

RELEASE DE RESULTADOS

3T23

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
ri.pacaembu.com

30
ANOS
PACAEMBU

PACAEMBU



TRANSFORMANDO GERAÇÕES.


3T23
RELEASE DE RESULTADOS

São Paulo, 20 de outubro 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 o Release de Resultados do 3º Trimestre de 2023.

RECORDE DE LANÇAMENTOS E VENDAS LÍQUIDAS PARA UM 3º TRIMESTRE. RELEVANTE CRESCIMENTO DO LUCRO LÍQUIDO NO 9M23

DESTAQUES:

- Recorde histórico de lançamentos e vendas líquidas para um 3º trimestre. Lançamentos totalizaram R\$ 531,7 milhões (+79,1% versus 3T22) e vendas líquidas alcançaram R\$ 379,3 milhões (+33,9% versus 3T22). Nos 9M23 os lançamentos totalizaram R\$ 923,8 milhões (+15,8% versus 9M22) e vendas líquidas atingiram R\$ 997,8 milhões de VGV, +16,2% superior ao 9M22.
- A receita líquida totalizou R\$ 320,2 milhões no 3T23, crescimento de +20,3% versus 3T22. Nos 9M23 a receita líquida foi de R\$ 866,1 milhões, aumento de +35,6% em relação aos 9M22.
- A margem bruta ajustada⁽¹⁾ no 3T23 alcançou 28,2%, elevação de +4,6 pontos percentuais em relação ao 3T22. Nos 9M23 a margem bruta ajustada foi de 28,1%, aumento de +6,0 pontos percentuais versus os 9M22 .
- Lucro líquido de R\$ 34,4 milhões, aumento de +135,4% em relação ao 3T22. Nos 9M23 o lucro líquido foi de R\$ 87,7 milhões, +421,7% superior aos 9M22.
- No 3T23, geração de caixa positiva em +R\$ 20,5 milhões, revertendo o consumo de caixa de -R\$ 18,1 milhões no 3T22. Nos 9M23, a geração de caixa foi positiva em +R\$ 101,3 milhões, também revertendo o consumo de caixa de -R\$ 29,4 milhões nos 9M22.



(1) Margem bruta ajustada pela exclusão dos juros capitalizados provenientes do Plano Empresário destinado a produção.



MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

É com enorme satisfação que reportamos ao mercado e investidores os resultados do 3T23 e 9M23, onde apresentamos a contínua evolução nos indicadores de desempenho operacional e financeiro, confirmando nossa trajetória de crescimento com rentabilidade oriunda do nosso diferenciado modelo de negócios e de gestão da Companhia.

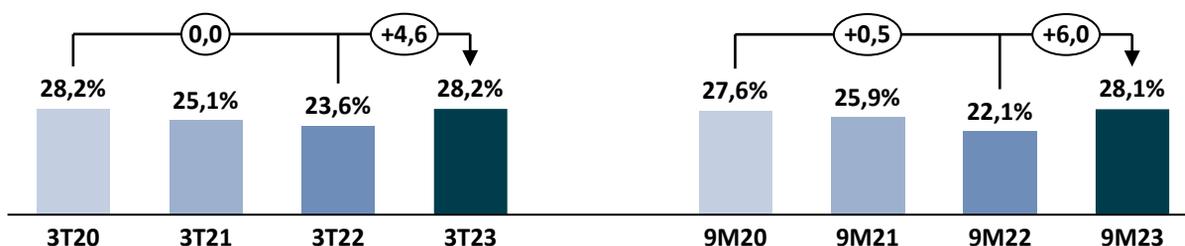
A Companhia segue no processo contínuo de recuperação de margens via eficiência operacional e realinhamento de preços, sendo importante destacar que esse último não tem impactado nosso VSO, um dos mais elevados do segmento, com reflexo direto no recorde histórico de vendas em VGV para um 3º trimestre (4º recorde trimestral seguido).

O período também foi marcado por recorde de lançamentos para um 3º trimestre. Alinhado a estratégia da Companhia, demos mais um importante passo no plano de expansão geográfica, com lançamento na cidade de Cuiabá, capital do Estado do Mato Grosso. O empreendimento tem um total de 247 unidades (VGV de R\$ 51,4 milhões) na primeira fase e 1.036 unidades (VGV de R\$ 215,5 milhões) no total do projeto. A fase 1 atingiu aproximadamente 30% de vendas em 3 dias após o lançamento.

Tendo em vista a performance de vendas e evolução adequada das obras, a receita líquida no 3T23 alcançou R\$ 320,2 milhões, crescimento de +20,3% sobre o 3T22 e nos 9M23 atingimos R\$ 866,1 milhões, aumento de +35,6% versus 9M22.

Em continuidade ao processo de recuperação de margens e incremento de preços, a margem bruta ajustada¹ atingiu o patamar de 28,2% no 3T23 e de 28,1% nos 9M23 crescimento de +4,6 e +6,0 pontos percentuais sobre o 3T22 e 9M22, respectivamente.

Margem Bruta Ajustada¹ (%)



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



MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

A margem líquida de 10,8% no 3T23 também merece destaque, crescimento de +5,3 pontos percentuais versus 3T22, representando lucro líquido de R\$ 34,4 milhões no período e R\$ 87,7 milhões nos 9M23.

Margem Líquida (%)



Lucro Líquido (R\$ milhões)



Por fim, o 3T23 apresenta posição de liquidez bastante sólida, com caixa bruto de R\$ 326,0 milhões e caixa líquido² de R\$ 124,5 milhões. Essa posição de liquidez é reflexo da disciplina financeira da Companhia que resultou na geração de caixa positiva em +R\$ 101,3 milhões nos 9M23, revertendo o consumo de caixa de -R\$ 29,4 milhões na comparação com o mesmo período de 2022.

