



PRÉVIA OPERACIONAL 2T24

Fernando Almeida
CEO

Daniel Kuratomi
Gerente de RI

Leonardo Massa
CFO e DRI

Carlos Yamashita
Coordenador de RI

PACAEMBU
CONSTRUTORA






PRÉVIA OPERACIONAL 2T24



São Paulo, 24 de julho de 2024 - Pacaembu Construtora S.A. ("Companhia" ou "Pacaembu"), uma das principais construtoras e incorporadoras do país com mais de 32 anos de atuação, focada no segmento residencial econômico associado ao Programa Minha Casa, Minha Vida, anuncia a Prévia Operacional do 2º trimestre de 2024. Os dados são preliminares e sujeitas à revisão da auditoria.

Recorde histórico de lançamentos, vendas líquidas e geração de caixa para o 2º trimestre e 1º semestre

2T24 (vs. 2T23) e 1S24 (vs. 1S23)

	Lançamentos	2T24: R\$ 645,5 milhões (+134,0%) 1S24: R\$ 1.103,5 milhões (+181,4%)
	Vendas Líquidas	2T24: R\$ 529,2 milhões (+76,4%) 1S24: R\$ 984,9 milhões (+59,2%)
	Geração de Caixa	2T24: R\$ 85,8 milhões (+72,6%) 1S24: R\$ 116,8 milhões (+46,0%)
	Landbank	2T24: R\$ 15,1 bilhões (+31,9%)
	Preço Médio (imóveis PMCMV)	2T24: R\$ 190,8 mil (+8,5%) 1S24: R\$ 188,7 mil (+8,8%)



Lançamentos

Lançamentos	2T24	1T24	T/T (%)	2T23	A/A (%)	1S24	1S23	A/A (%)
Número de Unidades ⁽¹⁾	3.377	2.389	41,4%	1.538	119,6%	5.766	2.255	155,7%
VGV 100% (R\$ milhões) ⁽¹⁾	645,5	458,0	40,9%	275,8	134,0%	1.103,5	392,1	181,4%
VGV Pacaembu (R\$ milhões) ^{(1) (2)}	561,0	408,0	37,5%	248,0	126,2%	969,0	355,5	172,6%
Preço Médio 100% (R\$ mil) ⁽¹⁾	191,1	191,7	-0,3%	179,4	6,6%	191,4	173,9	10,1%
Preço Médio Pacaembu (R\$ mil) ⁽¹⁾	166,1	170,8	-2,7%	161,3	3,0%	168,0	157,6	6,6%
Preço Médio Imóveis PMCMV ⁽³⁾ (R\$ mil)	191,1	192,7	-0,8%	185,3	3,2%	191,8	180,3	6,3%

(1) inclui unidades habitacionais e lotes comerciais

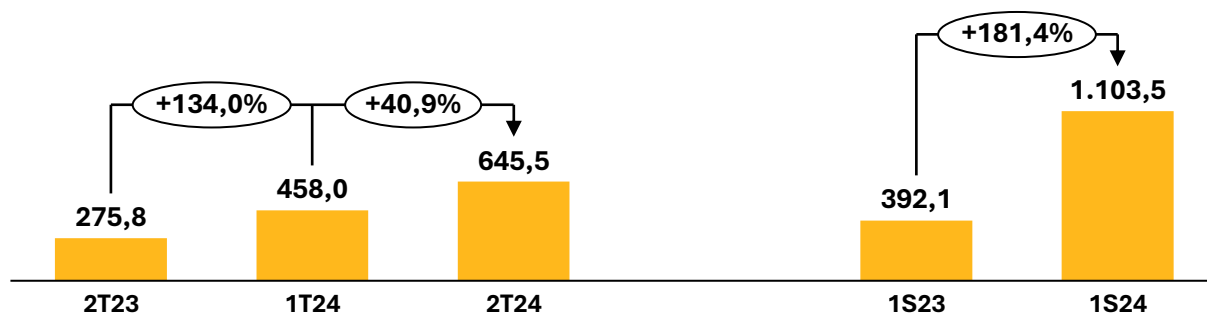
(2) excluindo o valor atribuído a terrenistas

