

# **Demonstrações Financeiras**













## **Pacaembu Construtora S.A.**

31 de dezembro de 2023  
com Relatório do Auditor Independente

# RELEASE DE RESULTADOS 4T23 e 2023

São Paulo, 05 de março 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 o Release de Resultados do 4T23 e 2023.

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

4T23 (VS. 4T22)	2023 (VS. 2022)
 Os lançamentos totalizaram <b>R\$ 735,1 milhões (+25,8%)</b> .	 Os lançamentos alcançaram <b>R\$ 1.658,9 milhões (+20,0%)</b> .
 As vendas líquidas totalizaram <b>R\$ 433,7 milhões (+15,3%)</b> .	 As vendas líquidas totalizaram <b>R\$ 1.431,5 milhões (+15,9%)</b> .
 As entregas de empreendimentos totalizaram <b>4.156 unidades habitacionais (+88,4%)</b> .	 As entregas de empreendimentos alcançaram <b>7.561 unidades habitacionais (+57,5%)</b> .
 A receita líquida totalizou <b>R\$ 309,1 milhões (+39,7%)</b> .	 A receita líquida atingiu <b>R\$ 1.175,2 milhões (+36,7%)</b> .
 O lucro líquido totalizou <b>R\$ 18,3 milhões (+148,0%)</b> .	 O lucro líquido alcançou <b>R\$ 106,0 milhões (+338,3%)</b> .
 Posição de caixa líquido de <b>R\$ 116,5 milhões (+235,7%)</b> . A relação Dív. Líquida/PL foi de <b>-24,7% (-15,8 p.p.)</b> .	 A geração de caixa foi positiva em <b>R\$ 93,3 milhões</b> (revertendo consumo de caixa de -R\$ 41,7 milhões em 2022).



**2ª MAIOR**  
CONSTRUTORA DO BRASIL

**ISTO É Dinheiro**

ISTO É DINHEIRO  
ELEITA 5 VEZES A  
MELHOR CONSTRUTORA  
DO BRASIL



ESPECIAL MELHORES  
E MAIORES 2023,  
DA EXAME



GREAT PLACE TO WORK  
6 VEZES CERTIFICADA  
PELA GPTW

# MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

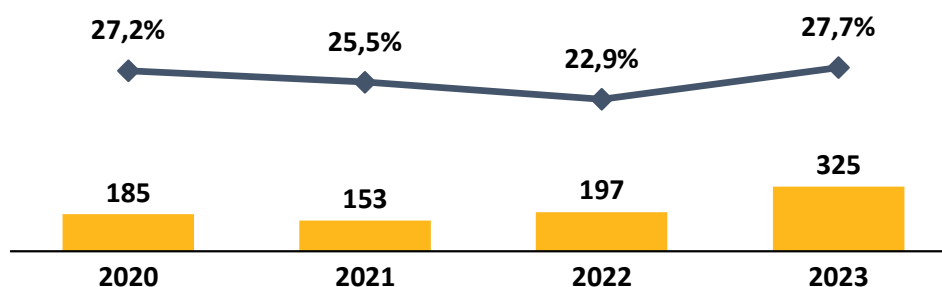
É com grande satisfação que reportamos os resultados do 4T23 e do ano de 2023, nos quais se evidencia a evolução nos indicadores de desempenho operacional, financeiro e constante recuperação de margens, após 2 anos de forte pressão inflacionária que o setor enfrentou. O ano de 2023 foi marcado pelo recorde em lançamentos, vendas e unidades entregues, confirmando nossa trajetória de crescimento, com rentabilidade, oriunda do diferenciado modelo de negócios e de gestão da Companhia.

A recuperação de margens ocorreu por ganho de eficiência operacional e realinhamento dos tickets de venda, sendo importante destacar que esse último não tem impactado nossas vendas líquidas, que apresentaram um recorde histórico em VGV anual e para um 4º trimestre.

Vale destacar, dentro do recorde anual de lançamentos o sucesso no plano de expansão geográfica para o Estado do Mato Grosso. Após o lançamento, no 3T23 do empreendimento Parque do Cerrado na cidade de Cuiabá, a Companhia realizou, com sucesso de vendas, o lançamento do empreendimento Jardim dos Ipês 1, no município de Primavera do Leste, com 861 unidades e R\$ 150,7 milhões de VGV. Em 2 meses, foram comercializadas 207 unidades (24% do total) do referido empreendimento, reforçando positivamente a presença da Pacaembu no estado do Mato Grosso, lembrando que nossos números de vendas líquidas consideram unidades com os contratos já repassados com a CEF o que mitiga majoritariamente os riscos de distrato.

Em continuidade ao processo de recuperação de margens e incremento de preços, a margem bruta ajustada<sup>1</sup> atingiu o patamar de 27,7% em 2023 crescimento de +4,8 pontos percentuais sobre 2022.

## Lucro Bruto Ajustado (R\$ milhões) e Margem Bruta Ajustada<sup>1</sup> (%)

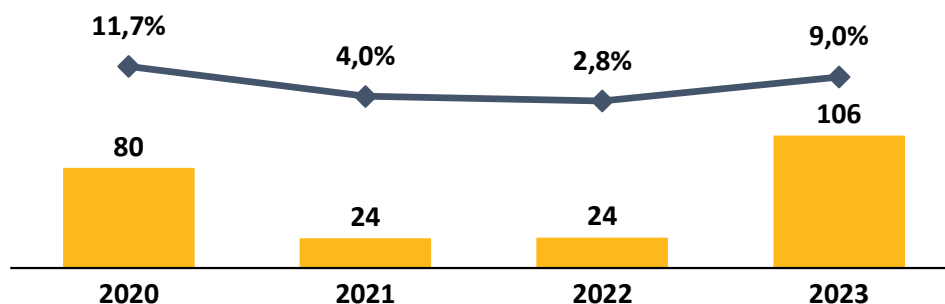


<sup>1</sup> Lucro Bruto Ajustado e Margem Bruta Ajustada pela exclusão dos juros capitalizados provenientes dos empréstimos do Plano Empresário destinado a produção.

# MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

O crescimento operacional, evolução da margem bruta, maior diluição das despesas gerais, administrativas e de vendas à medida que a empresa atinge novos patamares e estrutura de capital balanceada, permitiram a Companhia apresentar lucro líquido de R\$ 106,0 milhões em 2023 (+338,3% versus 2022).

## Lucro Líquido (R\$ milhões) e Margem Líquida (%)



Por fim, o 4T23 apresenta posição de liquidez bastante sólida, com caixa bruto de R\$ 374,7 milhões e caixa líquido<sup>2</sup> de R\$ 116,5 milhões. Essa posição de liquidez é reflexo da disciplina financeira da Companhia que resultou na geração de caixa positiva em +R\$ 93,3 milhões em 2023, revertendo o consumo de caixa de -R\$ 41,7 milhões na comparação com o mesmo período de 2022.

As medidas anunciadas em 2023 no âmbito do programa “Minha Casa, Minha Vida” contribuem positivamente para a continuidade do desenvolvimento do setor e da Companhia. A Pacaembu será beneficiada pelo novo RET1, aprovado pela lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023, que quando entrar em vigor, levará à redução de 4% para 1% do RET nas vendas de unidades habitacionais para clientes enquadrados no Faixa 1 / FGTS. Em 2023, a Pacaembu possuía em sua base cerca de 70% dos clientes enquadrados com renda familiar mensal nessa faixa.

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.

<sup>2</sup> Caixa Líquido = Caixa e Equivalentes de Caixa + Caixa Restrito - Empréstimos e Financiamentos Corporativo – Empréstimos e Financiamentos de Produção – Arrendamento Mercantil



# DESTAQUES OPERACIONAIS E FINANCEIROS

Destques	4T23	3T23	T/T (%)	4T22	A/A (%)	2023	2022	A/A (%)
<b>Destques Operacionais</b>								
Lançamentos-Fases Empreendimentos (R\$ milhões) <sup>(1)</sup>	735,1	531,7	38,3%	584,4	25,8%	1.658,9	1.382,4	20,0%
Vendas Líquidas (R\$ milhões) <sup>(1)</sup>	433,7	379,3	14,3%	376,2	15,3%	1.431,5	1.234,9	15,9%
VSO (%) <sup>(1)</sup>	36,0%	44,6%	-8,6 p.p	41,4%	-5,4 p.p	64,9%	69,2%	-4,3 p.p
Unidades Habitacionais Entregues	4.156	2.245	85,1%	2.206	88,4%	7.561	4.801	57,5%
Unidades Habitacionais Entregues - VGV (R\$ milhões)	777,9	366,1	112,5%	311,7	149,5%	1.310,9	660,1	98,6%
Landbank (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%
<b>Destques Financeiros (em R\$ milhões)</b>								
Receita Líquida	309,1	320,2	-3,5%	221,2	39,7%	1.175,2	859,9	36,7%
Lucro Bruto	80,7	88,9	-9,3%	53,4	51,2%	320,1	191,4	67,2%
Margem Bruta (%)	26,1%	27,8%	-1,7 p.p	24,1%	2,0 p.p	27,2%	22,3%	5,0 p.p
Lucro Bruto Ajustado <sup>(2)</sup>	82,3	90,2	-8,8%	55,5	48,1%	325,3	196,6	65,5%
Margem Bruta Ajustada (%)	26,6%	28,2%	-1,6 p.p	25,1%	1,5 p.p	27,7%	22,9%	4,8 p.p
EBITDA Ajustado	23,4	41,4	-43,4%	16,1	45,6%	129,3	51,5	151,0%
Margem EBITDA Ajustado (%)	7,6%	12,9%	-5,4 p.p	7,3%	0,8 p.p	11,0%	6,0%	5,2 p.p
Resultado Financeiro	4,9	3,0	66,4%	0,7	587,0%	14,9	8,2	82,0%
Lucro Líquido	18,3	34,4	-46,9%	7,4	148,0%	106,0	24,2	338,3%
Margem Líquida (%)	5,9%	10,8%	-4,8 p.p	3,3%	2,6 p.p	9,0%	2,8%	6,2 p.p
Caixa e Equivalentes de Caixa + Caixa Restrito	374,7	326,0	15,0%	232,4	61,3%	374,7	232,4	61,3%
Dívida Líquida <sup>(3)</sup>	(116,5)	(124,5)	-6,4%	(34,7)	235,7%	(116,5)	(34,7)	235,7%
Geração de Caixa <sup>(4)</sup>	(8,0)	20,5	-139,1%	(12,3)	n.a.	93,3	(41,7)	n.a.
Patrimônio Líquido Consolidado	471,5	477,6	-1,3%	388,8	21,3%	471,5	388,8	21,3%
Dívida Líquida / PL Consolidado (%)	-24,7%	-26,1%	1,4 p.p	-8,9%	-15,8 p.p	-24,7%	-8,9%	-15,8 p.p
ROE LTM <sup>(5)</sup>	24,6%	22,0%	2,6 p.p	6,4%	18,2 p.p	24,6%	6,4%	18,2 p.p
ROIC LTM <sup>(6)</sup>	25,7%	24,4%	1,3 p.p	5,0%	20,7 p.p	25,7%	5,0%	20,7 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) Dívida Líquida = Dívida Corporativa + Dívidas de Produção + Arrendamento Mercantil - Caixa e Equivalentes de Caixa somado ao Caixa Restrito

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

(5) ROE LTM é calculado pelo lucro líquido dos últimos 12 meses dividido pelo patrimônio líquido médio do período.

