

**RELEASE DE  
RESULTADOS  
2T23**

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.



**2T23**

**RELEASE DE RESULTADOS**

São Paulo, 10 de agosto 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 2º Trimestre de 2023.

**RECORDE DE VGV DE VENDAS LÍQUIDAS E GERAÇÃO DE CAIXA EM UM 2º TRIMESTRE.**

**FORTE CRESCIMENTO DE MARGEM BRUTA E LÍQUIDA NO 2T23.**

**DESTAQUES:**

- 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 líquidas atingiram R\$ 618,5 milhões de VGV, +7,5% superior ao 1S22.
- A receita líquida totalizou R\$ 327,8 milhões no 2T23, crescimento de +49,3% versus 2T22. No 1S23 a receita líquida foi de R\$ 545,9 milhões, aumento de +46,6% em relação ao 1S22.
- A margem bruta ajustada<sup>(1)</sup> no 2T23 alcançou 28,6%, elevação de +6,7 pontos percentuais em relação ao 2T22. No 1S23 a margem bruta ajustada foi de 28,0%, aumento de +7,0 pontos percentuais versus o 1S22 .
- Lucro líquido de R\$ 41,5 milhões, aumento de +499,4% em relação ao 2T22. No 1S23 o lucro líquido foi de R\$ 53,3 milhões, +2.336,7% superior ao 1S22.
- No 2T23, geração de caixa positiva em R\$ 50,1 milhões, +1.052% versus 2T22. 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.



**2º MAIOR**  
CONSTRUTORA DO BRASIL

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



MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

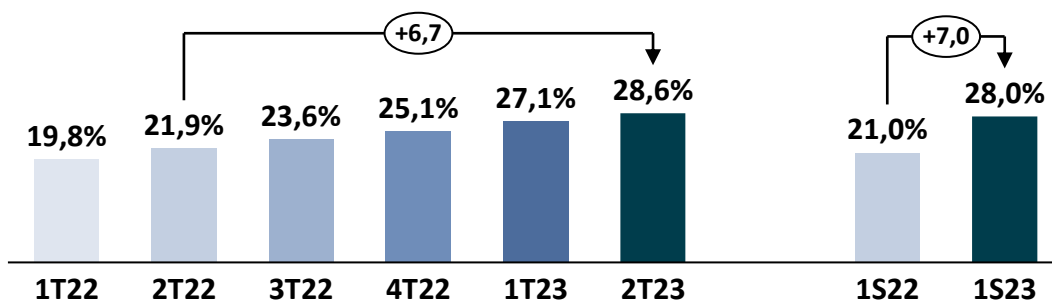
É com enorme satisfação que reportamos ao mercado e investidores os resultados do 2T23 e 1S23, onde apresentamos relevante evolução nos indicadores de desempenho operacional e financeiro.

A Companhia está em processo contínuo de recuperação de margens via eficiência operacional e incremento de preços, sendo importante destacar que esse último não tem impactado nosso VSO, um dos mais elevados do setor, com reflexo direto no recorde histórico de vendas em VGV para um 2º trimestre.

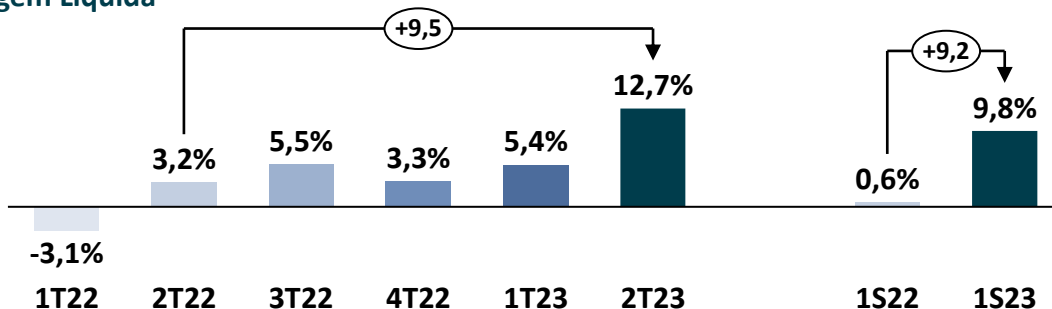
Tendo em vista a performance recorde de vendas e evolução adequada das obras e orçamentos, a receita líquida no 2T23 alcançou R\$ 327,8 milhões, crescimento de +49,3% sobre o 2T22 e a margem bruta ajustada<sup>(1)</sup> apresentou o maior patamar dos últimos trimestres, atingindo 28,6% (superior em 6,7 p.p. versus 2T22).

A margem líquida de 12,7% no 2T23 também merece destaque, maior patamar dos últimos trimestres, representando lucro líquido de R\$ 41,5 milhões no período, crescimento de +499,4% versus mesmo período do ano anterior.

Margem Bruta ajustada



Margem Líquida



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



## MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

Por fim, 2T23 apresenta posição de liquidez bastante sólida, com caixa bruto de R\$ 277,3 milhões e caixa líquido<sup>(1)</sup> de R\$ 104,1 milhões. Essa posição de liquidez é reflexo da disciplina financeira da Companhia que resultou na geração de caixa positiva em +R\$ 80,9 milhões no 1S23, revertendo o consumo de caixa de -R\$ 14,3 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.