As recentes medidas anunciadas no âmbito do programa “Minha Casa, Minha Vida” contribuem positivamente para a continuidade do desenvolvimento do setor e da Companhia. Hoje a Pacaembu tem em sua base mais de 70% dos clientes enquadrados com renda familiar de até R\$ 2.640,00/ mês, conforme o faixa 1 do novo programa “Minha Casa, Minha Vida” essas famílias são beneficiadas por melhora no subsídio e redução da taxa de juros. Adicionalmente, a Companhia será beneficiada pelo novo RET1, aprovado pela lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023, que quando entrar em vigor, terá contribuição nos resultados da Companhia.

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 cada vez mais 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

Destaque	3T23	2T23	T/T (%)	3T22	A/A (%)	9M23	9M22	A/A (%)
Destaque Operacionais								
Lançamentos-Fases Empreendimentos (R\$ milhões) ⁽¹⁾	531,7	275,8	92,7%	296,9	79,1%	923,8	798,0	15,8%
Vendas Líquidas (R\$ milhões) ⁽¹⁾	379,3	300,0	26,4%	283,2	33,9%	997,8	858,7	16,2%
VSO (%) ⁽¹⁾	44,6%	49,8%	-5,2 p.p	47,3%	-2,7 p.p	67,9%	71,8%	-3,9 p.p
Landbank (R\$ milhões) ⁽¹⁾	12.501,8	11.462,6	9,1%	9.188,8	36,1%	12.501,8	9.188,8	36,1%
Destaque Financeiros (em R\$ milhões)								
Receita Líquida	320,2	327,8	-2,3%	266,2	20,3%	866,1	638,6	35,6%
Lucro Bruto	88,9	92,3	-3,6%	61,1	45,5%	239,4	138,0	73,4%
Margem Bruta (%)	27,8%	28,2%	-0,4 p.p	23,0%	4,8 p.p	27,6%	21,6%	6,0 p.p
Lucro Bruto Ajustado ⁽²⁾	90,2	93,7	-3,8%	62,7	43,8%	243,0	141,0	72,3%
Margem Bruta Ajustada (%)	28,2%	28,6%	-0,4 p.p	23,6%	4,6 p.p	28,1%	22,1%	6,0 p.p
EBITDA Ajustado	41,4	46,6	-11,3%	23,8	73,9%	105,9	35,4	198,9%
Margem EBITDA Ajustado (%)	12,9%	14,2%	-1,3 p.p	8,9%	4,2 p.p	12,2%	5,5%	6,7 p.p
Resultado Financeiro	3,0	5,3	-44,0%	2,3	30,8%	10,0	7,5	33,5%
Lucro Líquido	34,4	41,5	-17,0%	14,6	135,4%	87,7	16,8	421,7%
Margem Líquida (%)	10,8%	12,7%	-1,9 p.p	5,5%	5,3 p.p	10,1%	2,6%	7,5 p.p
ROE LTM ⁽³⁾	22,0%	18,5%	-2,3 p.p	2,7%	3,6 p.p	22,0%	2,7%	15,8 p.p
ROIC LTM ⁽⁴⁾	24,4%	20,2%	3,1 p.p	0,4%	2,1 p.p	24,4%	0,4%	14,9 p.p
Caixa e Equivalentes de Caixa + Caixa Restrito	326,0	277,3	17,5%	240,8	35,3%	326,0	240,8	35,3%
Dívida Líquida ⁽⁵⁾	(124,5)	(104,1)	19,7%	(47,0)	164,8%	(124,5)	(47,0)	164,8%
Geração de Caixa ⁽⁶⁾	20,5	50,1	-59,1%	(18,1)	n.a.	101,3	(29,4)	n.a.
Patrimônio Líquido Consolidado	477,6	442,4	8,0%	386,3	23,6%	477,6	386,3	23,6%
Dívida Líquida / PL Consolidado (%)	-26,1%	-23,5%	-2,5 p.p	-12,2%	-13,9 p.p	-26,1%	-12,2%	-13,9 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) ROE é calculado pelo lucro líquido dos últimos 12 meses dividido pelo patrimônio líquido médio do período.

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

(5) Dívida Líquida = Dívida Corporativa + Dívidas de Produção + Arrendamento Mercantil - Caixa e Equivalentes de Caixa somado ao Caixa Restrito

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



LANÇAMENTOS

A Pacaembu apresentou recorde de lançamentos no 3T23, com 12 fases comerciais, correspondendo a um VGV de R\$ 531,7 milhões (+79,1% sobre 3T22). O preço médio dos imóveis PMCMV no 3T23 atingiu R\$ 181,3 mil, evolução de +6,0% em relação ao 3T22. Nos 9M23, os lançamentos corresponderam a um VGV de R\$ 923,8 milhões, crescimento de +15,8% versus 9M22.

Considerando apenas unidades do PMCMV, o ticket médio do 3T23 apresentou ligeira redução versus 2T23 devido a composição de mix de produtos. No 2T23, a Companhia lançou maior volume de projetos da linha “Reserva”, que apresenta maior valor agregado.

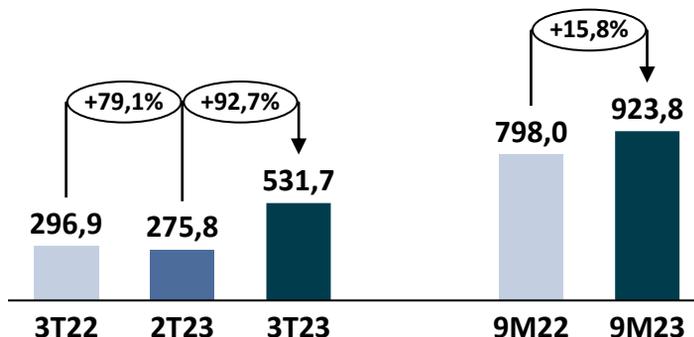
Lançamentos	3T23	2T23	T/T (%)	3T22	A/A (%)	9M23	9M22	A/A (%)
Número de Fases Comerciais ⁽¹⁾	12	11	9,1%	10	20,0%	28	28	0,0%
VGV 100% (em R\$ milhões) ⁽¹⁾	531,7	275,8	92,7%	296,9	79,1%	923,8	798,0	15,8%
VGV Pacaembu (em R\$ milhões) ^{(1) (2)}	479,4	248,0	93,3%	267,0	79,5%	834,9	709,9	17,6%
Número de Unidades ⁽¹⁾	2.933	1.538	90,7%	1.742	68,4%	5.188	4.738	9,5%
Preço Médio 100% (em R\$ mil) ⁽¹⁾	181,3	179,4	1,1%	170,4	6,4%	178,1	168,4	5,7%
Preço Médio Pacaembu (em R\$ mil) ⁽¹⁾	163,5	161,3	1,3%	153,3	6,6%	160,9	149,8	7,4%
Preço Médio dos Imóveis PMCMV ⁽³⁾ (em R\$ mil)	181,3	185,3	-2,2%	171,1	6,0%	180,9	158,6	14,1%