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

# LANÇAMENTOS

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%

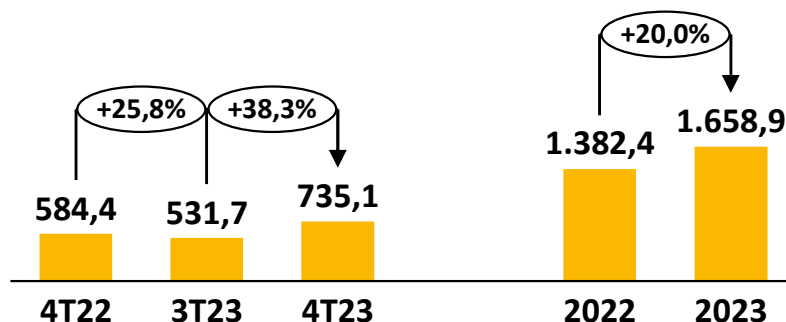
(1) inclui unidades habitacionais e lotes comerciais

(2) excluindo o valor atribuído a terrenistas

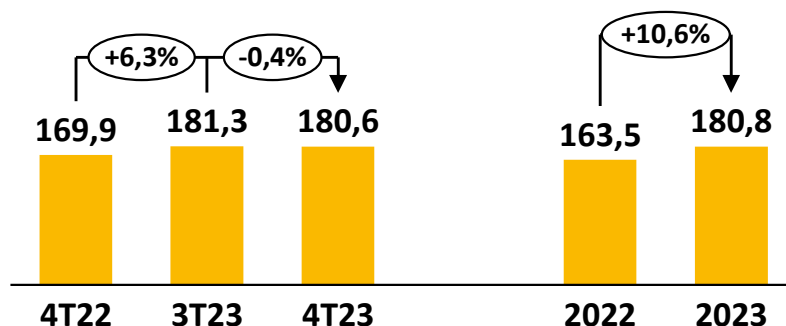
(3) valor incluindo o terreno e considerando somente empreendimentos vinculados ao programa Minha Casa, Minha Vida

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 mil, evolução de +10,6% em relação a 2022.

(Lançamentos em VGV - R\$ milhões)



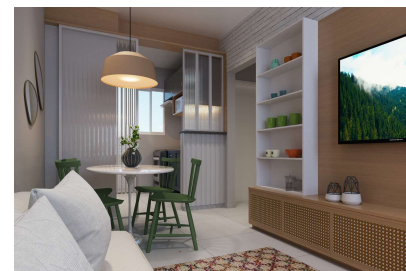
(Preço Médio dos Imóveis PMCMV - R\$ mil)





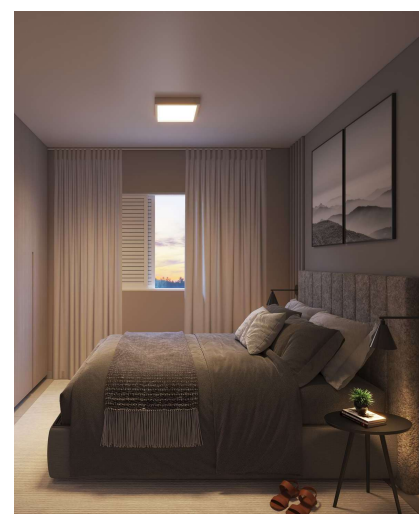
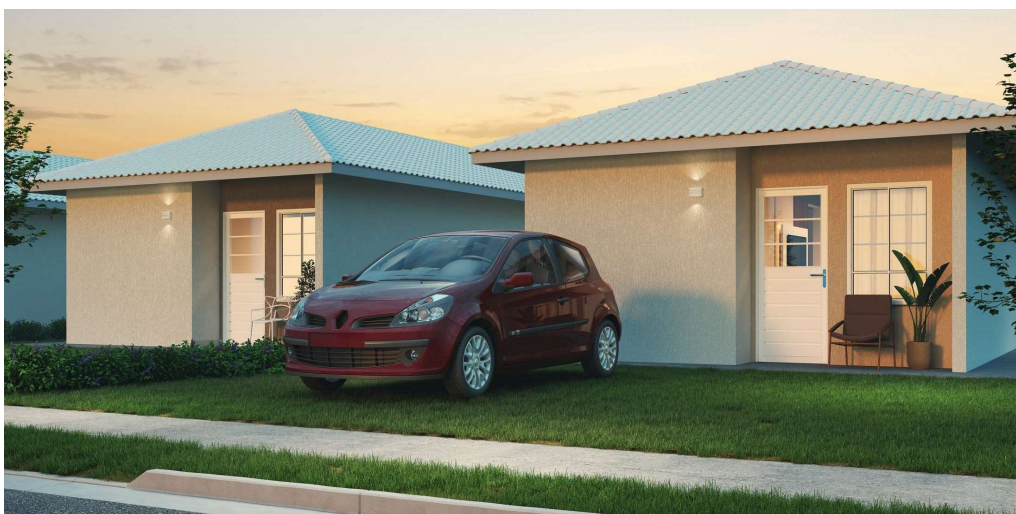
# LANÇAMENTOS DO 4T23 – DESTAQUES

## 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). Em 2 meses, foram vendidas 207 unidades (24,0% do total).

## 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). Em 2 meses, foram vendidas 165 unidades (20,7% do total)

# VENDAS LÍQUIDAS

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

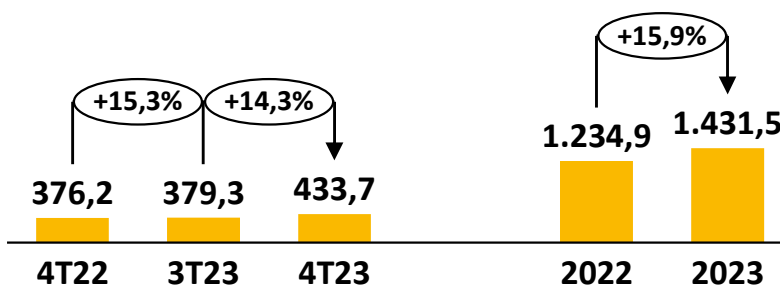
(3) valor incluindo o terreno e considerando somente empreendimentos vinculados ao programa Minha Casa, Minha Vida

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).

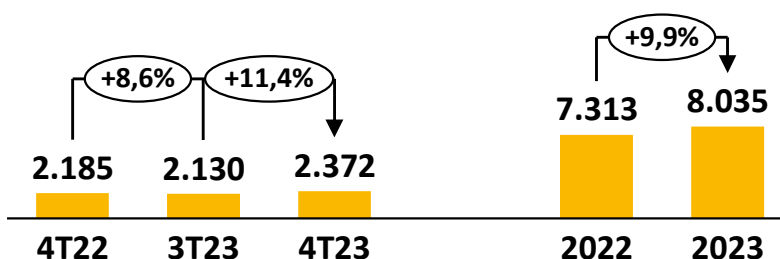
No ano 2023 as vendas líquidas totalizaram VGV de R\$ 1.431,5 milhões, aumento de +15,9% em relação a 2022. O preço médio dos imóveis PMCMV em 2023 atingiu R\$ 177,9 mil, aumento de +9,0% em relação a 2022. Em número de unidades, as vendas líquidas totalizaram 8.035 (+9,9% sobre 2022).

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

(em VGV - R\$ milhões)



(Em nº de Unidades)

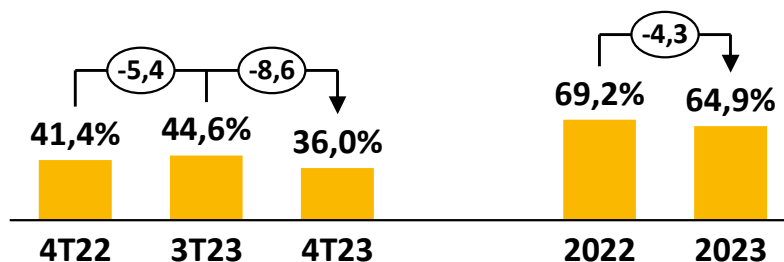




### VELOCIDADE SOBRE A OFERTA - VSO

No ano 2023 a VSO alcançou 64,9%, sendo -4,3 pontos percentuais inferior a 2022.

A VSO do 4T23 e do ano de 2023 foi impactada pelo relevante volume de lançamentos em dez/2023 (aproximadamente 61% do total no período), que considera no número de vendas apenas as unidades com repasse assinado. Adicionalmente, os empreendimentos lançados tiveram por característica um elevado volume de unidades, como por exemplo o Primavera do Leste/MT com 861 unidades.



O cálculo da VSO considera os empreendimentos lançados por fase comercial e unidades com os contratos já repassados com a CEF.

### UNIDADES HABITACIONAIS ENTREGUES

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%

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).

### ESTOQUES

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>

Os estoques da Companhia totalizaram 4.252 unidades, sendo 4.066 em projetos com obras em andamento, ou seja, 95,6% do estoque em fase de execução. Entre as 186 unidades em projetos concluídos, 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.

## LANDBANK

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.

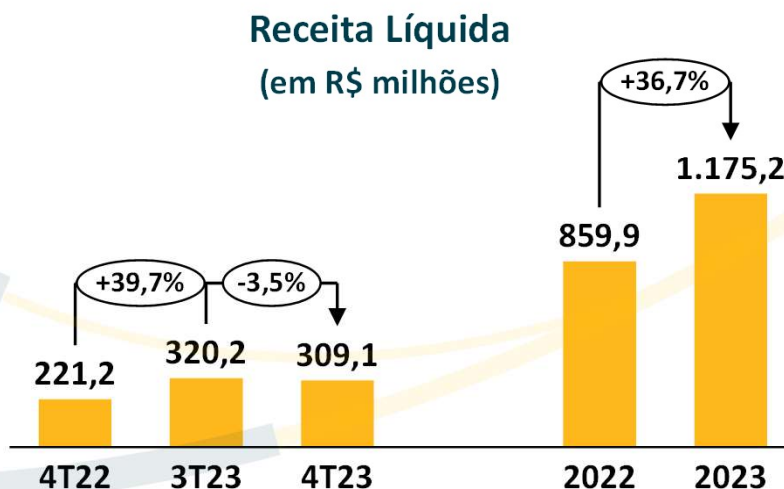
O Landbank totalizou 74,9 mil unidades com valor estimado de R\$ 12,2 bilhões em VGV Pacaembu, +26,7% superior ao 4T22.