(1) 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	2T23	1T23	T/T (%)	2T22	A/A (%)	1S23	1S22	A/A (%)
<b>Destaque Operacionais</b>								
Lançamentos-Fases Empreendimentos (R\$ milhões) <sup>(1)</sup>	275,8	116,2	137,3%	250,1	10,3%	392,1	501,1	-21,7%
Vendas Líquidas (R\$ milhões) <sup>(1)</sup>	300,0	318,5	-5,8%	278,0	7,9%	618,5	575,4	7,5%
VSO (%) <sup>(1)</sup>	49,8%	49,3%	0,5 p.p	49,6%	0,2 p.p	67,1%	67,0%	0,1 p.p
Landbank (R\$ milhões) <sup>(1)</sup>	11.462,6	9.936,2	15,4%	9.765,9	17,4%	11.462,6	9.765,9	17,4%
<b>Destaque Financeiros (em R\$ milhões)</b>								
Receita Líquida	327,8	218,2	50,2%	219,6	49,3%	545,9	372,4	46,6%
Lucro Bruto	92,3	58,2	58,4%	47,1	96,0%	150,5	76,9	95,7%
Margem Bruta (%)	28,2%	26,7%	1,5 p.p	21,4%	6,7 p.p	27,6%	20,7%	6,9 p.p
Lucro Bruto Ajustado <sup>(2)</sup>	93,7	59,1	58,7%	48,1	94,8%	152,8	78,3	95,2%
Margem Bruta Ajustada (%)	28,6%	27,1%	1,5 p.p	21,9%	6,7 p.p	28,0%	21,0%	7,0 p.p
EBITDA	45,1	17,1	164,6%	12,9	249,9%	62,2	10,3	504,1%
Margem EBITDA (%)	13,8%	7,8%	6,0 p.p	5,9%	7,9 p.p	11,4%	2,8%	8,6 p.p
Resultado Financeiro	5,3	1,7	207,3%	1,6	233,9%	7,0	5,2	34,7%
Lucro Líquido	41,5	11,8	251,5%	6,9	499,4%	53,3	2,2	2336,7%
Margem Líquida (%)	12,7%	5,4%	7,2 p.p	3,2%	9,5 p.p	9,8%	0,6%	9,2 p.p
ROAE	9,8%	3,0%	6,8 p.p	1,9%	7,9 p.p	12,8%	0,6%	12,2 p.p
NOPAT <sup>(3)</sup>	36,2	10,1	259,0%	5,3	578,0%	46,3	(3,0)	-1637,4%
Capital Empregado Médio do Período <sup>(4)</sup>	506,7	375,3	35,0%	365,6	38,6%	415,1	346,1	19,9%
ROIC <sup>(5)</sup>	7,1%	2,3%	4,8 p.p	1,5%	5,7 p.p	11,2%	-0,9%	12,0 p.p
Caixa e Equivalentes de Caixa + Caixa Restrito	277,3	255,7	8,5%	235,9	17,6%	277,3	235,9	17,6%
Dívida Líquida <sup>(6)</sup>	(104,1)	(65,5)	58,9%	(62,1)	67,6%	(104,1)	(62,1)	67,6%
Geração de Caixa <sup>(7)</sup>	50,1	30,8	62,7%	4,3	1052,3%	80,9	(14,3)	n.a.
Patrimônio Líquido Consolidado	442,4	401,5	10,2%	370,5	19,4%	442,4	370,5	19,4%
Dívida Líquida / PL Consolidado (%)	-23,5%	-16,3%	-7,2 p.p	-16,8%	-6,8 p.p	-23,5%	-16,8%	-6,8 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) NOPAT: NET OPERATING PROFIT AFTER TAXES (Lucro operacional após os impostos)

(4) Capital Empregado Médio do Período: Patrimônio Líquido Médio do Período + Caixa Líquido Médio do Período

(5) ROIC (RETURN ON INVESTED CAPITAL) = NOPAT / Capital Empregado Médio do Período

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

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



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. No 1S23, os lançamentos corresponderam a um VGV de R\$ 392,1 milhões, redução de -21,7% versus 1S22.

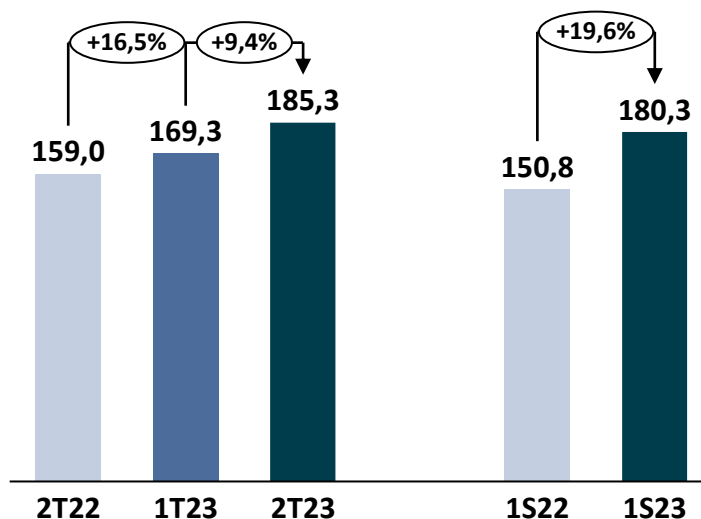
Laçamentos	2T23	1T23	T/T (%)	2T22	A/A (%)	1S23	1S22	A/A (%)
Número de Fases Comerciais <sup>(1)</sup>	11	5	120,0%	9	22,2%	16	18	-11,1%
VGV 100% (em R\$ milhões) <sup>(1)</sup>	275,8	116,2	137,3%	250,1	10,3%	392,1	501,1	-21,7%
VGV Pacaembu (em R\$ milhões) <sup>(1) (2)</sup>	248,0	107,4	130,9%	226,0	9,8%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