(1) inclui unidades habitacionais e lotes comerciais

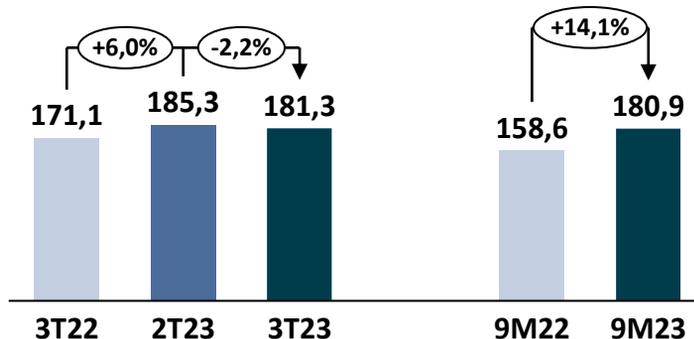
(2) excluindo o valor atribuído a terrenistas

(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 3T23 - Destaques

Cuiabá (Parque do Cerrado) – set/23

Empreendimento Parque do Cerrado (fase 1) é o primeiro lançamento na cidade de Cuiabá, no Estado do Mato Grosso, com 247 unidades (R\$ 51,4 milhões em VGV) e 30% de vendas em 3 dias após o lançamento.



Ponta Grossa (Bem Viver Uvaranas 3) – set/23

Empreendimento Bem Viver Uvaranas 3 (módulo 3), localizado na cidade de Ponta Grossa, no Estado do Paraná, com 124 unidades (R\$ 22,2 milhões em VGV) e 72% de vendas no mês do lançamento.





Lançamentos do 3T23 - Destaques

Assis Chateaubriand (Bem Viver Chateaubriand) – set/23

Empreendimento Bem Viver Chateaubriand localizado na cidade de Assis Chateaubriand, no Estado do Paraná, com 187 unidades (R\$ 32,7 milhões em VGV) e 72% de vendas no mês do lançamento.



Bauru (Vida Nova Harmonia 1) – set/23

Empreendimento Vida Nova Harmonia 1 (módulo 1) localizado na cidade de Bauru, no Estado de São Paulo, com 324 unidades (R\$ 61,0 milhões em VGV) e 56% de vendas no mês do lançamento.





VENDAS LÍQUIDAS

A Pacaembu apresentou recorde de vendas líquidas para um 3º trimestre, totalizando R\$ 379,3 milhões, aumento de +33,9% em relação ao 3T22. O preço médio dos imóveis PMCMV no 3T23 atingiu R\$ 180,6 mil, aumento de +10,4% em relação ao 3T22. Em número de unidades, as vendas líquidas totalizaram 2.130 (+28,3% sobre 3T22).

Nos 9M23 as vendas líquidas totalizaram VGV de R\$ 997,8 milhões, aumento de +16,2% em relação aos 9M22. O preço médio dos imóveis PMCMV nos 9M23 atingiu R\$ 176,1 mil, aumento de +9,1% em relação aos 9M22. Em número de unidades, as vendas líquidas totalizaram 5.663 (+10,4% sobre 9M22).

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

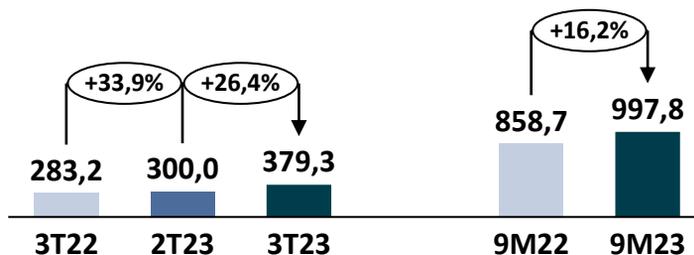
Vendas Líquidas	3T23	2T23	T/T (%)	3T22	A/A (%)	9M23	9M22	A/A (%)
VGV 100% (em R\$ milhões) ⁽¹⁾	379,3	300,0	26,4%	283,2	33,9%	997,8	858,7	16,2%
VGV Pacaembu (em R\$ milhões) ^{(1) (2)}	344,0	271,8	26,5%	256,0	34,4%	902,4	725,8	24,3%
Número de Unidades ⁽¹⁾	2.130	1.699	25,4%	1.660	28,3%	5.663	5.128	10,4%
Preço Médio 100% (em R\$ mil) ⁽¹⁾	178,1	176,6	0,9%	170,6	4,4%	176,2	167,4	5,2%
Preço Médio Pacaembu (em R\$ mil) ⁽¹⁾	161,5	160,0	0,9%	154,2	4,7%	159,3	141,5	12,6%
Preço Médio dos Imóveis PMCMV ⁽³⁾ (em R\$ mil)	180,6	175,8	2,7%	163,6	10,4%	176,1	161,4	9,1%

(1) inclui unidades habitacionais e lotes comerciais

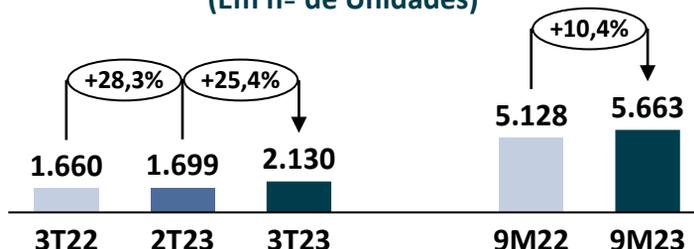
(2) excluindo o valor atribuído a terrenistas