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

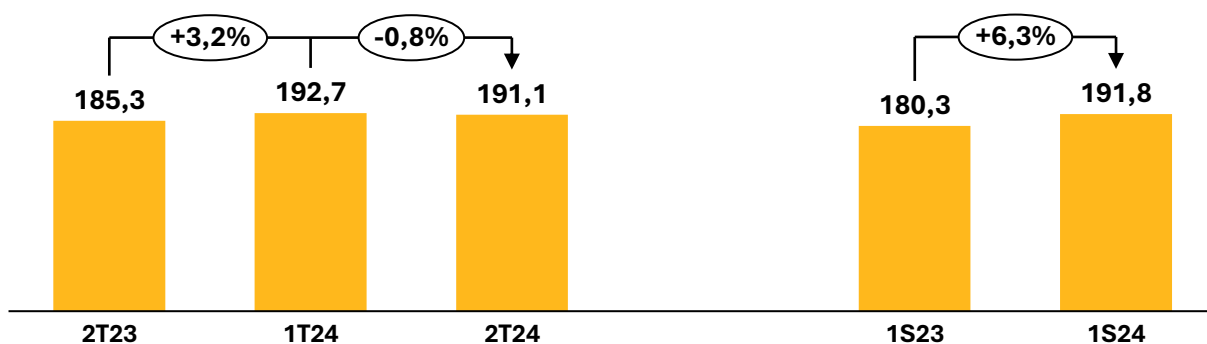
No 2T24, a Pacaembu realizou recorde de lançamentos para um segundo trimestre, com 3.377 unidades (+119,6% vs. 2T23) e VGV de R\$ 645,5 milhões (+134,0% vs. 2T23). O preço médio dos imóveis PMCMV atingiu R\$ 191,1 mil, evolução de +3,2% em relação ao 2T23.

No 1S24, também houve recorde de lançamentos para o período, com 5.766 unidades (+155,7% sobre 1S23) e VGV de R\$ 1,1 bilhão (+181,4% sobre 1S23). O preço médio dos imóveis PMCMV atingiu R\$ 191,8 mil, crescimento de +6,3% em relação ao 1S23.

Lançamento em VGV - R\$ mi



Preço Médio dos Imóveis PMCMV - R\$ mil



Destaques nos lançamentos

Rio Preto/SP – Residencial Bela Morada | Lançamento Abril/2024



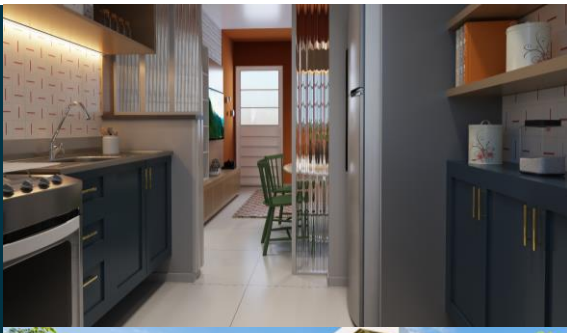
252 Unidades Lançadas, 39% das unidades vendidas nos 3 primeiros meses, VGV Total – R\$ 34,0 mi