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





## 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).

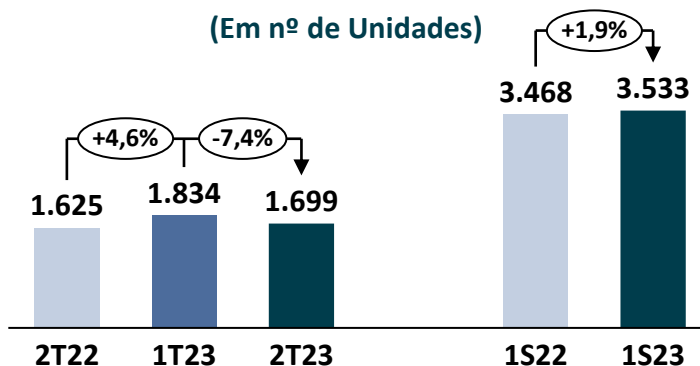
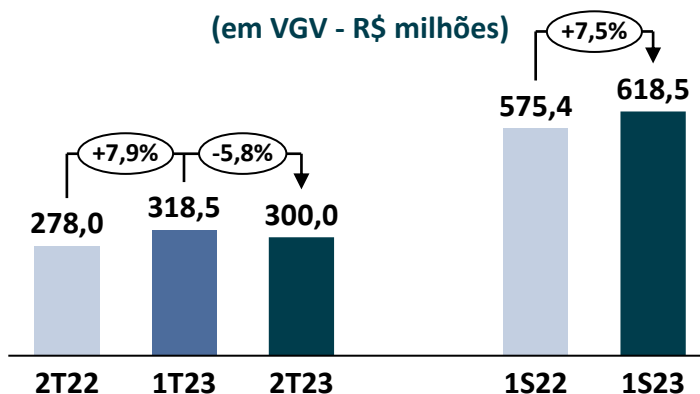
No 1S23 as vendas líquidas totalizaram VGV de R\$ 618,5 milhões, aumento de +7,5% em relação ao 1S22. O preço médio dos imóveis PMCMV no 1S23 atingiu R\$ 173,4 mil, aumento de +8,5% em relação ao 1S22. Em número de unidades habitacionais, as vendas líquidas totalizaram 3.533 unidades (+1,9% sobre 1S22).

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

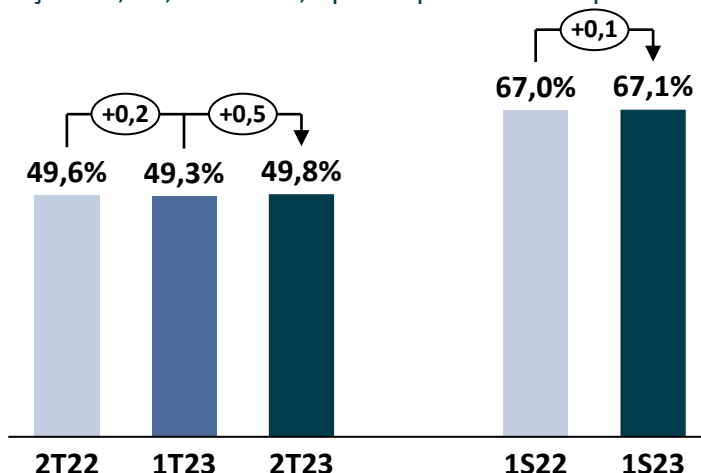






**VELOCIDADE SOBRE A OFERTA – VSO**

No 1S23 a VSO alcançou 67,1%, sendo +0,1 ponto percentual 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 o 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	2T23	
	Unidades	R\$ milhões
Obras em Andamento	1.663	296,2
Obras Concluídas	50	5,2
<b>Total</b>	<b>1.713</b>	<b>301,4</b>



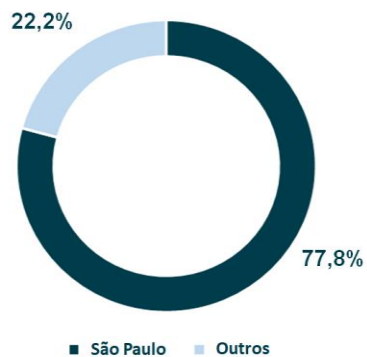
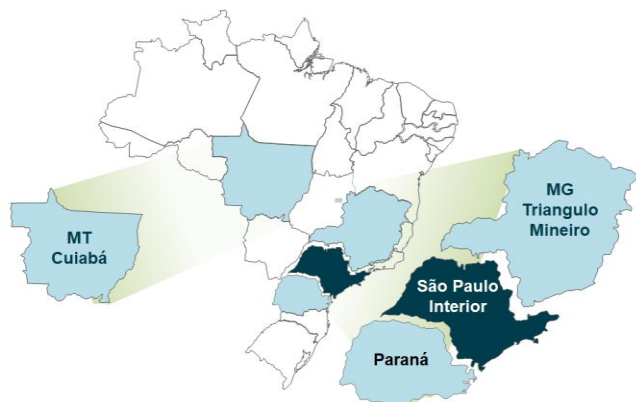
**LANDBANK**

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) <sup>(1)</sup>	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) <sup>(2)</sup>	179,1	166,7	7,4%	154,7	15,8%	179,1	154,7	15,8%

(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:

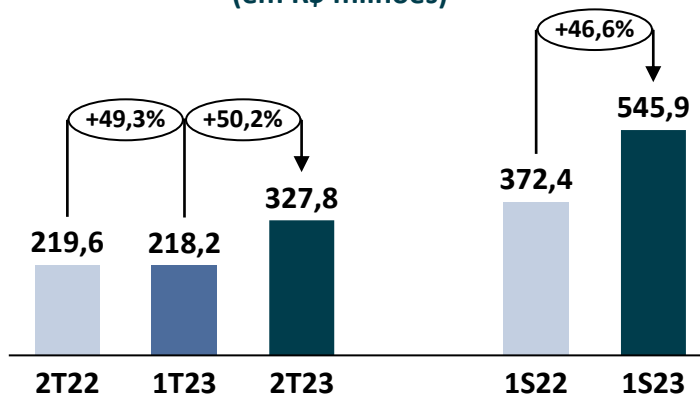




RECEITA LÍQUIDA E LUCRO BRUTO

A receita líquida do 2T23 alcançou R\$ 327,8 milhões, crescimento de +49,3% sobre o 2T22. No 1S23 a receita líquida de R\$ 545,9 milhões foi +46,6% superior ao 1S22.

Receita Líquida  
(em R\$ milhões)



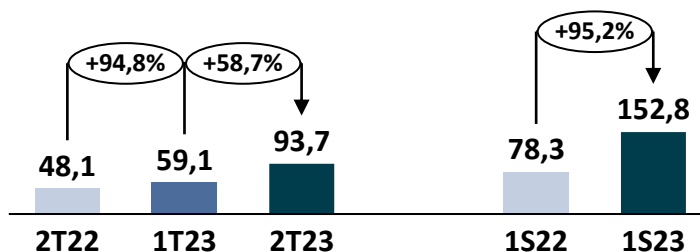
Refletindo o processo da elevação do preço médio das unidades no PMCMV, a margem bruta ajustada no 2T23 alcançou 28,6%, sendo +6,7 pontos percentuais superior ao 2T22. Dessa forma, o lucro bruto ajustado totalizou R\$ 93,7 milhões no 2T23, sendo +94,8% superior ao 2T22.

No 1S23 o lucro bruto ajustado alcançou R\$ 152,8 milhões, crescimento de +95,2% sobre o 1S22, com margem bruta ajustada de 28,0% (+7,0 p.p.).

Receita Líquida e Lucro Bruto (R\$ milhões)	2T23	1T23	T/T (%)	2T22	A/A (%)	1S23	1S22	A/A (%)
Receita Líquida	327,8	218,2	50,2%	219,6	49,3%	545,9	372,4	46,6%
Lucro Bruto	92,3	58,2	58,4%	47,1	96,0%	150,5	76,9	95,7%
<b>Margem Bruta</b>	<b>28,2%</b>	<b>26,7%</b>	<b>1,5 p.p</b>	<b>21,4%</b>	<b>6,7 p.p</b>	<b>27,6%</b>	<b>20,7%</b>	<b>6,9 p.p</b>
Lucro Bruto Ajustado*	93,7	59,1	58,7%	48,1	94,8%	152,8	78,3	95,2%
<b>Margem Bruta Ajustada</b>	<b>28,6%</b>	<b>27,1%</b>	<b>1,5 p.p</b>	<b>21,9%</b>	<b>6,7 p.p</b>	<b>28,0%</b>	<b>21,0%</b>	<b>7,0 p.p</b>

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

Lucro Bruto Ajustado  
(em R\$ milhões)



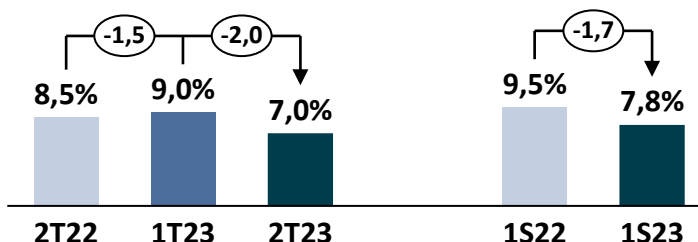


**DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS**

As despesas gerais e administrativas no 2T23 corresponderam a 7,0% da receita líquida, sendo -1,5 p.p. versus ao 2T22. No 1S23 essas despesas corresponderam a 7,8% da receita líquida, -1,7 p.p. versus o 1S22.

Desp. Gerais e Administrativas (R\$ milhões)	2T23	1T23	T/T (%)	2T22	A/A (%)	1S23	1S22	A/A (%)
Receita Líquida	327,8	218,2	50,2%	219,6	49,3%	545,9	372,4	46,6%
Desp. Gerais e Administrativas	(23,0)	(19,7)	17,0%	(18,6)	23,3%	(42,6)	(35,4)	20,5%
Desp. Gerais e Administrativas / Rec. Líquida	7,0%	9,0%	-2,0 p.p	8,5%	-1,5 p.p	7,8%	9,5%	-1,7 p.p

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

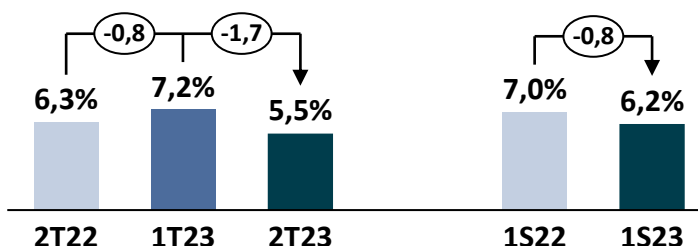


**DESPESAS COM VENDAS E MARKETING**

As despesas com vendas e marketing no 2T23 corresponderam a 5,5% da receita líquida, sendo -0,8 p.p. versus ao 2T22. No 1S23 essas despesas corresponderam a 6,2% da receita líquida, -0,8 p.p. versus o 1S22.