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

(em VGV - R\$ milhões)



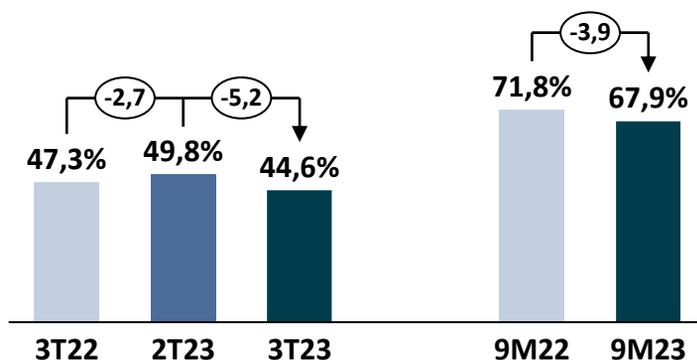
(Em nº de Unidades)





VELOCIDADE SOBRE A OFERTA – VSO

Nos 9M23 a VSO alcançou 67,9%, sendo -3,9 pontos percentuais inferior aos 9M22.



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

UNIDADES HABITACIONAIS ENTREGUES

Nos 9M23 foram entregues 3.405 unidades habitacionais, aumento de +31,2% sobre os 9M22.

Unidades Habitacionais Entregues	3T23	2T23	T/T (%)	3T22	A/A (%)	9M23	9M22	A/A (%)
Número de unidades habitacionais	2.245	148	1416,9%	1.008	122,7%	3.405	2.595	31,2%
VGv (em R\$ milhões)	396,7	24,7	1506,1%	133,2	197,8%	563,6	320,8	75,7%

ESTOQUES

Os estoques da Companhia totalizaram 2.535 unidades, sendo 2.471 em projetos com obras em andamento, ou seja, 97,5% do estoque está em fase de construção. Entre as 64 unidades com obras concluídas, 62 são lotes comerciais, que normalmente são comercializados ao final do projeto imobiliário. O valor de mercado em VGv dos estoques correspondeu a R\$ 426,7 milhões ao final do 3T23.

Estoques	3T23	
	Unidades	R\$ milhões
Obras em Andamento	2.471	416,9
Obras Concluídas	64	9,8
Total	2.535	426,7



LANDBANK

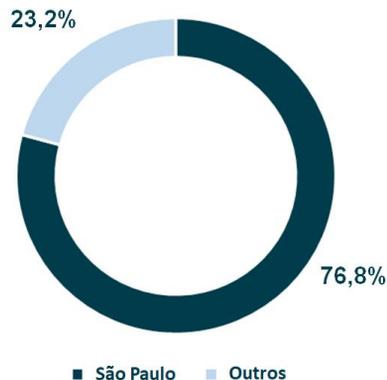
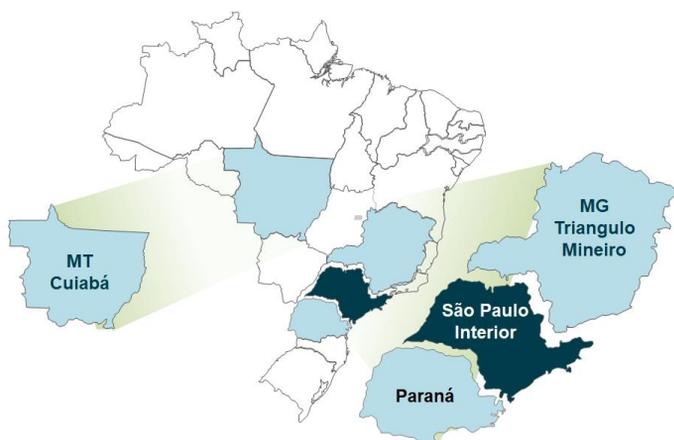
O Landbank totalizou 77,3 mil unidades com valor estimado de R\$ 12,5 bilhões em VGV Pacaembu, +36,1% superior ao 3T22.

Landbank	3T23	2T23	T/T (%)	3T22	A/A (%)	9M23	9M22	A/A (%)
Número de Unidades	77.333	71.596	8,0%	63.766	21,3%	77.333	63.766	21,3%
VGV (em R\$ milhões) ⁽¹⁾	12.501,8	11.462,6	9,1%	9.188,8	36,1%	12.501,8	9.188,8	36,1%
Preço Médio (R\$ mil) ⁽²⁾	181,0	179,1	1,0%	144,1	25,6%	181,0	144,1	25,6%

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

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

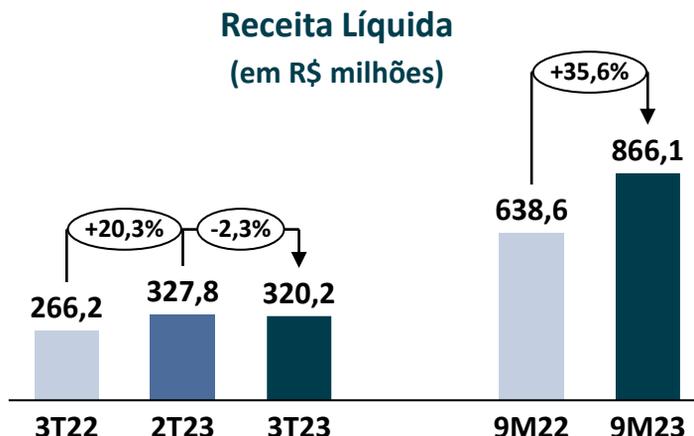
Composição do Landbank por geografia:





RECEITA LÍQUIDA E LUCRO BRUTO

A receita líquida do 3T23 alcançou R\$ 320,2 milhões, crescimento de +20,3% sobre o 3T22. Nos 9M23 a receita líquida de R\$ 866,1 milhões foi +35,6% superior aos 9M22.