## RECEITA LÍQUIDA E LUCRO BRUTO

Receita Líquida e Lucro Bruto (R\$ milhões)	4T23	3T23	T/T (%)	4T22	A/A (%)	2023	2022	A/A (%)
Receita Líquida	309,1	320,2	-3,5%	221,2	39,7%	1.175,2	859,9	36,7%
Lucro Bruto	80,7	88,9	-9,3%	53,4	51,2%	320,1	191,4	67,2%
<b>Margem Bruta</b>	<b>26,1%</b>	<b>27,8%</b>	<b>-1,7 p.p</b>	<b>24,1%</b>	<b>2,0 p.p</b>	<b>27,2%</b>	<b>22,3%</b>	<b>5,0 p.p</b>
Lucro Bruto Ajustado*	82,3	90,2	-8,8%	55,5	48,1%	325,3	196,6	65,5%
<b>Margem Bruta Ajustada</b>	<b>26,6%</b>	<b>28,2%</b>	<b>-1,6 p.p</b>	<b>25,1%</b>	<b>1,5 p.p</b>	<b>27,7%</b>	<b>22,9%</b>	<b>4,8 p.p</b>

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

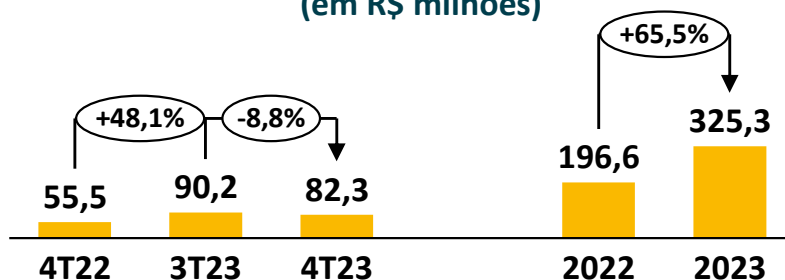
A receita líquida do 4T23 alcançou R\$ 309,1 milhões, crescimento de +39,7% sobre o 4T22. Em 2023 a receita líquida de R\$ 1.175,2 milhões, +36,7% superior a 2022.



Refletindo o processo da elevação do preço médio das unidades no PMCMV, a margem bruta ajustada no 4T23 alcançou 26,6%, elevação de +1,5 ponto percentual versus o 4T22.

Em 2023 o lucro bruto ajustado alcançou R\$ 325,3 milhões, crescimento de +65,5% sobre 2022, com margem bruta ajustada de 27,7% (+4,8 p.p. versus 2022).

### LUCRO BRUTO AJUSTADO (em R\$ milhões)

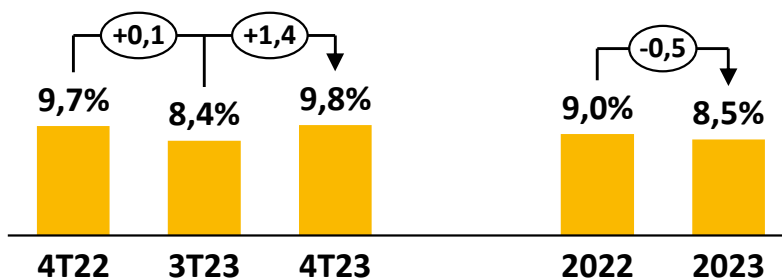


### DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

Desp. Gerais e Administrativas (R\$ milhões)	4T23	3T23	T/T (%)	4T22	A/A (%)	2023	2022	A/A (%)
Receita Líquida	309,1	320,2	-3,5%	221,2	39,7%	1.175,2	859,9	36,7%
Desp. Gerais e Administrativas	(30,3)	(26,9)	12,7%	(21,4)	41,4%	(99,8)	(77,3)	29,2%
Desp. Gerais e Administrativas / Rec. Líquida	9,8%	8,4%	1,4 p.p	9,7%	0,1 p.p	8,5%	9,0%	-0,5 p.p

As despesas gerais e administrativas no 4T23 corresponderam a 9,8% da receita líquida, sendo +0,1 p.p. versus ao 4T22. Em 2023 essas despesas corresponderam a 8,5% da receita líquida, -0,5 p.p. versus 2022. Vale destacar, que houve ganho de eficiência operacional devido ao crescimento da receita líquida acompanhado da diluição das despesas operacionais.

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



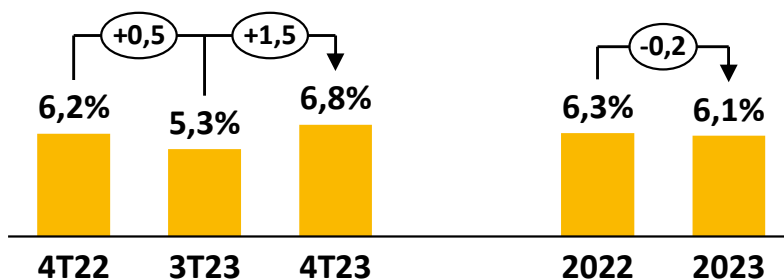


## DESPESAS COM VENDAS E MARKETING

Desp. com Vendas e Marketing (R\$ milhões)	4T23	3T23	T/T (%)	4T22	A/A (%)	2023	2022	A/A (%)
Receita Líquida	309,1	320,2	-3,5%	221,2	39,7%	1.175,2	859,9	36,7%
Despesas com Vendas e Marketing	(20,9)	(16,9)	23,7%	(13,8)	52,0%	(71,6)	(53,8)	32,9%
Desp. com Vendas e Marketing / Receita Líquida	6,8%	5,3%	1,5 p.p	6,2%	0,5 p.p	6,1%	6,3%	-0,2 p.p

As despesas com vendas e marketing no 4T23 corresponderam a 6,8% da receita líquida, sendo +0,5 p.p. versus ao 4T22. Em 2023 essas despesas corresponderam a 6,1% da receita líquida, -0,2 p.p. versus os 2022.

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

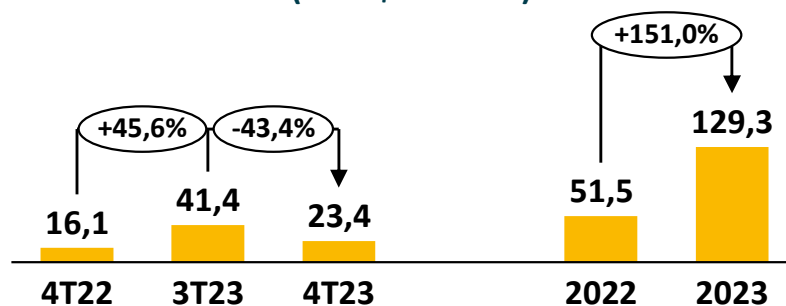


## EBITDA AJUSTADO

Ebitda Ajustado (R\$ milhões)	4T23	3T23	T/T (%)	4T22	A/A (%)	2023	2022	A/A (%)
Lucro Operacional antes do Resultado Financeiro	20,3	38,5	-47,4%	13,1	54,1%	119,2	42,7	179,5%
(+) Depreciação e amortização	1,6	1,5	1,6%	0,8	104,5%	4,9	3,7	31,6%
EBITDA	21,8	40,1	-45,5%	13,9	56,9%	124,1	46,4	167,7%
(+) Encargos de financiamentos alocados no Custo	1,6	1,3	21,4%	2,2	-26,6%	5,2	5,2	1,3%
EBITDA Ajustado	23,4	41,4	-43,4%	16,1	45,6%	129,3	51,5	151,0%
Margem EBITDA Ajustado	7,6%	12,9%	-5,3 p.p	7,3%	0,3 p.p	11,0%	6,0%	5,0 p.p

O Ebitda Ajustado do 4T23 totalizou R\$ 23,4 milhões, +45,6% versus o 4T22. Em 2023 o Ebitda Ajustado alcançou R\$ 129,3 milhões, +151,0% versus 2022.

### (em R\$ milhões)

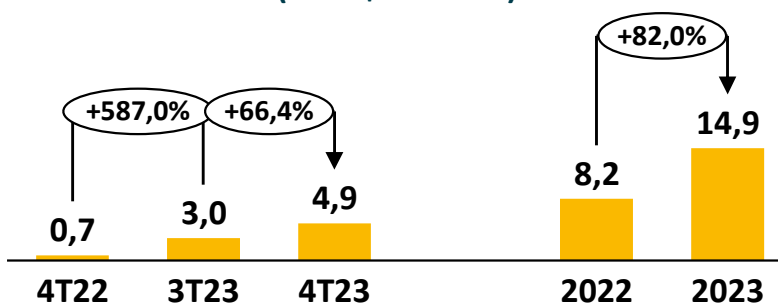


## RESULTADO FINANCEIRO

Resultado Financeiro (R\$ milhões)	4T23	3T23	T/T (%)	4T22	A/A (%)	2023	2022	A/A (%)
Receita Financeira	11,3	8,7	29,9%	6,5	74,7%	38,7	29,7	30,1%
Despesa Financeira	(6,4)	(5,7)	11,0%	(5,8)	10,8%	(23,8)	(21,6)	10,4%
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>4,9</b>	<b>3,0</b>	<b>66,4%</b>	<b>0,7</b>	<b>587,0%</b>	<b>14,9</b>	<b>8,2</b>	<b>82,0%</b>
Receita Líquida	309,1	320,2	-3,5%	221,2	39,7%	1.175,2	859,9	36,7%
<b>Resultado Financeiro / Receita Líquida</b>	<b>1,6%</b>	<b>0,9%</b>	<b>0,7 p.p</b>	<b>0,3%</b>	<b>127,0%</b>	<b>1,3%</b>	<b>1,0%</b>	<b>0,3 p.p</b>

Resultado financeiro positivo em R\$ 4,9 milhões, sendo +587,0% superior ao 4T22. Em 2023 o resultado financeiro totalizou R\$ 14,9 milhões, sendo +82,0% superior a 2022.