Desp. com Vendas e Marketing (R\$ milhões)	2T23	1T23	T/T (%)	2T22	A/A (%)	1S23	1S22	A/A (%)
Receita Líquida	327,8	218,2	50,2%	219,6	49,3%	545,9	372,4	46,6%
Despesas com Vendas e Marketing	(18,0)	(15,8)	14,1%	(13,9)	29,6%	(33,8)	(25,9)	30,2%
Desp. com Vendas e Marketing / Receita Líquida	5,5%	7,2%	-1,7 p.p	6,3%	-0,8 p.p	6,2%	7,0%	-0,8 p.p

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



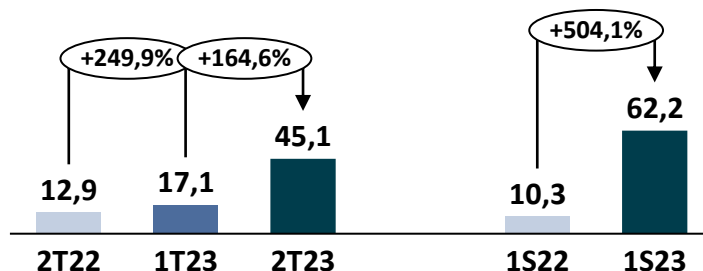


**EBITDA**

O Ebitda do 2T23 totalizou R\$ 45,1 milhões, +249,9% versus o 2T22. No 1S23 o Ebitda alcançou R\$ 62,2 milhões, +504,1% versus 1S22.

Ebitda (R\$ milhões)	2T23	1T23	T/T (%)	2T22	A/A (%)	1S23	1S22	A/A (%)
Lucro Líquido	41,5	11,8	251,5%	6,9	499,4%	53,3	2,2	2336,7%
(+/-) Resultado financeiro	(5,3)	(1,7)	207,3%	(1,6)	233,9%	(7,0)	(5,2)	34,7%
(+/-) IR / CSLL	8,0	6,2	28,9%	6,5	23,1%	14,1	11,3	24,9%
(+) Depreciação e amortização	1,0	0,8	21,6%	1,1	-11,5%	1,8	2,0	-10,4%
<b>EBITDA</b>	<b>45,1</b>	<b>17,1</b>	<b>164,6%</b>	<b>12,9</b>	<b>249,9%</b>	<b>62,2</b>	<b>10,3</b>	<b>504,1%</b>
Receita Líquida	327,8	218,2	50,2%	219,6	49,3%	545,9	372,4	46,6%
Margem EBITDA	13,8%	7,8%	6,0 p.p	5,9%	7,9 p.p	11,4%	2,8%	8,6 p.p

(em R\$ milhões)

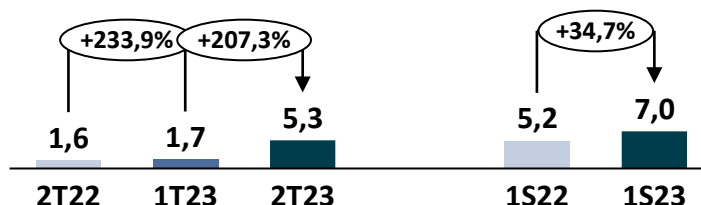


**RESULTADO FINANCEIRO**

Resultado financeiro positivo em R\$ 5,3 milhões, sendo +233,9% superior ao 2T22. No 1S23 o resultado financeiro totalizou R\$ 7,0 milhões, sendo +34,7% superior ao 1S22.

Resultado Financeiro (R\$ milhões)	2T23	1T23	T/T (%)	2T22	A/A (%)	1S23	1S22	A/A (%)
Receita Financeira	10,8	7,9	37,9%	7,2	50,8%	18,7	15,4	21,1%
Despesa Financeira	(5,5)	(6,1)	-9,5%	(5,6)	-0,9%	(11,7)	(10,2)	14,2%
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>5,3</b>	<b>1,7</b>	<b>207,3%</b>	<b>1,6</b>	<b>233,9%</b>	<b>7,0</b>	<b>5,2</b>	<b>34,7%</b>

(em R\$ milhões)





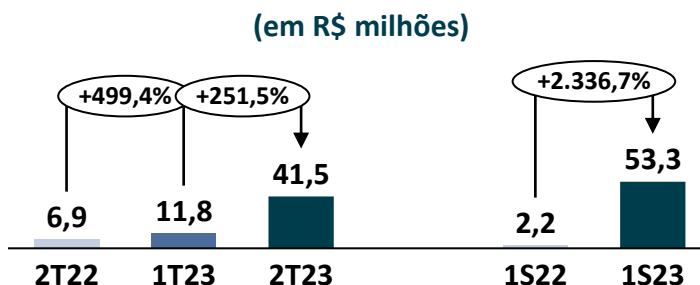
## LUCRO LÍQUIDO

Lucro Líquido no 2T23 totalizou R\$ 41,5 milhões, +499,4% versus o 2T22. No 1S23 o Lucro Líquido alcançou R\$ 53,3 milhões, +2.336,7% versus 1S22.