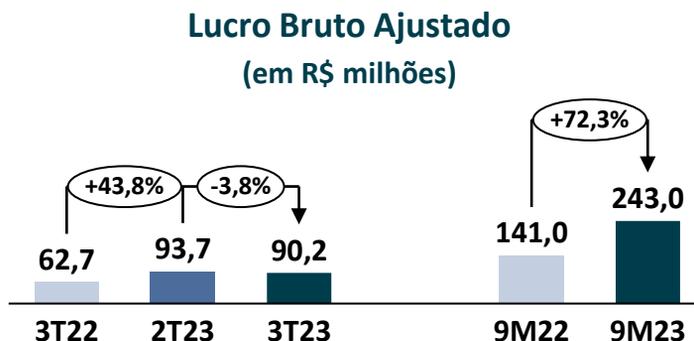


Refletindo o processo da elevação do preço médio das unidades no PMCMV, a margem bruta ajustada no 3T23 alcançou 28,2%, elevação de +4,6 pontos percentuais versus o 3T22. Dessa forma, o lucro bruto ajustado de R\$ 90,2 milhões no 3T23, foi +43,8% superior ao 3T22.

Nos 9M23 o lucro bruto ajustado alcançou R\$ 243,0 milhões, crescimento de +72,3% sobre os 9M22, com margem bruta ajustada de 28,1% (+6,0 p.p.).

Receita Líquida e Lucro Bruto (R\$ milhões)	3T23	2T23	T/T (%)	3T22	A/A (%)	9M23	9M22	A/A (%)
Receita Líquida	320,2	327,8	-2,3%	266,2	20,3%	866,1	638,6	35,6%
Lucro Bruto	88,9	92,3	-3,6%	61,1	45,5%	239,4	138,0	73,4%
Margem Bruta	27,8%	28,2%	-0,4 p.p	23,0%	4,8 p.p	27,6%	21,6%	6,0 p.p
Lucro Bruto Ajustado*	90,2	93,7	-3,8%	62,7	43,8%	243,0	141,0	72,3%
Margem Bruta Ajustada	28,2%	28,6%	-0,4 p.p	23,6%	4,6 p.p	28,1%	22,1%	6,0 p.p

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



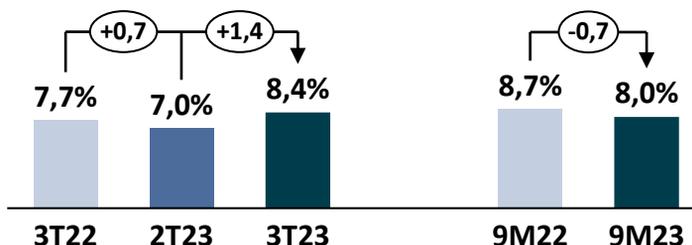


DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

As despesas gerais e administrativas no 3T23 corresponderam a 8,4% da receita líquida, sendo +0,7 p.p. versus ao 3T22. Nos 9M23 essas despesas corresponderam a 8,0% da receita líquida, -0,7 p.p. versus os 9M22.

Desp. Gerais e Administrativas (R\$ milhões)	3T23	2T23	T/T (%)	3T22	A/A (%)	9M23	9M22	A/A (%)
Receita Líquida	320,2	327,8	-2,3%	266,2	20,3%	866,1	638,6	35,6%
Desp. Gerais e Administrativas	(26,9)	(23,0)	17,0%	(20,5)	31,3%	(69,5)	(55,9)	24,5%
Desp. Gerais e Administrativas / Rec. Líquida	8,4%	7,0%	1,4 p.p.	7,7%	0,7 p.p.	8,0%	8,7%	-0,7 p.p.

(Despesas Gerais e Administrativas / Receita Líquida - em %)

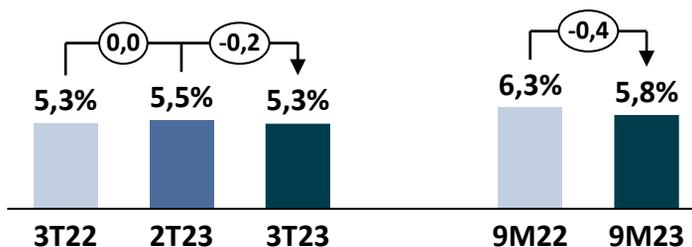


DESPESAS COM VENDAS E MARKETING

As despesas com vendas e marketing no 3T23 corresponderam a 5,3% da receita líquida, mesmo patamar do 3T22. Nos 9M23 essas despesas corresponderam a 5,8% da receita líquida, -0,4 p.p. versus os 9M22.

Desp. com Vendas e Marketing (R\$ milhões)	3T23	2T23	T/T (%)	3T22	A/A (%)	9M23	9M22	A/A (%)
Receita Líquida	320,2	327,8	-2,3%	266,2	20,3%	866,1	638,6	35,6%
Despesas com Vendas e Marketing	(16,9)	(18,0)	-6,1%	(14,2)	19,3%	(50,7)	(40,1)	26,4%
Desp. com Vendas e Marketing / Receita Líquida	5,3%	5,5%	-0,2 p.p.	5,3%	0,0 p.p.	5,8%	6,3%	-0,4 p.p.

(Despesas com Vendas e Marketing / Receita Líquida - em %)



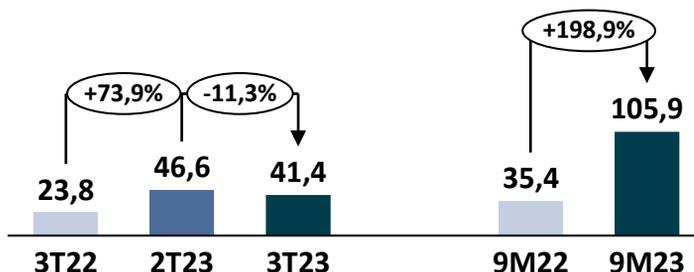


EBITDA Ajustado

O Ebitda Ajustado do 3T23 totalizou R\$ 41,4 milhões, +73,9% versus o 3T22. Nos 9M23 o Ebitda Ajustado alcançou R\$ 105,9 milhões, +198,9% versus 9M22.