Tatuí/SP – Terra Viva Laranjeira | Lançamento Jun/2024



349 Unidades Lançadas, 17% das unidades vendidas no primeiro mês, VGV Total – R\$ 55,9 mi



Vendas Líquidas

Vendas Líquidas	2T24	1T24	T/T (%)	2T23	A/A (%)	1S24	1S23	A/A (%)
VGv 100% (em R\$ milhões) ⁽¹⁾	529,2	455,7	16,1%	300,0	76,4%	984,9	618,5	59,2%
VGv Pacaembu (em R\$ milhões) ^{(1) (2)}	466,3	407,1	14,6%	271,8	71,6%	873,4	558,4	56,4%
Número de Unidades ⁽¹⁾	2.767	2.451	12,9%	1.699	62,9%	5.218	3.533	47,7%
Preço Médio 100% (em R\$ mil) ⁽¹⁾	191,2	185,9	2,9%	176,6	8,3%	188,7	175,1	7,8%
Preço Médio Pacaembu (em R\$ mil) ⁽¹⁾	168,5	166,1	1,5%	160,0	5,3%	167,4	158,1	5,9%
Preço Médio Imóveis PMCMV ⁽³⁾ (R\$ mil)	190,8	186,2	2,4%	175,8	8,5%	188,7	173,4	8,8%

(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

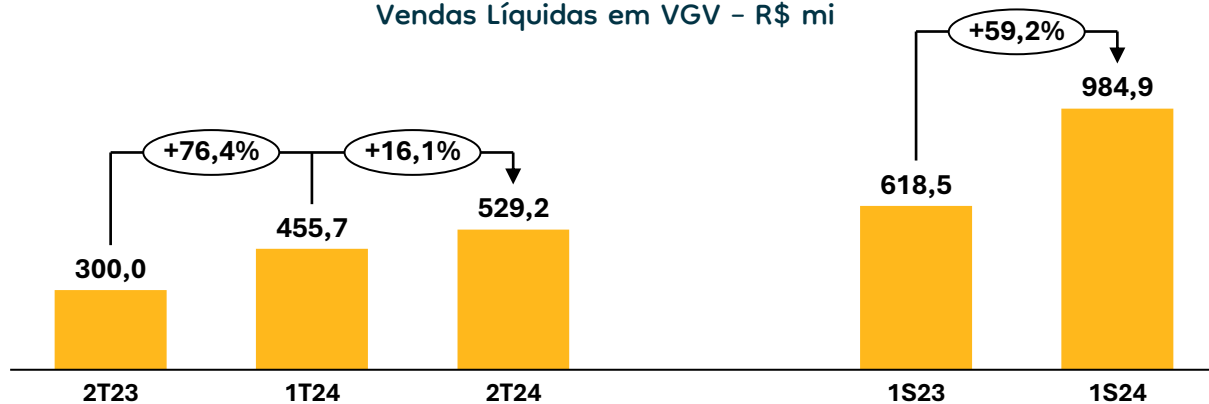
A Companhia considera como venda líquida apenas unidades cujos repasses já foram efetivamente realizados.

A Pacaembu atingiu recordes de vendas líquidas tanto no 2T24 quanto no 1S24. No 2T24, as vendas líquidas totalizaram R\$ 529,2 milhões, aumento de +76,4% vs. 2T23. O preço médio dos imóveis PMCMV no 2T24 atingiu R\$ 190,8 mil, aumento de +8,5% na mesma comparação. Em número de unidades, as vendas líquidas totalizaram 2.767 (+62,9% vs. 2T23).