(em R\$ milhões)

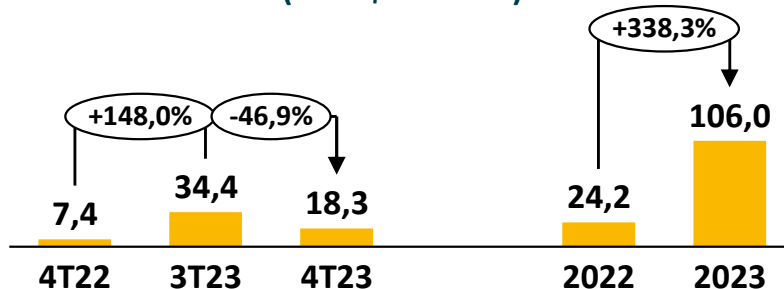


## LUCRO LÍQUIDO

Lucro Líquido (R\$ milhões)	4T23	3T23	T/T (%)	4T22	A/A (%)	2023	2022	A/A (%)
Receita Líquida	309,1	320,2	-3,5%	221,2	39,7%	1175,2	859,9	36,7%
<b>Lucro Líquido</b>	<b>18,3</b>	<b>34,4</b>	<b>-46,9%</b>	<b>7,4</b>	<b>148,0%</b>	<b>106,0</b>	<b>24,2</b>	<b>338,3%</b>
<b>Margem Líquida</b>	<b>5,9%</b>	<b>10,8%</b>	<b>-4,8 p.p</b>	<b>3,3%</b>	<b>2,6 p.p</b>	<b>9,0%</b>	<b>2,8%</b>	<b>6,2 p.p</b>

O Lucro Líquido no 4T23 totalizou R\$ 18,3 milhões, +148,0% versus o 4T22. Em 2023 o Lucro Líquido alcançou R\$ 106,0 milhões, +338,3% versus 2022.

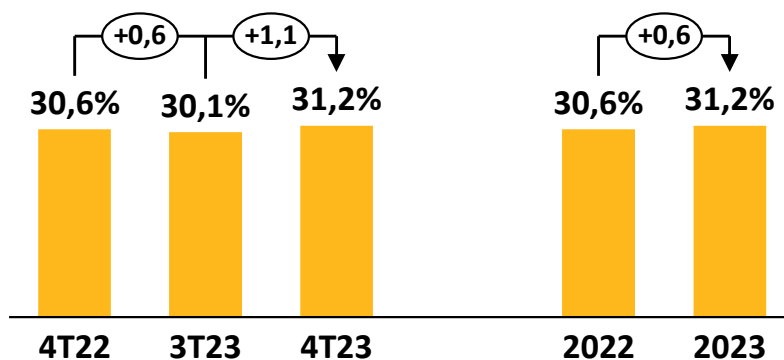
(em R\$ milhões)



## RESULTADO A APROPRIAR (REF)

Resultado a Apropriar (REF) (R\$ milhões)	4T23	3T23	T/T (%)	4T22	A/A (%)	2023	2022	A/A (%)
Receitas de Vendas a Apropriar	596,3	508,8	17,2%	467,5	27,6%	596,3	467,5	27,6%
(-) Custo Orçado de Unidades Vendidas a Apropriar	(410,3)	(355,6)	15,4%	(324,5)	26,5%	(410,3)	(324,5)	26,5%
<b>Resultado a Apropriar</b>	<b>186,0</b>	<b>153,2</b>	<b>21,4%</b>	<b>143,0</b>	<b>30,1%</b>	<b>186,0</b>	<b>143,0</b>	<b>30,1%</b>
<b>Margem Bruta REF</b>	<b>31,2%</b>	<b>30,1%</b>	<b>1,1 p.p</b>	<b>30,6%</b>	<b>0,6 p.p</b>	<b>31,2%</b>	<b>30,6%</b>	<b>0,6 p.p</b>

O 4T23 encerrou com R\$ 186 milhões de resultado a apropriar e margem bruta REF de 31,2%, aumento de +0,6 ponto percentual em relação ao 4T22, demonstrando a continuidade da recuperação da margem da Companhia.



## POSIÇÃO DE CAIXA E ENDIVIDAMENTO

Dívida Líquida (R\$ milhões)	4T23	3T23	T/T (%)	4T22	A/A (%)	2023	2022	A/A (%)
Dívida Bruta	258,2	201,4	28,2%	197,6	30,6%	258,2	197,6	30,6%
Empréstimos e Fin. Corporativo e Arrendamento	117,6	119,1	-1,2%	127,2	-7,5%	117,6	127,2	-7,5%
Empréstimos e Financiamentos de Produção	140,5	82,3	70,7%	70,4	99,6%	140,7	70,4	99,9%
(-) Caixa e Equivalentes de Caixa	(374,7)	(326,0)	15,0%	(232,4)	61,3%	(374,7)	(232,4)	61,3%
<b>Dívida Líquida</b>	<b>(116,5)</b>	<b>(124,5)</b>	<b>-6,4%</b>	<b>(34,7)</b>	<b>235,7%</b>	<b>(116,5)</b>	<b>(34,7)</b>	<b>235,7%</b>
Patrimônio Líquido	471,5	477,6	-1,3%	388,8	21,3%	471,5	388,8	21,3%
<b>Dívida Líquida / Patrimônio Líquido</b>	<b>-24,7%</b>	<b>-26,1%</b>	<b>1,4 p.p</b>	<b>-8,9%</b>	<b>-15,8 p.p</b>	<b>-24,7%</b>	<b>-8,9%</b>	<b>-15,8 p.p</b>

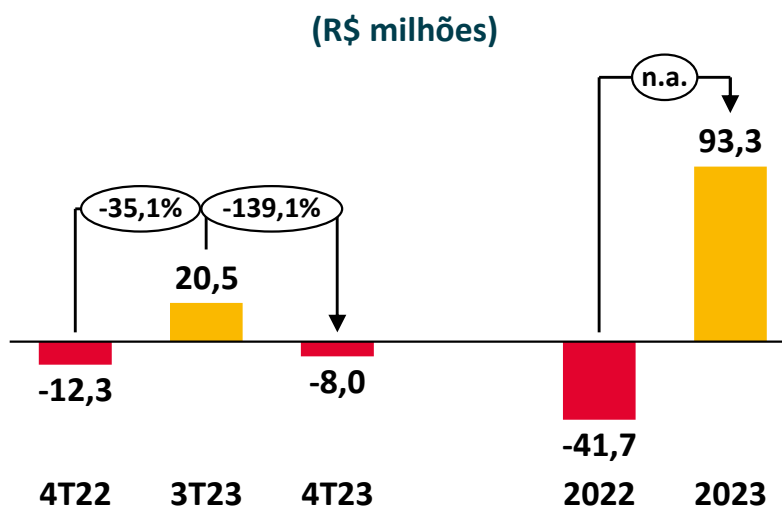
A Pacaembu encerrou o 4T23 com posição de caixa consolidado de R\$ 374,7 milhões e caixa líquido em R\$ 116,5 milhões que corresponde a -24,7% do Patrimônio Líquido.



## GERAÇÃO DE CAIXA

Geração de Caixa	4T23	3T23	T/T (%)	4T22	A/A (%)	2023	2022	A/A (%)
Geração de Caixa (R\$ milhões)	(8,0)	20,5	-139,1%	(12,3)	-35,1%	93,3	(41,7)	n.a.

Em 2023 a geração de caixa foi positiva em +R\$ 93,3 milhões, revertendo o consumo de caixa de -R\$ 41,7 milhões em 2022.



## CONTAS A RECEBER

Contas a Receber (R\$ milhões)	4T23	3T23	T/T (%)	4T22	A/A (%)	2023	2022	A/A (%)
Contas a Receber - Ativo Circulante	201,7	200,6	0,5%	157,8	27,8%	201,7	157,8	27,8%
Contas a Receber - Ativo Não Circulante	41,0	39,5	3,7%	44,3	-7,4%	41,0	44,3	-7,4%
<b>Total do Contas a Receber</b>	<b>242,6</b>	<b>240,1</b>	<b>1,0%</b>	<b>202,0</b>	<b>20,1%</b>	<b>242,6</b>	<b>202,0</b>	<b>20,1%</b>

Ao final do 4T23, o contas a receber totalizou R\$ 242,6 milhões, +20,1% superior ao 4T22, estando alocado em 83,1% no ativo circulante.

# **Pacaembu Construtora S.A.**

## **Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas**

31 de dezembro de 2023

### Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas.....	1
Demonstrações financeiras individuais e consolidadas auditadas	
Balancos patrimoniais.....	8
Demonstrações do resultado .....	10
Demonstrações do resultado abrangente.....	11
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido.....	12
Demonstrações dos fluxos de caixa – método indireto.....	13
Demonstrações do valor adicionado .....	15
Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas .....	16

## **Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas**

Aos  
Acionistas e Administradores da  
**Pacaembu Construtora S.A.**

### **Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM**

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Pacaembu Construtora S.A. (“Companhia”), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Companhia em 31 de dezembro de 2023, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

### **Base para opinião**

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas”. Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.





## **Ênfase**

Conforme descrito na Nota explicativa 2.1, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação do NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

## **Principais assuntos de auditoria**

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras da Companhia.

### Reconhecimento de receita de incorporação imobiliária

Conforme a nota explicativa 17, a Companhia e suas controladas possuíam no exercício findo em 31 de dezembro de 2023, o montante de receita líquida de incorporação imobiliária de R\$26.787 mil e R\$1.175.245 mil, na controladora e consolidado, respectivamente. Conforme mencionado na Nota explicativa 2.3.1, a Companhia reconhece sua receita de incorporação imobiliária no decorrer da construção dos imóveis, com base no percentual dos custos incorridos, incluindo os relacionados aos terrenos, projetos e construção, em relação aos custos totais orçados do projeto. Como parte do processo de reconhecimento de receita, a diretoria revisa sua estimativa dos custos totais a incorrer para cada projeto periodicamente.

O monitoramento desse assunto foi considerado significativo para a nossa auditoria devido à relevância dos montantes envolvidos, além das incertezas inerentes à determinação da estimativa sobre os valores esperados de rentabilidade dos empreendimentos, tendo em vista os controles de acompanhamento da previsão dos custos a serem incorridos até o final da obra, da avaliação do reconhecimento ou não da receita, considerando a transferência de controle e cumprimento das obrigações de performance e aos eventos de alteração e atualização dos orçamentos de obra. Uma mudança no orçamento das obras e respectivamente nas margens, não identificadas tempestivamente, podem gerar um impacto significativo nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) o entendimento dos principais controles internos estabelecidos pela diretoria para reconhecimento da receita de incorporação imobiliária das unidades em construção; (b) a comparação dos orçamentos entre exercícios e obtenção de esclarecimentos para variações não usuais. Para os empreendimentos concluídos, confrontamos o custo total efetivo com os orçamentos previamente efetuados; (c) o envolvimento de nossos engenheiros especialistas para avaliação da metodologia, índices e premissas utilizados na preparação das estimativas e no cálculo da atualização dos orçamentos de custos de construção individualizados por empreendimento e também, para inspeções *in loco* em canteiros de obras para avaliação da razoabilidade entre o andamento físico e o percentual dos custos incorridos em relação ao total orçado; (d) a inspeção em bases amostrais dos documentos suporte para custos incorridos durante o exercício; (e) em bases amostrais, inspecionamos matrículas de venda, comprovantes de liquidação financeira e recalculamos o saldo a receber de acordo com o índice contratual vigente; (f) os testes de recálculo da receita reconhecida no exercício com base nos percentuais de andamento das obras apurados e comparamos com aqueles apurados pela diretoria; e (g) a revisão da adequação das divulgações incluídas nas demonstrações financeiras.