Ebitda Ajustado (R\$ milhões)	3T23	2T23	T/T (%)	3T22	A/A (%)	9M23	9M22	A/A (%)
Lucro Operacional antes do Resultado Financeiro	38,5	44,2	-12,8%	21,2	81,7%	98,9	29,5	235,3%
(+) Depreciação e amortização	1,5	1,0	57,6%	1,0	58,7%	3,3	2,9	12,8%
EBITDA	40,1	45,1	-11,3%	22,2	80,7%	102,3	32,4	215,2%
(+) Encargos de financiamentos alocados no Custo	1,3	1,5	-11,3%	1,6	-18,3%	3,6	3,0	21,7%
EBITDA Ajustado	41,4	46,6	-11,3%	23,8	73,9%	105,9	35,4	198,9%
Margem EBITDA Ajustado	12,9%	14,2%	-1,3 p.p	8,9%	4,0 p.p	12,2%	5,5%	6,7 p.p

(em R\$ milhões)

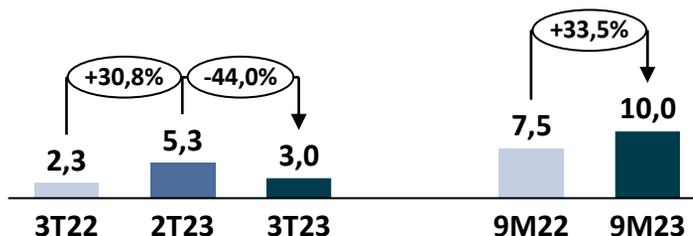


RESULTADO FINANCEIRO

Resultado financeiro positivo em R\$ 3,0 milhões, sendo +30,8% superior ao 3T22. Nos 9M23 o resultado financeiro totalizou R\$ 10,0 milhões, sendo +33,5% superior aos 9M22.

Resultado Financeiro (R\$ milhões)	3T23	2T23	T/T (%)	3T22	A/A (%)	9M23	9M22	A/A (%)
Receita Financeira	8,7	10,8	-19,7%	7,8	11,1%	27,4	23,3	17,7%
Despesa Financeira	(5,7)	(5,5)	3,4%	(5,6)	3,0%	(17,4)	(15,8)	10,3%
Resultado Financeiro	3,0	5,3	-44,0%	2,3	30,8%	10,0	7,5	33,5%
Receita Líquida	320,2	327,8	-2,3%	266,2	20,3%	866,1	638,6	35,6%
Resultado Financeiro / Receita Líquida	0,9%	1,6%	-0,7 p.p	0,9%	7,4%	1,2%	1,2%	0,0 p.p

(em R\$ milhões)



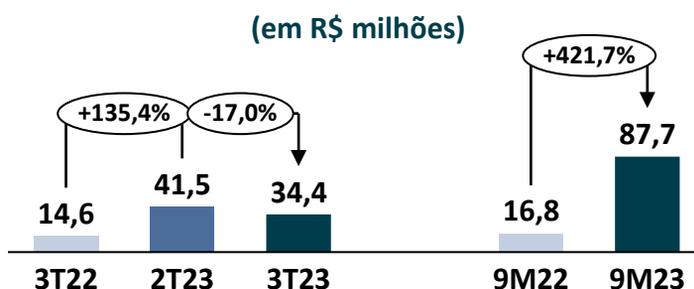
LUCRO LÍQUIDO

Lucro Líquido no 3T23 totalizou R\$ 34,4 milhões, +135,4% versus o 3T22. Nos 9M23 o Lucro Líquido alcançou R\$ 87,7 milhões, +421,7% versus 9M22.

Lucro Líquido (R\$ milhões)	3T23	2T23	T/T (%)	3T22	A/A (%)	9M23	9M22	A/A (%)
Receita Líquida	320,2	327,8	-2,3%	266,2	20,3%	866,1	638,6	35,6%
Lucro Líquido	34,4	41,5	-17,0%	14,6	135,4%	87,7	16,8	421,7%
Margem Líquida	10,8%	12,7%	-1,9 p.p	5,5%	5,3 p.p	10,1%	2,6%	7,5 p.p
ROE LTM ⁽¹⁾	22,0%	18,5%	3,5 p.p	2,7%	19,4 p.p	22,0%	2,7%	19,4 p.p
ROIC LTM ⁽²⁾	24,4%	20,2%	4,2 p.p	0,4%	24,0 p.p	24,4%	0,4%	24,0 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.



DÍVIDA LÍQUIDA

A Companhia encerrou o 3T23 com posição de caixa consolidado de R\$ 326,0 milhões e caixa líquido em R\$ 124,5 milhões.