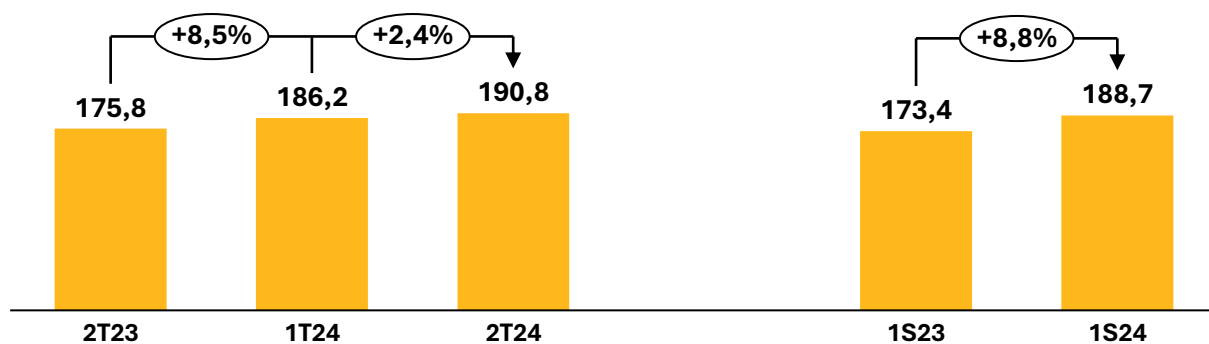
No 1S24, as vendas líquidas totalizaram R\$ 984,9 milhões, aumento de +59,2% em relação ao 1S23. O preço médio dos imóveis PMCMV no 1S24 atingiu R\$ 188,7 mil, aumento de +8,8% na mesma comparação. Em número de unidades, as vendas líquidas totalizaram 5.218 (+47,7% vs. 1S23).

Adicionalmente, em junho de 2024, a Companhia possui na esteira de repasse um *backlog* de 422 unidades, cujo trâmite está seguindo o fluxo normal e será efetivado ao longo do 3T24.

Vendas Líquidas em VGv - R\$ mi



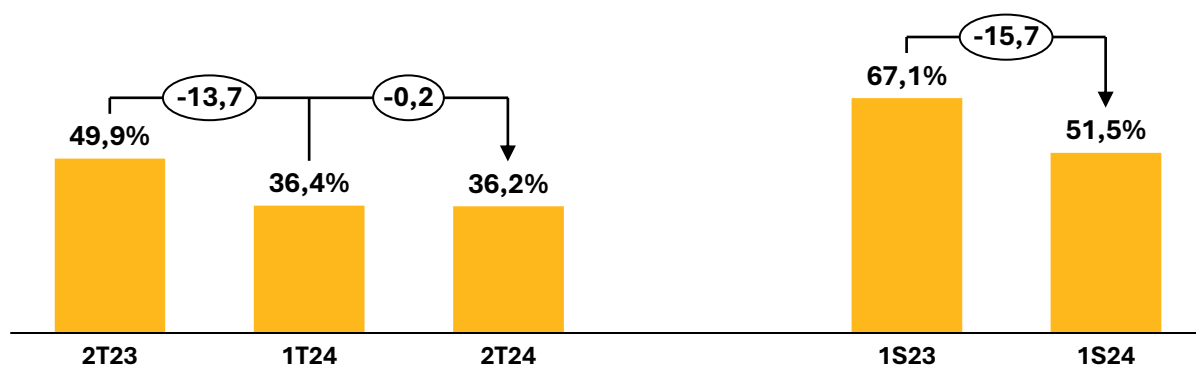
Preço Médio dos Imóveis PMCMV - R\$ mil



Velocidade sobre a oferta - VSO

A partir do 4T23, a Companhia passou a considerar no cálculo da VSO, lançamentos realizados por fase, que anteriormente eram por módulos. Dessa forma, o volume de estoque possui a ser mais elevado, consequentemente, a mudança de critério impactou em menor VSO. A série estará na mesma base a partir do 4T24.

No 2T24, a VSO alcançou 36,2%, redução de 13,7 p.p. vs. 2T23. No 1S24 a VSO foi 51,5%, 15,7 p.p. inferior ao 1S23.



Unidades habitacionais entregues

Unidades Habitacionais Entregues	2T24	1T24	T/T (%)	2T23	A/A (%)	1S24	1S23	T/T (%)
Número de unidades habitacionais	998	359	178,0%	148	574,3%	1.357	1.160	17,0%
VGv (em R\$ milhões)	168,6	52,3	222,1%	22,5	647,8%	220,9	142,8	54,7%

O 2T24 totalizou 998 unidades habitacionais entregues (+574,3% versus 2T23) e no 1S24 foram 1.357 (+17,0% versus 1S23).