Baseado no resultado de nossos procedimentos de auditoria efetuados sobre o reconhecimento de receita de incorporação imobiliária, que está consistente com a avaliação da diretoria, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Companhia, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas 2.3.1 e 17, são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em seu conjunto.

### Valor realizável líquido dos estoques

Conforme a nota explicativa 5, a Companhia e suas controladas possuíam em 31 de dezembro de 2023, saldo de estoques de R\$16.741 mil e R\$225.060 mil, na controladora e consolidado, respectivamente. Conforme as notas explicativas 2.3.5 e 5, os estoques (terrenos, imóveis em construção, imóveis concluídos e custos com desenvolvimento de projetos) são demonstrados pelo seu custo de aquisição ou construção, que não excede seu valor realizável líquido. Quando o custo exceder o fluxo de caixa esperado através de suas vendas, ou o custo de um terreno ainda não explorado for superior ao seu valor realizável, uma provisão ao valor realizável líquido é reconhecida no exercício em que foi determinado que o valor contábil não seja realizável. O valor realizável líquido dos estoques é revisado pela diretoria anualmente, levando em consideração estudos de viabilidades de projetos já lançados ou planejados, cotações de mercado, proposta de partes não relacionadas para compra de terrenos, projeções internas de vendas futuras e custos a incorrer, dentre outras premissas. A relevância do saldo de estoques e a complexidade e julgamento envolvidos na determinação destas estimativas, levou-nos a identificar este assunto como significativo para nossa auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) o entendimento dos principais controles internos estabelecidos pela diretoria para as análises de margem dos empreendimentos e do valor realizável líquido dos estoques; (b) para o valor realizável líquido suportado por estudos internos, inicialmente, verificamos a exatidão dos cálculos aritméticos, comparamos o valor das vendas subsequentes de unidades construídas e/ou em construção, a fim de corroborarmos os valores das vendas consideradas no estudo. Quanto ao custo de construção a incorrer utilizado no estudo, por meio de base amostral, envolvemos os nossos engenheiros especialistas com a mesma abordagem de auditoria para fins do reconhecimento de receita; (c) para os terrenos, utilizamos o valor das cotações de mercado para ativos com características similares, a fim de corroborarmos o valor realizável líquido; (d) confrontamos o estudo do valor realizável líquido com os saldos contábeis dos estoques; e (e) a revisão da adequação das divulgações incluídas nas demonstrações financeiras.

Baseado no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, que está consistente com a avaliação da diretoria, consideramos aceitáveis as estimativas preparadas pela Companhia, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas 2.3.5 e 5, no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em seu conjunto.



## **Outros assuntos**

### **Demonstrações do valor adicionado**

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, elaboradas sob a responsabilidade da diretoria da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico NBC TG 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado, individual e consolidado, foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

### **Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório do auditor**

A diretoria da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

### **Responsabilidade da diretoria e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas**

A diretoria da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.





Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a diretoria é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a diretoria pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

### **Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas**

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela diretoria.

- Concluimos sobre a adequação do uso, pela diretoria, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, inclusive as divulgações e se essas demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do período corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 5 de março de 2024.

ERNST & YOUNG  
Auditores Independentes S/S Ltda.  
CRC-SP 034519/O



Marcos Kenji de Sá Pimentel Ohata  
Contador CRC-SP 209240/O

## Pacaembu Construtora S.A.

Balancos patrimoniais

31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022

(Em milhares de reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		2023	2022	2023	2022
Ativo					
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	3.a	<b>164.960</b>	93.073	<b>243.650</b>	155.983
Caixa restrito	3.b	<b>32</b>	31	<b>131.060</b>	76.378
Contas a receber	4	<b>18.272</b>	18.326	<b>201.668</b>	157.782
Estoques	5	<b>823</b>	647	<b>178.657</b>	166.491
Adiantamentos para aquisição de terrenos	7	<b>11.431</b>	7.952	<b>17.854</b>	28.328
Outros ativos	6	<b>14.416</b>	15.149	<b>33.987</b>	31.364
Total do ativo circulante		<b>209.934</b>	135.178	<b>806.876</b>	616.326
Não circulante					
Contas a receber	4	<b>3.467</b>	1.664	<b>40.978</b>	44.265
Estoques	5	<b>15.918</b>	1.877	<b>46.403</b>	5.132
Outros ativos	6	<b>622</b>	734	<b>3.225</b>	3.107
Adiantamentos para aquisição de terrenos	7	<b>15.422</b>	19.686	<b>20.920</b>	34.532
Investimentos	9.a	<b>430.243</b>	378.531	<b>5.389</b>	15.580
Imobilizado	10	<b>21.201</b>	16.649	<b>21.201</b>	16.649
Total do ativo não circulante		<b>486.873</b>	419.141	<b>138.116</b>	119.265
Total do ativo		<b>696.807</b>	554.319	<b>944.992</b>	735.591

	Notas	Controladora		Consolidado	
		2023	2022	2023	2022
<b>Passivo</b>					
<b>Circulante</b>					
Empréstimos e financiamentos	11	<b>14.261</b>	40.350	<b>130.743</b>	40.350
Fornecedores	12	<b>3.258</b>	4.249	<b>83.944</b>	65.087
Provisões	13	-	334	<b>4.733</b>	3.834
Dividendos a pagar		<b>25.180</b>	5.748	<b>25.180</b>	5.748
Arrendamentos		<b>3.653</b>	1.581	<b>3.653</b>	1.581
Adiantamento de clientes		-	2	<b>9.653</b>	18.151
Outras contas a pagar	14	<b>28.570</b>	13.062	<b>43.900</b>	30.046
Total do passivo circulante		<b>74.922</b>	65.326	<b>301.806</b>	164.797
<b>Não circulante</b>					
Empréstimos e financiamentos	11	<b>97.093</b>	82.259	<b>121.146</b>	152.657
Fornecedores	12	-	2	<b>3.427</b>	2.041
Provisão para perdas de investimentos	9.a	<b>1.682</b>	1.153	<b>777</b>	417
Provisões	13	<b>7.130</b>	8.028	<b>32.227</b>	22.857
Partes relacionadas	8	<b>37.250</b>	5.679	-	-
Arrendamentos		<b>2.636</b>	3.057	<b>2.636</b>	3.057
Adiantamento de clientes		-	-	<b>6.879</b>	950
Outras contas a pagar	14	<b>4.545</b>	-	<b>4.545</b>	-
Total do passivo não circulante		<b>150.336</b>	100.178	<b>171.637</b>	181.979
<b>Patrimônio líquido</b>					
Capital social	15	<b>364.860</b>	264.491	<b>364.860</b>	264.491
Reserva de lucros		<b>88.290</b>	108.922	<b>88.290</b>	108.922
Reserva de capital		<b>18.399</b>	15.402	<b>18.399</b>	15.402
Total do patrimônio líquido		<b>471.549</b>	388.815	<b>471.549</b>	388.815
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>696.807</b>	554.319	<b>944.992</b>	735.591

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.



## Pacaembu Construtora S.A.

Demonstrações dos resultados  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022  
(Em milhares de reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		2023	2022	2023	2022
Receita operacional líquida	17	<b>26.787</b>	20.223	<b>1.175.245</b>	859.857
Custos dos imóveis vendidos	18	<b>(25.975)</b>	(19.746)	<b>(855.180)</b>	(668.459)
Lucro bruto		<b>812</b>	477	<b>320.065</b>	191.398
Despesas e receitas operacionais					
Despesas gerais e administrativas	18	<b>(99.530)</b>	(76.952)	<b>(99.830)</b>	(77.289)
Despesas com vendas	18	<b>(2.202)</b>	(950)	<b>(71.566)</b>	(53.845)
Outras despesas, líquidas	19	<b>(7.642)</b>	(9.701)	<b>(30.534)</b>	(17.223)
Resultado de equivalência patrimonial	9	<b>216.235</b>	116.742	<b>1.067</b>	(391)
		<b>106.861</b>	29.139	<b>(200.863)</b>	(148.748)
Lucro operacional antes do resultado financeiro e dos impostos		<b>107.673</b>	29.616	<b>119.202</b>	42.650
Resultado financeiro					
Despesas financeiras	20	<b>(18.704)</b>	(18.573)	<b>(23.794)</b>	(21.553)
Receitas financeiras	20	<b>17.119</b>	13.146	<b>38.681</b>	29.731
		<b>(1.585)</b>	(5.427)	<b>14.887</b>	8.178
Lucro operacional antes do imposto de renda e da contribuição social		<b>106.088</b>	24.189	<b>134.089</b>	50.828
Imposto de renda e contribuição social - corrente	13.a	<b>(41)</b>	(44)	<b>(22.362)</b>	(25.518)
Imposto de renda e contribuição social - diferido	13.a	<b>(27)</b>	44	<b>(5.707)</b>	(1.121)
Lucro líquido do período		<b>106.020</b>	24.189	<b>106.020</b>	24.189
Lucro atribuível aos acionistas controladores		<b>106.020</b>	24.189	<b>106.020</b>	24.189
Lucro atribuível aos acionistas não controladores			-		-
Lucro por ação:					
Lucro líquido básico por ação - R\$	21	<b>0,8155</b>	0,1870		
Lucro líquido diluído por ação - R\$	21	<b>0,8018</b>	0,1830		

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

## Pacaembu Construtora S.A.

Demonstrações dos resultados abrangentes  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022  
(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Lucro líquido do período	<b>106.020</b>	24.189	<b>106.020</b>	24.189
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Total do resultado abrangente do período	<b>106.020</b>	24.189	<b>106.020</b>	24.189
Lucro atribuível aos acionistas controladores	<b>106.020</b>	24.189	<b>106.020</b>	24.189
Lucro atribuível aos acionistas não controladores	-	-	-	-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