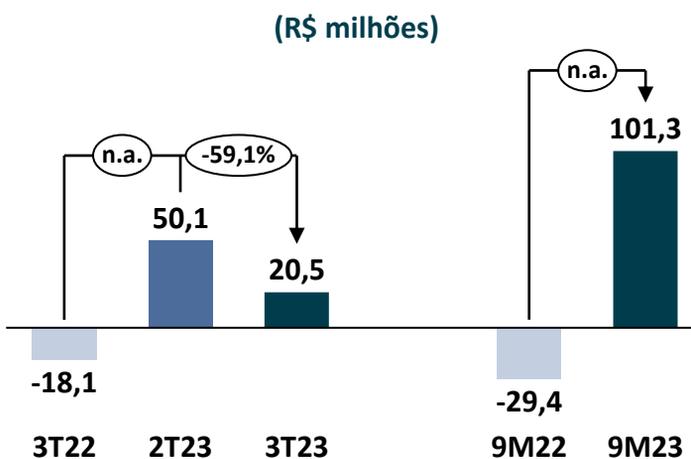
Dívida Líquida (R\$ milhões)	3T23	2T23	T/T (%)	3T22	A/A (%)	9M23	9M22	A/A (%)
Dívida Bruta	201,4	173,3	16,2%	193,8	3,9%	201,4	193,8	3,9%
Empréstimos e Financiamentos Corporativo	111,7	122,3	-8,7%	122,7	-9,0%	111,7	122,7	-9,0%
Arrendamento Mercantil	7,4	8,1	-8,3%	5,2	42,2%	7,4	5,2	42,2%
Empréstimos e Financiamentos de Produção	82,3	42,9	91,8%	65,9	25,0%	82,3	65,9	25,0%
(-) Caixa e Equivalentes de Caixa + Caixa Restrito	(326,0)	(277,3)	17,5%	(240,8)	35,3%	(326,0)	(240,8)	35,3%
Dívida Líquida	(124,5)	(104,1)	19,7%	(47,0)	164,8%	(124,5)	(47,0)	164,8%
Patrimônio Líquido	477,6	442,4	8,0%	386,3	23,6%	477,6	386,3	23,6%
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido	-26,1%	-23,5%	-2,5 p.p	-12,2%	-13,9 p.p	-26,1%	-12,2%	-13,9 p.p



GERAÇÃO DE CAIXA

No 3T23, geração de caixa positiva em +R\$ 20,5 milhões, revertendo o consumo de caixa de -R\$ 18,1 milhões no 3T22. Nos 9M23, geração de caixa positiva em +R\$ 101,3 milhões, também revertendo o consumo de caixa de -R\$ 29,4 milhões nos 9M22.

Geração de Caixa	3T23	2T23	T/T (%)	3T22	A/A (%)	9M23	9M22	A/A (%)
Geração de Caixa (R\$ milhões)	20,5	50,1	-59,1%	(18,1)	n.a.	101,3	(29,4)	n.a.



CONTAS A RECEBER

Ao final do 3T23, o contas a receber totalizou R\$ 240,1 milhões, +15,9% superior ao 3T22, estando alocado em 83,5% no ativo circulante.

Contas a Receber (R\$ milhões)	3T23	2T23	T/T (%)	3T22	A/A (%)	9M23	9M22	A/A (%)
Contas a Receber - Ativo Circulante	200,6	187,8	6,8%	164,9	21,6%	200,6	164,9	21,6%
Contas a Receber - Ativo Não Circulante	39,5	39,4	0,4%	42,2	-6,4%	39,5	42,2	-6,4%
Total do Contas a Receber	240,1	227,2	5,7%	207,1	15,9%	240,1	207,1	15,9%

BALANÇO PATRIMONIAL

BALANÇO PATRIMONIAL (R\$ milhões)	3T23	2T23	T/T (%)	3T22	A/A (%)	9M23	9M22	A/A (%)
Ativo Circulante	722,8	692,0	4,5%	634,6	13,9%	722,8	634,6	13,9%
Caixa e Equivalentes de Caixa	219,5	217,6	0,9%	172,3	27,4%	219,5	172,3	27,4%
Caixa Restrito	106,4	59,7	78,1%	68,5	55,2%	106,4	68,5	55,2%
Contas a Receber	200,6	187,8	6,8%	164,9	21,6%	200,6	164,9	21,6%
Estoques	144,9	164,0	-11,7%	157,1	-7,8%	144,9	157,1	-7,8%
Adiantamentos para Aquisição de Terrenos	22,1	33,8	-34,5%	25,9	-14,7%	22,1	25,9	-14,7%
Outros Ativos	29,3	29,0	0,9%	35,6	-17,8%	29,3	35,6	-17,8%
Partes Relacionadas	0,0	0,0	n.a.	10,2	-100,0%	0,0	10,2	-100,0%
Ativo Não-Circulante	167,1	100,3	66,5%	112,8	48,1%	167,1	112,8	48,1%
Contas a Receber	39,5	39,4	0,4%	42,2	-6,4%	39,5	42,2	-6,4%
Estoques	80,4	12,3	555,6%	6,8	1084,7%	80,4	6,8	1084,7%
Outros Ativos	3,5	3,1	13,8%	6,1	-41,8%	3,5	6,1	-41,8%
Adiantamentos para Aquisição de Terrenos	18,2	15,6	16,7%	35,3	-48,5%	18,2	35,3	-48,5%
Partes Relacionadas	0,0	0,0	n.a.	7,5	-100,0%	0,0	7,5	-100,0%
Investimentos	4,1	9,0	-54,4%	0,6	548,2%	4,1	0,6	548,2%
Imobilizado	21,4	21,0	1,5%	14,3	49,7%	21,4	14,3	49,7%
Ativo Total	889,9	792,3	12,3%	747,4	19,1%	889,9	747,4	19,1%
BALANÇO PATRIMONIAL (R\$ milhões)	3T23	2T23	T/T (%)	3T22	A/A (%)	9M23	9M22	A/A (%)
Passivo Circulante	295,8	229,7	28,7%	193,6	52,8%	295,8	193,6	52,8%
Empréstimos e financiamentos	117,7	79,4	48,2%	55,8	110,7%	117,7	55,8	110,7%
Fornecedores	108,7	88,9	22,2%	81,5	33,3%	108,7	81,5	33,3%
Provisões Diversas	5,5	4,9	13,2%	3,1	75,0%	5,5	3,1	75,0%
Obrigações Trabalhistas	28,9	21,6	33,9%	19,0	51,7%	28,9	19,0	51,7%
Obrigações Tributárias	7,7	10,7	-28,1%	13,7	-43,9%	7,7	13,7	-43,9%
Adiantamento de Clientes	21,4	17,8	20,8%	16,8	27,4%	21,4	16,8	27,4%
Divendos a Pagar	0,0	0,0	n.a.	0,0	n.a.	0,0	0,0	n.a.
Arrendamento Mercantil	4,1	4,3	-5,7%	1,8	128,4%	4,1	1,8	128,4%
Outros Passivos	1,8	2,2	-18,5%	1,7	9,8%	1,8	1,7	9,8%
Passivo Não-Circulante	116,6	120,2	-3,0%	167,6	-30,4%	116,6	167,6	-30,4%
Empréstimos e financiamentos	76,3	85,8	-11,0%	132,8	-42,5%	76,3	132,8	-42,5%
Fornecedores	2,6	1,7	47,8%	2,0	26,2%	2,6	2,0	26,2%
Provisões Diversas	25,9	22,8	13,7%	28,6	-9,5%	25,9	28,6	-9,5%
Provisão para Perda em Investimentos	0,8	0,8	0,0%	0,8	0,0%	0,8	0,8	0,0%
Arrendamento Mercantil	3,3	3,8	-11,3%	3,4	-2,5%	3,3	3,4	-2,5%
Adiantamento de Clientes	2,6	0,5	430,0%	0,0	n.a.	2,6	0,0	n.a.
Outras Contas	5,1	4,9	4,3%	0,0	n.a.	5,1	0,0	n.a.
Patrimônio Líquido Total	477,6	442,4	8,0%	386,3	23,6%	477,6	386,3	23,6%
Patrimônio Líquido	477,6	442,4	8,0%	386,3	23,6%	477,6	386,3	23,6%
Participação dos Minoritários	0,0	0,0	n.a.	0,0	n.a.	0,0	0,0	n.a.
Total do Passivo e Patrimônio Líquido	889,9	792,3	12,3%	747,4	19,1%	889,9	747,4	19,1%



DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO PERÍODO

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS (R\$ milhões)	3T23	2T23	T/T (%)	3T22	A/A (%)	9M23	9M22	A/A (%)
Receita Líquida	320,2	327,8	-2,3%	266,2	20,3%	866,1	638,6	35,6%
Custos dos Imóveis Vendidos	(231,3)	(235,5)	-1,8%	(205,1)	12,8%	(626,7)	(500,6)	25,2%
Lucro Bruto	88,9	92,3	-3,6%	61,1	45,5%	239,4	138,0	73,4%
Margem Bruta	27,8%	28,1%	-0,4 p.p	23,0%	4,8 p.p	27,6%	21,6%	6,0 p.p
Margem Bruta Ajustada *	28,2%	28,6%	-0,4 p.p	23,6%	4,6 p.p	28,1%	22,1%	6,0 p.p
Despesas Operacionais								
Despesas Gerais e Administrativas	(26,9)	(23,0)	17,0%	(20,5)	31,3%	(69,5)	(55,9)	24,5%
Despesas com Vendas e Marketing	(16,9)	(18,0)	-6,1%	(14,2)	19,3%	(50,7)	(40,1)	26,4%
Outras Receitas (Despesas)	(6,5)	(7,7)	-15,9%	(5,2)	25,4%	(20,7)	(12,2)	69,6%
Resultado de Equivalência Patrimonial	(0,1)	0,6	-122,3%	(0,1)	7,6%	0,4	(0,4)	-199,0%
Lucro Operacional antes do Resultado Financeiro	38,5	44,2	-12,8%	21,2	81,7%	98,9	29,5	235,3%
Resultado Financeiro	3,0	5,3	-44,0%	2,3	30,8%	10,0	7,5	33,5%
Lucro Antes de IR e CSLL	41,5	49,4	-16,1%	23,5	76,7%	108,9	37,0	194,6%
IR & CSLL	(7,0)	(8,0)	-11,6%	(8,8)	-20,4%	(21,2)	(20,1)	5,0%
Lucro Líquido do Exercício	34,4	41,5	-17,0%	14,6	135,4%	87,7	16,8	421,7%
Margem Líquida	10,8%	12,7%	-1,9 p.p	5,5%	5,3 p.p	10,1%	2,6%	7,5 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)	9M23	9M22
Das atividades operacionais		
Lucro operacional antes do imposto de renda e da contribuição social	108,9	37,0
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas		
(Reversão) provisão para garantia	4,2	5,9
Depreciação e amortização	3,3	2,9
Provisão para demandas judiciais	-0,5	2,2
Provisão para perdas de créditos esperadas	6,5	4,6
Despesa com outorga de opções	2,5	4,0
Apropriação de mais valia de estoques	0,0	0,0
Perdas de distribuições desproporcional de lucros	0,0	1,1
Resultado de equivalência patrimonial	(0,4)	0,4
Baixa de imobilizado	-1,5	0,1
Juros provisionados sobre empréstimos e financiamentos	14,3	11,8
Impostos diferidos	4,5	(0,4)
	141,8	69,6
Decréscimo/(acrécimo) em ativos:		
Caixa restrito	(30,0)	-12,2
Contas a receber	(44,6)	(37,9)
Estoques	(50,1)	(34,4)
Outros ativos	2,4	(6,8)
Adiantamentos para aquisição de terrenos	22,6	(17,0)
(Decréscimo)/acrécimo em passivos:		
Fornecedores	44,1	33,6
Adiantamento de clientes	4,9	0,0
Outros passivos	9,1	-4,4
Juros pagos de empréstimos e financiamentos	(15,1)	(17,4)
Recebimento de dividendos	11,5	0,0
Partes relacionadas	0,0	-5,2
Imposto de renda e contribuição social pagos	(20,4)	(13,8)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	76,3	(45,8)
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
Aquisição de bens do imobilizado	(3,2)	(2,1)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos	(3,2)	(2,1)
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos		
Liberação de empréstimos e financiamentos	165,5	144,0
Amortização de empréstimos e financiamentos	(166,8)	(100,5)
Pagamento de dividendos	(7,2)	(5,7)
Pagamento de arrendamento mercantil	(1,1)	0,0
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades de financiamentos	(9,6)	37,9
(Redução) aumento líquido (a) de caixa e equivalentes de caixa	63,6	(10,0)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	156,0	182,3
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	219,5	172,3
(Redução) aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	63,6	(10,0)

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 Pulkano 86050 460

30
ANOS
PACAEMBU