Lucro Líquido (R\$ milhões)	2T23	1T23	T/T (%)	2T22	A/A (%)	1S23	1S22	A/A (%)
Receita Líquida	327,8	218,2	50,2%	219,6	49,3%	545,9	372,4	46,6%
Lucro Líquido	41,5	11,8	251,5%	6,9	499,4%	53,3	2,2	2336,7%
<b>Margem Líquida</b>	<b>12,7%</b>	<b>5,4%</b>	<b>7,2 p.p</b>	<b>3,2%</b>	<b>9,5 p.p</b>	<b>9,8%</b>	<b>0,6%</b>	<b>9,2 p.p</b>
ROAE <sup>(1)</sup>	9,8%	3,0%	6,8 p.p	1,9%	7,9 p.p	12,8%	0,6%	12,2 p.p
ROIC <sup>(2)</sup>	7,1%	2,3%	4,8 p.p	1,5%	5,7 p.p	11,2%	-0,9%	12,0 p.p

(1) ROAE é calculado pelo lucro líquido do período dividido pelo patrimônio líquido médio do período.

(2) ROIC é calculado pelo NOPAT do período dividido pela média do capital empregado do período.



## DÍVIDA LÍQUIDA

A Companhia encerrou o 2T23 com posição de caixa consolidado de R\$ 277,3 milhões e caixa líquido em R\$ 104,1 milhões.

Dívida Líquida (R\$ milhões)	2T23	1T23	T/T (%)	2T22	A/A (%)	1S23	1S22	A/A (%)
Dívida Bruta	173,3	190,2	-8,9%	173,8	-0,3%	173,3	173,8	-0,3%
Empréstimos e Financiamentos Corporativo	122,3	122,4	-0,1%	122,8	-0,4%	122,3	122,8	-0,4%
Arrendamento Mercantil	8,1	4,2	93,4%	5,8	38,6%	8,1	5,8	38,6%
Empréstimos e Financiamentos de Produção	42,9	63,6	-32,5%	45,2	-5,1%	42,9	45,2	-5,1%
(-) Caixa e Equivalentes de Caixa + Caixa Restrito	(277,3)	(255,7)	8,5%	(235,9)	17,6%	(277,3)	(235,9)	17,6%
<b>Dívida Líquida</b>	<b>(104,1)</b>	<b>(65,5)</b>	<b>58,9%</b>	<b>(62,1)</b>	<b>67,6%</b>	<b>(104,1)</b>	<b>(62,1)</b>	<b>67,6%</b>
Patrimônio Líquido	442,4	401,5	10,2%	370,5	19,4%	442,4	370,5	19,4%
<b>Dívida Líquida / Patrimônio Líquido</b>	<b>-23,5%</b>	<b>-16,3%</b>	<b>-7,2 p.p</b>	<b>-16,8%</b>	<b>-6,8 p.p</b>	<b>-23,5%</b>	<b>-16,8%</b>	<b>-6,8 p.p</b>

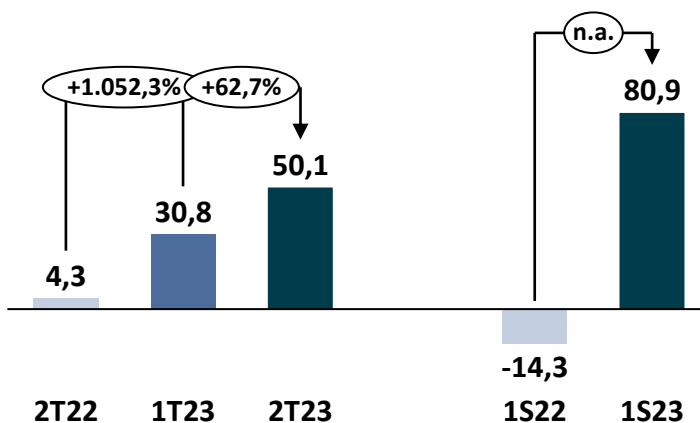


**GERAÇÃO DE CAIXA**

Geração de caixa positiva em +R\$ 50,1 milhões no 2T23, +1.052,3% versus 2T22. No 1S23 a geração alcançou +R\$ 80,9 milhões, revertendo o consumo de caixa 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.

(em R\$ milhões)



**CONTAS A RECEBER**

Ao final do 2T23, o contas a receber totalizou R\$ 227,2 milhões, +24,4% superior ao 2T22, estando alocado em 82,7% no ativo circulante.

Contas a Receber (R\$ milhões)	2T23	1T23	T/T (%)	2T22	A/A (%)	1S23	1S22	A/A (%)
Contas a Receber - Ativo Circulante	187,8	159,4	17,8%	140,2	34,0%	187,8	140,2	34,0%
Contas a Receber - Ativo Não Circulante	39,4	45,4	-13,3%	42,5	-7,5%	39,4	42,5	-7,5%
<b>Total do Contas a Receber</b>	<b>227,2</b>	<b>204,8</b>	<b>10,9%</b>	<b>182,7</b>	<b>24,4%</b>	<b>227,2</b>	<b>182,7</b>	<b>24,4%</b>