## Pacaembu Construtora S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022  
(Em milhares de reais)

	Notas	Capital social			Reserva de capital	Reserva de lucros				Total do patrimônio líquido atribuível aos controladores	Total do patrimônio líquido consolidado
		Capital social subscrito	(-) Capital a integralizar	Gasto na emissão de ações	Plano de remuneração baseado em ações	Reserva estatutária	Reserva legal	Dividendos adicionais propostos	Lucros acumulados		
Saldos em 31 de dezembro de 2021		264.962	-	(517)	10.527	74.102	16.376	-	-	365.450	365.450
Aumento do capital social	15.a	46	-	-	-	-	-	-	-	46	46
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	-	-	-	24.189	24.189	24.189
Plano de remuneração baseado em ações	25	-	-	-	4.875	-	-	-	-	4.875	4.875
Constituição da reserva legal	15.b	-	-	-	-	-	1.209	-	(1.209)	-	-
Dividendos mínimos obrigatórios	15.d	-	-	-	-	-	-	-	(5.745)	(5.745)	(5.745)
Dividendos adicionais propostos	15.d	-	-	-	-	-	-	1.149	(1.149)	-	-
Constituição da reserva estatutária	15.d	-	-	-	-	16.086	-	-	(16.086)	-	-
Lucros a disposição a assembleia		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2022		<u>265.008</u>	-	<u>(517)</u>	<u>15.402</u>	<u>90.188</u>	<u>17.585</u>	<u>1.149</u>	-	<u>388.815</u>	<u>388.815</u>
Aumento do capital social	15.a	<b>100.459</b>	<b>(90)</b>	-	-	<b>(89.865)</b>	-	-	<b>(10.135)</b>	<b>369</b>	<b>369</b>
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	-	-	-	<b>106.020</b>	<b>106.020</b>	<b>106.020</b>
Lucros distribuídos	15.c	-	-	-	-	<b>(323)</b>	-	<b>(1.149)</b>	-	<b>(1.472)</b>	<b>(1.472)</b>
Plano de remuneração baseado em ações	25	-	-	-	<b>2.997</b>	-	-	-	-	<b>2.997</b>	<b>2.997</b>
Constituição da reserva legal	15.b	-	-	-	-	-	<b>5.301</b>	-	<b>(5.301)</b>	-	-
Dividendos mínimos obrigatórios	15.d	-	-	-	-	-	-	-	<b>(25.180)</b>	<b>(25.180)</b>	<b>(25.180)</b>
Dividendos adicionais propostos	15.d	-	-	-	-	-	-	<b>10.072</b>	<b>(10.072)</b>	-	-
Constituição da reserva estatutária	15.b / d	-	-	-	-	<b>55.332</b>	-	-	<b>(55.332)</b>	-	-
Lucros a disposição a assembleia		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2023		<u><b>365.467</b></u>	<u><b>(90)</b></u>	<u><b>(517)</b></u>	<u><b>18.399</b></u>	<u><b>55.332</b></u>	<u><b>22.886</b></u>	<u><b>10.072</b></u>	-	<u><b>471.549</b></u>	<u><b>471.549</b></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

## Pacaembu Construtora S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa – método indireto  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022  
(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Fluxo de caixa das atividades operacionais				
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	<b>106.088</b>	24.189	<b>134.089</b>	50.828
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais:				
Provisão (reversão) da provisão para garantia	<b>(1)</b>	(359)	<b>5.696</b>	3.586
Depreciação e amortização	<b>4.874</b>	3.703	<b>4.874</b>	3.703
Provisão para demandas judiciais	<b>626</b>	156	<b>574</b>	133
Provisão para perdas de crédito esperadas	<b>(37)</b>	920	<b>11.528</b>	5.475
Despesa com outorga de opções	<b>2.997</b>	4.920	<b>2.997</b>	4.920
Apropriação de mais valia de estoques	<b>79</b>	3	<b>79</b>	-
Resultado de equivalência patrimonial	<b>(216.235)</b>	(116.742)	<b>(1.067)</b>	391
Baixa de imobilizado	<b>82</b>	160	<b>82</b>	160
Juros provisionados sobre empréstimos, financiamentos e arrendamentos	<b>18.304</b>	18.099	<b>18.302</b>	17.795
Perdas de distribuições desproporcional de lucros	<b>3.582</b>	2.096	<b>11.896</b>	5.386
Impostos diferidos	<b>37</b>	(242)	<b>4.336</b>	(410)
	<b>(79.604)</b>	(63.097)	<b>193.386</b>	91.967
Decréscimo/(acrécimo) em ativos:				
Caixa restrito	<b>(1)</b>	1.984	<b>(54.682)</b>	(24.293)
Contas a receber	<b>(1.712)</b>	(5.791)	<b>(52.127)</b>	(33.695)
Estoques	<b>(14.217)</b>	1.300	<b>(48.170)</b>	(37.243)
Outros ativos	<b>6.979</b>	(2.020)	<b>11.766</b>	(15.806)
Adiantamentos para aquisição de terrenos	<b>(3.367)</b>	6.407	<b>10.356</b>	(1.457)
(Decréscimo)/acrécimo em passivos:				
Fornecedores	<b>(993)</b>	(1.847)	<b>20.243</b>	17.186
Outros passivos	<b>18.091</b>	(2.798)	<b>16.359</b>	(7.749)
Adiantamento de clientes	<b>(2)</b>	-	<b>(2.569)</b>	8.714
Juros pagos sobre empréstimos, financiamentos e arrendamentos	<b>(17.784)</b>	(16.549)	<b>(23.984)</b>	(22.332)
Recebimento de dividendos	<b>197.120</b>	104.928	<b>2.650</b>	-
Partes relacionadas	<b>31.571</b>	5.078	-	(526)
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	<b>(26.366)</b>	(13.851)
Caixa líquido gerado pelas (consumido pelas) atividades operacionais	<b>136.081</b>	27.595	<b>46.862</b>	(39.085)
Fluxo de caixa das atividades de investimentos				
Aquisição de bens do ativo imobilizado	<b>(4.490)</b>	(3.620)	<b>(4.490)</b>	(3.620)
Redução (integralização) de capital em controladas e coligadas	<b>2.866</b>	(42.940)	-	-
Adiantamento para futuro aumento de capital nas investidas	<b>(40.577)</b>	(556)	<b>(3.705)</b>	(20.673)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos	<b>(42.201)</b>	(47.116)	<b>(8.195)</b>	(24.293)
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos				
Liberação de empréstimos e financiamentos	-	-	<b>276.325</b>	214.280
Pagamentos de empréstimos e financiamentos	<b>(11.249)</b>	(1.238)	<b>(216.581)</b>	(168.159)
Pagamento de dividendos	<b>(7.220)</b>	(5.663)	<b>(7.220)</b>	(5.663)
Partes relacionadas	-	-	-	-
Aumento de capital	<b>369</b>	-	<b>369</b>	-
Pagamento de arrendamento mercantil	<b>(3.893)</b>	(3.386)	<b>(3.893)</b>	(3.386)
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades de financiamentos	<b>(21.993)</b>	(10.287)	<b>49.000</b>	37.072
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa	<b>71.887</b>	(29.808)	<b>87.667</b>	(26.306)
Caixa e equivalentes de caixa				
No início do exercício	<b>93.073</b>	122.881	<b>155.983</b>	182.289
No final do exercício	<b>164.960</b>	93.073	<b>243.650</b>	155.983
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa	<b>71.887</b>	(29.808)	<b>87.667</b>	(26.306)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.



## Pacaembu Construtora S.A.

### Demonstrações do valor adicionado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Receitas				
Receita de incorporação imobiliária	<b>30.336</b>	22.983	<b>1.209.192</b>	892.360
Reversão (provisão) para perdas de crédito esperadas	<b>37</b>	(920)	<b>(11.528)</b>	(5.475)
Outras receitas	<b>3.528</b>	767	<b>4.807</b>	1.420
	<b>33.901</b>	22.830	<b>1.202.471</b>	888.305
Insumo adquirido de terceiros				
Custos dos imóveis vendidos	<b>(25.975)</b>	(19.746)	<b>(855.180)</b>	(668.459)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	<b>(37.320)</b>	(28.703)	<b>(136.971)</b>	(108.488)
	<b>(63.295)</b>	(48.449)	<b>(992.151)</b>	(776.947)
Valor adicionado bruto	<b>(29.394)</b>	(25.619)	<b>210.320</b>	111.358
Retenções				
Depreciação e amortização	<b>(4.874)</b>	(3.703)	<b>(4.874)</b>	(3.703)
	<b>(4.874)</b>	(3.703)	<b>(4.874)</b>	(3.703)
Valor líquido produzido pela Companhia	<b>(34.268)</b>	(29.322)	<b>205.446</b>	107.655
Valor adicionado recebido em transferência				
Resultado de equivalência patrimonial	<b>216.235</b>	116.742	<b>1.067</b>	(391)
Receitas financeiras	<b>17.119</b>	13.146	<b>38.681</b>	29.731
Valor total adicionado recebido em transferência	<b>233.354</b>	129.888	<b>39.748</b>	29.340
Valor adicionado total a distribuir	<b>199.086</b>	100.566	<b>245.194</b>	136.995
Distribuição do valor adicionado	<b>199.086</b>	100.566	<b>245.194</b>	136.995
Pessoal e encargos	<b>73.440</b>	57.224	<b>81.693</b>	63.632
Salários e encargos	<b>58.034</b>	46.493	<b>66.287</b>	52.901
Honorários da administração	<b>12.409</b>	5.811	<b>12.409</b>	5.811
Plano de remuneração baseado em ações	<b>2.997</b>	4.920	<b>2.997</b>	4.920
	<b>19.626</b>	19.153	<b>57.481</b>	49.174
Impostos, taxas e contribuições	<b>922</b>	580	<b>33.687</b>	27.621
Remuneração de capitais de terceiros - juros	<b>18.704</b>	18.573	<b>23.794</b>	21.553
Remuneração de capitais próprios	<b>106.020</b>	24.189	<b>106.020</b>	24.189
Lucro líquido do exercício	<b>106.020</b>	24.189	<b>106.020</b>	24.189

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

## **Pacaembu Construtora S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

### **1. Informações gerais**

#### **1.1. Contexto operacional**

A Pacaembu Construtora S.A. (“Companhia”), e suas controladas e coligadas, tem como objetivo a exploração do ramo de construção civil, engenharia, compra e venda de imóveis, administração, assessoria e gerenciamento de obras e conjuntos habitacionais, com mais de 30 anos de atuação, foco no segmento residencial econômico associado ao “*Programa Minha Casa Minha Vida*” e presença geográfica nos Estados de São Paulo, Paraná e Mato Grosso.

A Companhia é uma sociedade anônima de capital aberto com registro na CVM categoria A, com sede na Rua Sete de Setembro, Quadra 11-17 - Bauru/SP.

### **2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis**

#### **2.1. Base de apresentação das demonstrações financeiras**

As demonstrações financeiras foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor, exceto determinados ativos financeiros que foram mensurados ao valor justo por meio do resultado.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, considerando a legislação societária brasileira e os pronunciamentos, orientações e interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (“CPC”), e com as normas internacionais de relatório financeiro (“IFRS”), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”). Os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da Administração da Companhia, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15).

Adicionalmente, a Companhia considerou as orientações emanadas da Orientação Técnica OCPC 07, emitida pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (“CPC”) em novembro de 2014, na preparação das suas demonstrações financeiras. Desta forma, as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras estão sendo evidenciadas, e correspondem às utilizadas pela Administração na sua gestão.