Estoques

Estoques	2T24	
	Unidades	R\$ milhões
Obras em Andamento	3.047	806,2
Obras Entregues	127	16,8
Total	3.174	823,0

Os estoques da Companhia ao final do 2T24 totalizaram 3.174 unidades, sendo 3.047 em projetos com obras em andamento, ou seja, 96,0% do estoque em fase de execução. Entre as 127 unidades em projetos concluídos, 114 são lotes comerciais, que normalmente são comercializados ao final do projeto imobiliário. O valor de mercado em VGv dos estoques correspondeu a R\$ 823,0 milhões.

Landbank	2T24	1T24	T/T (%)	2T23	A/A (%)	1S24	1S23	A/A (%)
VGV (em R\$ milhões) ⁽¹⁾	15.121,3	14.185,4	6,6%	11.462,6	31,9%	15.121,3	11.462,6	31,9%

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

O Landbank totalizou R\$ 15,1 bilhões em VGV Pacaembu (+31,9% superior ao 2T23).

Geração de Caixa

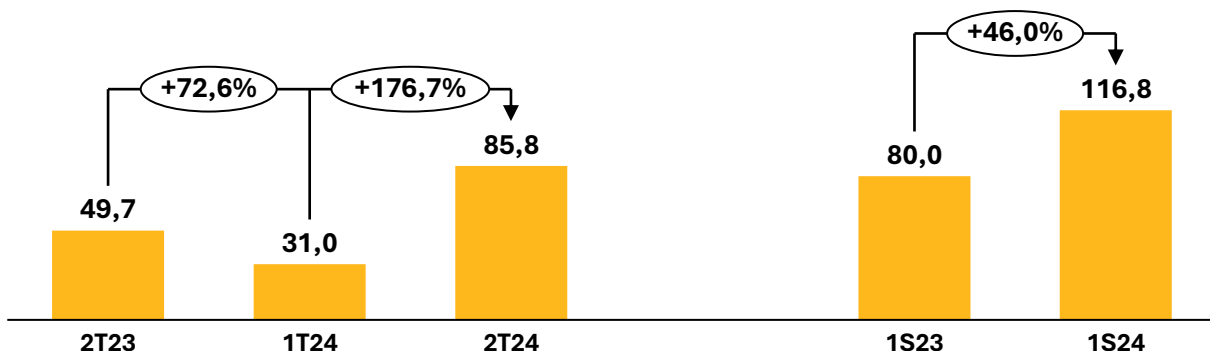
Geração de Caixa	2T24	1T24	T/T (%)	2T23	A/A (%)	1S24	1S23	T/T (%)
Geração de Caixa (R\$ milhões) ⁽¹⁾	85,8	31,0	176,7%	49,7	72,6%	116,8	80,0	46,0%

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

Os valores dos períodos anteriores foram reclassificados no mesmo critério, pois anteriormente era considerado o arrendamento mercantil no cálculo.

No 2T24, geração de caixa de R\$ 85,8 milhões, recorde histórico para um 2º trimestre, aumento de +72,6% vs. 2T23.

No 1S24, geração de caixa de R\$ 116,8 milhões, recorde histórico para um 1º semestre, aumento de +46,0% vs. 1S23.





Relações com Investidores Pacaembu

Leonardo Massa | CFO e DRI

Daniel Kuratomi | Gerente de RI

Carlos Yamashita | Coordenador de RI

Contatos

E-mail: ri@pacaembu.com

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

Sobre a Pacaembu

Somos uma das principais construtoras e incorporadoras do país com mais de 32 anos de atuação, focada no segmento residencial econômico associado ao Programa Minha Casa, Minha Vida. A Pacaembu foi reconhecida por 3 anos consecutivos como a 2ª maior construtora no Brasil em volume de m².

