	3T23	T/T (%)	4T22	A/A (%)	2023	2022	A/A (%)
Geração de Caixa (R\$ milhões)	(8,6)	20,5	-141,8%	(12,3)	-30,6%	92,8	(41,7)	n.a.



**SÃO PAULO SP**

*Av Paulista 2439 4º andar*

*Cerqueira César 01311 300*

**SÃO JOSÉ DO RIO PRETO SP**

*Av Emilio Trevisan 655 1º andar*

*Bom Jardim 15084 067*

**LONDRINA PR**

*Av Ayrton Senna 1055 sala 2107*

*Gleba Pulkano 86050 460*

**30**  
ANOS  
PACAEMBU