## **Pacaembu Construtora S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

A preparação de demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e o exercício de julgamento por parte da Administração no processo de aplicação das práticas contábeis da Companhia. Aquelas áreas que requerem maior nível de julgamento e têm maior complexidade, bem como as áreas nas quais premissas e estimativas são significativas para as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, estão divulgadas na Nota Explicativa nº 2.3.2.

A Diretoria da Companhia autorizou a conclusão das demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 5 de março de 2024, considerando que não houve eventos subsequentes ocorridos até essa data.

### 2.1.1. Demonstrações financeiras individuais e consolidadas

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Os aspectos relacionados ao reconhecimento da receita desse setor, bem como de determinados assuntos relacionados ao significado e à aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e controle na venda de unidades imobiliárias pelas Companhias de incorporação imobiliária no Brasil, base para o reconhecimento de receitas seguem o entendimento da CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento CPC 47 - Receita de Contrato com Clientes (IFRS 15), conforme descrito em detalhes na Nota Explicativa nº 2.3.1. As sociedades controladas incluídas no processo de consolidação estão detalhadas na Nota Explicativa nº 9.

No caso da Companhia, essas práticas diferem das IFRSs aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil que estão sujeitas às normas da CVM, em relação às demonstrações financeiras separadas, somente no que se refere à capitalização de juros incorridos pela controladora, em relação aos recursos aplicados em investimentos em sociedades controladas para que estas possam efetuar a construção dos empreendimentos. Para fins de IFRSs aplicáveis às demonstrações financeiras separadas, a capitalização de juros somente é permitida para ativos qualificáveis, não sendo caracterizado como ativo qualificável os investimentos mantidos nas sociedades controladas, apresentados nas demonstrações financeiras separadas.

## **Pacaembu Construtora S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

### **2.1.2. Continuidade operacional**

As normas contábeis requerem que ao elaborar as demonstrações financeiras, a administração faça a avaliação da capacidade de a entidade continuar em operação no futuro previsível. A administração, considerando o equilíbrio observado do seu capital circulante líquido, o cumprimento de cláusulas restritivas (“*covenants*”) em seus contratos de empréstimos e financiamentos, além da expectativa de geração de caixa suficiente para liquidar os seus passivos para os próximos 12 meses, concluiu que não há nenhuma incerteza material que possa gerar dúvidas significativas sobre a sua capacidade de continuar operando e, portanto, concluiu que é adequada a utilização do pressuposto de continuidade operacional para a elaboração de suas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

### **2.1.3. Moeda funcional e moeda de apresentação**

As demonstrações financeiras são apresentadas em Real, que é a moeda funcional da Companhia. Todas as informações financeiras apresentadas em milhares de Real foram arredondadas para o valor mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

### **2.1.4. Apresentação de informações por segmento e natureza**

A Companhia possui apenas um segmento operacional (incorporação e venda de imóveis), de acordo com as regras da NBC TG 22 (R2) que aprova o Pronunciamento Técnico CPC 22 (R2) Informação por segmento. A Companhia não possui clientes que representem mais de 10% da receita total consolidada não havendo, assim, grau de dependência de clientes específicos a ser divulgado, entretanto, os repasses de vendas conforme o *Programa Casa Verde e Amarela*, são integralmente realizados pela Caixa Econômica Federal.

## **2.2. Base de consolidação**

As políticas contábeis descritas em detalhes abaixo têm sido aplicadas de maneira consistente a todos os períodos apresentados nessas demonstrações financeiras individuais e consolidadas. As demonstrações financeiras consolidadas incluem as operações da Companhia e das controladas descritas na Nota Explicativa nº 9. Todas as transações, saldos, receitas e despesas entre as controladas e a Companhia são eliminadas integralmente nas demonstrações financeiras, sendo destacada a participação dos sócios não controladores.



## Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

### (i) Controladas

As demonstrações financeiras de controladas são preparadas de acordo com as políticas contábeis consistentes com as da Controladora, são incluídas nas demonstrações financeiras consolidadas a partir da data na qual a Companhia obtém o controle, e continuam a ser consolidadas até a data em que o controle deixar de existir. Nesse método, os componentes dos ativos, passivos e resultados são combinados integralmente e o valor patrimonial da participação dos sócios não controladores é determinado pela aplicação do percentual de participação deles sobre o patrimônio líquido das controladas.

### (i) Controladas em conjunto

Uma “*joint venture*” é um acordo contratual através do qual a Companhia e outras partes exercem uma atividade econômica sujeita a controle conjunto, situação em que as decisões sobre políticas financeiras e operacionais estratégicas relacionadas às atividades da “*joint venture*” requerem a aprovação de todas as partes que compartilham o controle. A Companhia apresenta suas participações em controladas em conjunto, nas suas demonstrações financeiras consolidadas, usando o método de equivalência patrimonial. Nas demonstrações financeiras individuais da Controladora, as participações em controladas e controladas em conjunto são reconhecidas pelo método de equivalência patrimonial.

## 2.3. Principais práticas contábeis

### 2.3.1. Apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária e venda de unidades

Os resultados são registrados pelo regime de competência. As receitas e custos são apresentados, de acordo com o objeto social específico de cada Companhia.

#### i) *Venda de unidades (incorporação imobiliária)*

A Companhia, suas controladas e investidas, adotaram o CPC 47 - Receitas de Contratos com Clientes (IFRS 15), a partir de 1º de janeiro de 2018, contemplando também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, de 12 de dezembro de 2018, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas Companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária.

## Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

O Ofício circular afirma que a aplicação do CPC 47 - Receita de Contratos com Clientes (IFRS 15) às transações de venda de unidades imobiliárias não concluídas, realizadas por entidades registradas na CVM do setor de incorporação imobiliária, têm questões centrais, como: (a) o foco no contrato (unidade de conta); (b) o monitoramento contínuo dos contratos; (c) uma estrutura de controles internos em padrão de qualidade considerado, no mínimo, aceitável para os propósitos aos quais se destina; (d) a realização de ajustamentos tempestivos; e (e) a qualidade da informação (valor preditivo e confirmatório das demonstrações financeiras). A receita somente é reconhecida, caso a Companhia identifique que não exista mais o risco de incerteza de entrada de fluxo de caixa após a identificação do contrato com o cliente.

Nessa avaliação, o modelo de negócios da Companhia refere-se, substancialmente, à construção por empreitada dos empreendimentos do *Programa Casa Verde e Amarela*, Lei Federal nº 14.118 de 2021, sendo às vendas integralmente repassadas pela instituição financeira, nos empreendimentos em construção e nos concluídos. No momento da assinatura do contrato de financiamento bancário, a titularidade é transferida para a instituição financeira, não cabendo mais à incorporadora qualquer risco de recebimento e/ou controle do ativo. Portanto, nesse momento se dá o cumprimento da obrigação de performance para o empreendimento.

Considerando esse fluxo financeiro o risco de crédito da incorporadora é minimizado ficando a instituição financeira com risco de até 80% das unidades vendidas. Nesse modelo de negócio o risco de distrato inexistente na incorporadora uma vez que, em caso de inadimplência pelo cliente, a instituição financeira poderá executar a alienação fiduciária e com a consequente consolidação da propriedade em seu nome poderá alienar o imóvel a terceiros.

- O saldo do contas a receber refere-se à construção por empreitada dos empreendimentos do *Programa Casa Verde e Amarela*, Lei Federal nº 14.118 de 2021 e a venda de unidades comerciais dos respectivos empreendimentos. A partir da referida norma, os seguintes procedimentos são adotados para o reconhecimento de receita de vendas de unidades em construção.
- O custo incorrido (incluindo o custo do terreno) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado pela evolução financeira do empreendimento. É apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas (incluindo o terreno), em relação a seu custo total orçado (POC), o qual é aplicado sobre o valor justo da receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda; sendo assim, é determinado o montante da receita de venda reconhecida;

## Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

- Os montantes das receitas de vendas apuradas, líquido das parcelas já recebidas, são contabilizados como contas a receber ou como adiantamentos de clientes, quando aplicável.

Se surgirem circunstâncias que possam alterar as estimativas originais de receitas, custos ou extensão do prazo para conclusão, as estimativas iniciais são revisadas. Essas revisões podem resultar em aumentos ou reduções das receitas ou custos estimados e são refletidas no resultado no período em que a Administração tomou conhecimento das circunstâncias que originaram a revisão.

Nas vendas de unidades concluídas, a receita de venda dos bens é reconhecida no momento da transferência da posse, quando os riscos e benefícios mais significativos inerentes à sua propriedade são transferidos.

A variação monetária, incidente sobre o saldo de contas a receber até a entrega das chaves, assim como o ajuste a valor presente do saldo de contas a receber, são apropriados ao resultado de incorporação e venda de imóveis quando incorridos, obedecendo ao regime de competência dos exercícios "pro rata temporis".

### ii) *Receitas e despesas financeiras*

As receitas financeiras abrangem receitas de juros sobre aplicações financeiras, reconhecidas no resultado, através do método dos juros efetivos e os juros e correções monetárias das unidades vendidas após a entrega das chaves. As despesas financeiras abrangem os custos de empréstimos que são registrados em despesa financeira no período em que são incorridos. Custos de empréstimo compreendem juros e outros custos incorridos por uma entidade relativos ao empréstimo.

### iii) *Outras práticas relacionadas à atividade imobiliária*

Provisão de garantia: constituída em montante julgado necessário para cobrir gastos com manutenção em empreendimentos cobertos no período de garantia. A provisão é constituída em contrapartida do resultado (custo) à medida que os custos dos serviços prestados incorrem. Eventual saldo remanescente não utilizado da provisão é revertido após o prazo de garantia oferecida. A provisão é revisada trimestralmente e representa um valor determinado por unidade, sendo que tal valor é apurado pela Companhia levando-se em consideração dados históricos e experiências adquiridas em outros empreendimentos. Periodicamente a diretoria revisa a suficiência da provisão face os gastos de manutenção e se necessário efetua os devidos ajustes. A Companhia concede exercício de garantia sobre os imóveis com base na legislação vigente por um período de cinco anos.

## **Pacaembu Construtora S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

A constituição da provisão de garantia é registrada em todas as sociedades do consolidado ao longo da construção do empreendimento, compondo o custo total da obra, e após a sua entrega inicia-se o processo de realização da provisão de acordo com a curva de gastos históricos definidos pela área de engenharia.

### 2.3.2. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias.

#### Julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia requer que a diretoria faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como as divulgações de passivos contingentes, na data-base das demonstrações financeiras.

Contudo, a incerteza relativa a essas premissas e estimativas poderia levar a resultados que requeiram um ajuste significativo ao valor contábil do ativo ou passivo afetado em períodos futuros.