## BALANÇO PATRIMONIAL

BALANÇO PATRIMONIAL (R\$ milhões)	2T23	1T23	T/T (%)	2T22	A/A (%)	1S23	1S22	A/A (%)
<b>Ativo Circulante</b>	<b>692,0</b>	<b>634,1</b>	<b>9,1%</b>	<b>585,7</b>	<b>18,1%</b>	<b>692,0</b>	<b>585,7</b>	<b>18,1%</b>
Caixa e Equivalentes de Caixa	217,6	191,3	13,8%	160,4	35,7%	217,6	160,4	35,7%
Caixa Restrito	59,7	64,4	-7,2%	75,5	-20,9%	59,7	75,5	-20,9%
Contas a Receber	187,8	159,4	17,8%	140,2	34,0%	187,8	140,2	34,0%
Estoques	164,0	159,6	2,8%	143,4	14,4%	164,0	143,4	14,4%
Adiantamentos para Aquisição de Terrenos	33,8	23,3	45,0%	21,3	58,8%	33,8	21,3	58,8%
Outros Ativos	29,0	36,1	-19,6%	45,0	-35,5%	29,0	45,0	-35,5%
<b>Ativo Não-Circulante</b>	<b>100,3</b>	<b>116,9</b>	<b>-14,2%</b>	<b>114,6</b>	<b>-12,5%</b>	<b>100,3</b>	<b>114,6</b>	<b>-12,5%</b>
Contas a Receber	39,4	45,4	-13,3%	42,5	-7,5%	39,4	42,5	-7,5%
Estoques	12,3	3,7	235,4%	9,2	33,7%	12,3	9,2	33,7%
Outros Ativos	3,1	3,1	-0,7%	5,5	-43,4%	3,1	5,5	-43,4%
Adiantamentos para Aquisição de Terrenos	15,6	35,6	-56,2%	41,7	-62,6%	15,6	41,7	-62,6%
Investimentos	9,0	12,7	-29,6%	0,7	1140,2%	9,0	0,7	1140,2%
Imobilizado	21,0	16,4	28,3%	15,0	40,1%	21,0	15,0	40,1%
<b>Ativo Total</b>	<b>792,3</b>	<b>751,0</b>	<b>5,5%</b>	<b>700,3</b>	<b>13,1%</b>	<b>792,3</b>	<b>700,3</b>	<b>13,1%</b>

BALANÇO PATRIMONIAL (R\$ milhões)	2T23	1T23	T/T (%)	2T22	A/A (%)	1S23	1S22	A/A (%)
<b>Passivo Circulante</b>	<b>229,7</b>	<b>195,0</b>	<b>17,8%</b>	<b>161,3</b>	<b>42,4%</b>	<b>229,7</b>	<b>161,3</b>	<b>42,4%</b>
Empréstimos e financiamentos	79,4	59,9	32,6%	31,3	153,5%	79,4	31,3	153,5%
Fornecedores	88,9	76,4	16,4%	78,6	13,1%	88,9	78,6	13,1%
Provisões Diversas	4,9	4,1	19,6%	3,6	35,0%	4,9	3,6	35,0%
Obrigações Trabalhistas	21,6	18,1	18,9%	16,4	31,6%	21,6	16,4	31,6%
Obrigações Tributárias	10,7	10,5	2,1%	11,8	-8,8%	10,7	11,8	-8,8%
Adiantamento de Clientes	17,8	18,4	-3,4%	14,5	22,6%	17,8	14,5	22,6%
Dividendos a Pagar	0,0	5,7	-99,9%	0,0	33,3%	0,0	0,0	33,3%
Arrendamento Mercantil	4,3	1,5	192,9%	2,2	93,5%	4,3	2,2	93,5%
Outros Passivos	2,2	0,4	409,1%	2,9	-22,9%	2,2	2,9	-22,9%
<b>Passivo Não-Circulante</b>	<b>120,2</b>	<b>154,5</b>	<b>-22,2%</b>	<b>168,6</b>	<b>-28,7%</b>	<b>120,2</b>	<b>168,6</b>	<b>-28,7%</b>
Empréstimos e financiamentos	85,8	126,2	-32,0%	136,7	-37,2%	85,8	136,7	-37,2%
Fornecedores	1,7	2,4	-26,7%	2,0	-10,8%	1,7	2,0	-10,8%
Provisões Diversas	22,8	21,7	4,8%	25,6	-11,0%	22,8	25,6	-11,0%
Provisão para Perda em Investimentos	0,8	0,8	0,0%	0,8	0,0%	0,8	0,8	0,0%
Arrendamento Mercantil	3,8	2,7	39,2%	3,6	4,6%	3,8	3,6	4,6%
Adiantamento de Clientes	0,5	0,0	n.a.	0,0	n.a.	0,5	0,0	n.a.
Outras Contas	4,9	0,8	550,1%	0,0	n.a.	4,9	0,0	n.a.
<b>Patrimônio Líquido Total</b>	<b>442,4</b>	<b>401,5</b>	<b>10,2%</b>	<b>370,5</b>	<b>19,4%</b>	<b>442,4</b>	<b>370,5</b>	<b>19,4%</b>
Patrimônio Líquido	442,4	401,5	10,2%	370,5	19,4%	442,4	370,5	19,4%
Participação dos Minoritários	0,0	0,0	n.a.	0,0	n.a.	0,0	0,0	n.a.
<b>Total do Passivo e Patrimônio Líquido</b>	<b>792,3</b>	<b>751,0</b>	<b>5,5%</b>	<b>700,3</b>	<b>13,1%</b>	<b>792,3</b>	<b>700,3</b>	<b>13,1%</b>





**DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO PERÍODO**

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS (R\$ milhões)	2T23	1T23	T/T (%)	2T22	A/A (%)	1S23	1S22	A/A (%)
<b>Receita Líquida</b>	<b>327,8</b>	<b>218,2</b>	<b>50,2%</b>	<b>219,6</b>	<b>49,3%</b>	<b>545,9</b>	<b>372,4</b>	<b>46,6%</b>
Custos dos Imóveis Vendidos	(235,5)	(159,9)	47,3%	(172,5)	36,5%	(395,4)	(295,5)	33,8%
<b>Lucro Bruto</b>	<b>92,3</b>	<b>58,2</b>	<b>58,4%</b>	<b>47,1</b>	<b>96,0%</b>	<b>150,5</b>	<b>76,9</b>	<b>95,7%</b>
<b>Margem Bruta</b>	<b>28,1%</b>	<b>26,7%</b>	<b>1,5 p.p</b>	<b>21,4%</b>	<b>6,7 p.p</b>	<b>27,6%</b>	<b>20,7%</b>	<b>6,9 p.p</b>
<b>Margem Bruta Ajustada *</b>	<b>28,6%</b>	<b>27,1%</b>	<b>1,5 p.p</b>	<b>21,9%</b>	<b>6,7 p.p</b>	<b>28,0%</b>	<b>21,0%</b>	<b>7,0 p.p</b>
Despesas Operacionais								
Despesas Gerais e Administrativas	(23,0)	(19,7)	17,0%	(18,6)	23,3%	(42,6)	(35,4)	20,5%
Despesas com Vendas e Marketing	(18,0)	(15,8)	14,1%	(13,9)	29,6%	(33,8)	(25,9)	30,2%
Outras Receitas (Despesas)	(7,7)	(6,5)	18,1%	(2,7)	189,9%	(14,2)	(7,0)	101,9%
Resultado de Equivalência Patrimonial	0,6	(0,1)	-1217,6%	(0,1)	-733,3%	0,5	(0,3)	-286,7%
<b>Lucro Operacional antes do Resultado Financeiro</b>	<b>44,2</b>	<b>16,3</b>	<b>171,6%</b>	<b>11,8</b>	<b>274,2%</b>	<b>60,4</b>	<b>8,3</b>	<b>628,0%</b>
Resultado Financeiro	5,3	1,7	207,3%	1,6	233,9%	7,0	5,2	34,7%
<b>Lucro Antes de IR e CSLL</b>	<b>49,4</b>	<b>18,0</b>	<b>175,0%</b>	<b>13,4</b>	<b>269,5%</b>	<b>67,4</b>	<b>13,5</b>	<b>399,5%</b>
IR & CSLL	(8,0)	(6,2)	28,9%	(6,5)	23,1%	(14,1)	(11,3)	24,9%
<b>Lucro Líquido do Exercício</b>	<b>41,5</b>	<b>11,8</b>	<b>251,5%</b>	<b>6,9</b>	<b>499,4%</b>	<b>53,3</b>	<b>2,2</b>	<b>2336,7%</b>
<b>Margem Líquida</b>	<b>12,7%</b>	<b>5,4%</b>	<b>7,2 p.p</b>	<b>3,2%</b>	<b>9,5 p.p</b>	<b>9,8%</b>	<b>0,6%</b>	<b>9,2 p.p</b>

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



**FLUXO DE CAIXA**

<b>Fluxo de Caixa - Consolidado (R\$ milhões)</b>	<b>1S23</b>	<b>1S22</b>
<b>Das atividades operacionais</b>		
Lucro operacional antes do imposto de renda e da contribuição social	67,4	13,5
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas		
(Reversão) provisão para garantia	2,6	1,5
Depreciação e amortização	1,8	0,9
Provisão para demandas judiciais	0,4	1,3
Provisão para perdas de créditos esperadas	2,4	3,8
Despesa com outorga de opções	1,7	2,8
Resultado de equivalência patrimonial	(0,5)	0,3
Baixa de imobilizado	0,2	0,0
Juros provisionados sobre empréstimos e financiamentos	10,1	10,1
Impostos diferidos	0,2	(0,9)
	<b>86,3</b>	<b>33,2</b>
Decréscimo/(acrécimo) em ativos:		
Caixa restrito	16,6	-23,5
Contas a receber	(27,5)	(12,6)
Estoques	(3,0)	(23,7)
Outros ativos	22,1	(13,9)
Adiantamentos para aquisição de terrenos	(5,5)	(18,7)
(Decréscimo)/acrécimo em passivos:		
Fornecedores	23,5	30,6
Adiantamento de clientes	-0,8	0,0
Outros passivos	0,0	12,5
Juros pagos de empréstimos e financiamentos	(11,6)	(9,4)
Recebimento de dividendos	6,7	0,0
Partes relacionadas	0,0	-0,5
Imposto de renda e contribuição social pagos	(7,1)	(10,4)
<b>Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais</b>	<b>99,8</b>	<b>(36,3)</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimentos</b>		
Aquisição de bens do imobilizado	(1,8)	(0,1)
Adiantamento para futuro aumento de capital em controladas e investidas	0,0	(0,1)
<b>Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos</b>	<b>(1,8)</b>	<b>(0,2)</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamentos</b>		
Captação de empréstimos e financiamentos	86,6	62,9
Pagamento de empréstimos e financiamentos	(114,2)	(42,7)
Pagamento de dividendos	(7,2)	(5,7)
Pagamento de arrendamento mercantil	(1,5)	0,0
<b>Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades de financiamentos</b>	<b>(36,4)</b>	<b>14,6</b>
<b>(Redução) aumento líquido (a) de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>61,6</b>	<b>(21,9)</b>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	156,0	182,3
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	217,6	160,4
<b>(Redução) aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>61,6</b>	<b>(21,9)</b>