#### Estimativas e premissas

A seguir indicamos as principais estimativas e premissas utilizadas na preparação das demonstrações financeiras:

- Custos orçados: os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são mensalmente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Companhia de acordo com o método contábil utilizado.
- Impostos: a Companhia e suas controladas são periodicamente fiscalizadas por diferentes autoridades, incluindo fiscais, trabalhistas, previdenciárias e ambientais. Não é possível garantir que essas autoridades não autuarão a Companhia e suas controladas, nem que essas infrações não se converterão em processos administrativos e, posteriormente, em processos judiciais, tampouco, o resultado dos eventuais processos administrativos ou judiciais;

## **Pacaembu Construtora S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

- Provisões para demandas judiciais (tributárias, cíveis e trabalhistas): a diretoria da Companhia revisa periodicamente a provisão para causas cíveis, trabalhistas e tributárias. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As avaliações para possíveis provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.
- Avaliação do valor recuperável de ativos: a diretoria revisa periodicamente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável nas contas a receber, nos investimentos, nos estoques e no imobilizado. Quando tais evidências são identificadas, é constituída provisão ajustando o valor contábil líquido.

### **2.3.3. Caixa e equivalentes de caixa**

A Companhia e suas controladas consideram equivalentes de caixa uma aplicação financeira de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e estando sujeita a um insignificante risco de mudança de valor. Por conseguinte, um investimento, normalmente, se qualifica como equivalente de caixa quando tem vencimento de curto prazo; por exemplo, três meses ou menos, a contar da data da contratação.

### **2.3.4. Contas a receber**

Contas a receber são apresentadas aos valores de realização, reconhecidas de acordo com os critérios de apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis. Os saldos de contas a receber de clientes são classificados como ativo circulante quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.



## Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

### 2.3.4.1. *Provisão para créditos de liquidação duvidosa*

A provisão para perda esperada para risco de crédito é estabelecida quando existe uma evidência objetiva de que a Companhia não será capaz de cobrar todos os valores devidos de acordo com os prazos originais das contas a receber. Adicionalmente, a Companhia também avaliou o seu contas a receber de forma prospectiva (sempre considerando as garantias concedidas), de acordo com o conceito de perdas esperadas descrito no CPC 48 - Instrumentos financeiros (IFRS 9) e, por isso, quando material, a Companhia reconhece as perdas esperadas ao longo da vida útil a partir do reconhecimento inicial dos recebíveis.

### 2.3.5. Estoques

A Companhia e suas controladas adquirem terrenos para futuras incorporações, com condições de pagamento em moeda corrente.

Os terrenos para novos empreendimentos estão registrados pelo custo histórico de aquisição. No caso de imóveis em construção, a parcela em estoque corresponde ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas e compreende os gastos com construção (materiais, mão de obra própria ou contratada de terceiros e outros relacionados). Os custos com desenvolvimento de projetos são capitalizados, cuja reclassificação para a rubrica de imóveis em construção ocorre quando do lançamento do empreendimento.

A Diretoria, periodicamente, prepara as análises e testes de avaliação de custo ou valor realizável líquido dos dois o menor em todas as rubricas dos estoques. Quando ajustes são identificados, esses são baixados ao resultado do período. Dessa forma, os saldos em estoque nas datas bases não excedem seu valor realizável líquido.

A classificação de terrenos entre o ativo circulante e o ativo não circulante é realizada pela Administração com base na expectativa de prazo do lançamento dos empreendimentos imobiliários, a qual é revisada periodicamente pela Diretoria da Companhia.

### 2.3.6. Investimentos em joint venture

*Joint venture* é um tipo de acordo conjunto por meio do qual as partes que tenham controle conjunto sobre o acordo têm direitos aos ativos líquidos da *joint venture*. Controle conjunto é o compartilhamento contratualmente acordado de um controle, existente apenas quando decisões sobre as atividades pertinentes exigirem o consentimento unânime das partes que estiverem compartilhando o controle. Os investimentos da Companhia na *joint venture* são contabilizados com base no método da equivalência patrimonial.

## **Pacaembu Construtora S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

### **2.3.7. Combinação de negócio**

Combinações de negócios são contabilizadas usando o método de aquisição. O custo de uma aquisição é mensurado pela soma das contraprestações transferidas, avaliada com base no valor justo na data de aquisição, e o valor de qualquer participação de não controladores na adquirida. Para cada combinação de negócios, a adquirente deve mensurar a participação de não controladores na adquirida pelo valor justo ou com base na sua participação nos ativos líquidos identificados na adquirida. Custos diretamente atribuíveis à aquisição devem ser contabilizados como despesas quando incorridos.

Ao adquirir um negócio, a Companhia avalia os ativos e passivos financeiros assumidos com o objetivo de classificá-los e alocá-los de acordo com os termos contratuais, as circunstâncias econômicas e as condições pertinentes na data de aquisição. Qualquer contraprestação contingente a ser transferida pela adquirente será transferida a valor justo na data de aquisição. Alterações subsequentes no valor justo da contraprestação contingente considerada como um ativo ou passivo deverão ser reconhecidas na demonstração do resultado ou em outros resultados abrangentes. Se a contraprestação contingente for classificada como patrimônio, não deverá ser reavaliada até que seja finalmente liquidada no patrimônio.

Inicialmente, a mais-valia é mensurada como sendo o excedente da contraprestação transferida em relação aos ativos líquidos adquiridos (ativos identificáveis adquiridos, líquidos e os passivos assumidos). Se a contraprestação for menor do que o valor justo dos ativos líquidos adquiridos, a diferença deverá ser reconhecida como ganho na demonstração do resultado.

Após o reconhecimento inicial, a mais-valia é mensurada pelo custo, deduzido de quaisquer perdas acumuladas do valor recuperável. Para fins de teste do valor recuperável, a mais-valia adquirida em uma combinação de negócios é, a partir da data de aquisição, alocado a cada uma das unidades geradoras de caixa da Companhia que se espera sejam beneficiadas pelas sinergias da combinação, independentemente de outros ativos ou passivos da adquirida serem atribuídos a essas unidades.

Quando uma mais-valia fizer parte de uma unidade geradora de caixa e uma parcela dessa unidade for alienada, a mais-valia associada à parcela alienada deve ser incluída no custo da operação ao apurar-se o ganho ou a perda na alienação. A mais-valia alienada nessas circunstâncias é apurada com base nos valores proporcionais da parcela alienada em relação à unidade geradora de caixa mantida.

## Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

### 2.3.8. Imobilizado

Itens do imobilizado são mensurados pelo custo histórico de aquisição ou construção, deduzido de depreciação acumulada e perdas de redução ao valor recuperável (*impairment*) acumuladas. O custo inclui gastos que são diretamente atribuíveis à aquisição de um ativo. As taxas utilizadas para a depreciação dos ativos são:

	<u>Taxa de depreciação anual</u>
Computadores e periféricos	20
Máquinas e equipamentos	10
Veículos	20
Móveis e utensílios	10
Aeronave	4 a 6,67
Benfeitorias	10

O valor contábil de um item do ativo imobilizado deve ser baixado:

- Por ocasião de sua alienação; ou
- Quando não há expectativa de benefícios econômicos futuros com a sua utilização ou alienação.

#### Direito de uso (imóveis e veículos arrendados)

A Companhia reconheceu como ativos (“ativo de direito de uso”) e passivos de arrendamento, os seus contratos referentes a locação de imóveis administrativos e veículos utilizados na operação da Companhia.

#### Ativos de direito de uso

A Companhia reconhece os ativos de direito de uso na data em que o ativo subjacente está disponível para uso, são mensurados ao custo, deduzidos de qualquer depreciação acumulada e perdas por redução ao valor recuperável, e ajustados por qualquer nova remensuração dos passivos de arrendamento. O custo dos ativos de direito de uso inclui o valor dos passivos de arrendamento reconhecidos, custos diretos iniciais incorridos e pagamentos de arrendamentos realizados até a data de início, menos os eventuais incentivos de arrendamento recebidos. Os ativos de direito de uso são depreciados linearmente, pelo menor período entre o prazo do arrendamento e a vida útil estimada dos ativos, também estão sujeitos a redução ao valor recuperável.

## **Pacaembu Construtora S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

### Passivos de arrendamento

A Companhia reconhece os passivos de arrendamento, mensurados pelo valor presente dos pagamentos a serem realizados. Esses pagamentos incluem pagamentos fixos, menos quaisquer incentivos a receber, pagamentos variáveis relacionados à índices ou taxas e pagamentos de garantia de valor residual. Os pagamentos variáveis que não dependem de um índice ou taxa são reconhecidos no período em que ocorre o evento ou condição que gera esses pagamentos. Ao calcular o valor presente dos pagamentos do arrendamento, a Companhia usa a sua taxa de empréstimo incremental na data de início. Após a data de início, o valor do passivo de arrendamento é aumentado para refletir o acréscimo de juros e reduzido os pagamentos efetuados. Além disso, o valor contábil dos passivos de arrendamento é remensurado se houver uma modificação, uma mudança no prazo, uma alteração nos pagamentos ou uma alteração na avaliação de uma opção de compra do ativo subjacente.

A Companhia aplica a isenção de reconhecimento de arrendamento a seus arrendamentos de curto prazo de máquinas e equipamentos e de ativos de baixo valor e os seus pagamentos são reconhecidos como despesa pelo método linear ao longo do prazo do arrendamento.

### 2.3.9. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas.

As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

### 2.3.10. Ajuste a valor presente de ativos e passivos

Os ativos e passivos monetários são ajustados pelo seu valor presente no registro inicial da transação, levando em consideração os fluxos de caixa contratuais, a taxa de juros explícita, e em certos casos implícita, dos respectivos ativos e passivos e as taxas praticadas no mercado para transações semelhantes. Subsequentemente, esses juros são realocados no resultado por meio da utilização do método da taxa efetiva de juros em relação aos fluxos de caixa contratuais.

## **Pacaembu Construtora S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

Para as vendas a prazo, as contas a receber devem ser mensuradas a valor presente considerando o prazo e o diferencial entre taxa de juros de mercado e a taxa de juros implícita nos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias na data de assinatura.

### **2.3.11. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro**

A despesa com imposto de renda e contribuição social compreende os impostos de renda correntes e diferidos e são reconhecidos no resultado.

O imposto corrente é o imposto a pagar esperado sobre o lucro tributável do exercício, a taxas de impostos decretadas ou substantivamente decretadas na data de apresentação das demonstrações financeiras e qualquer ajuste aos impostos a pagar com relação aos exercícios anteriores.

Quando aplicável, o imposto diferido é reconhecido com relação às diferenças temporárias entre os valores contábeis de ativos e passivos para fins contábeis e os correspondentes valores usados para fins de tributação. O imposto diferido é mensurado pelas alíquotas que se espera serem aplicadas às diferenças temporárias quando elas revertem, baseando-se nas leis que foram decretadas ou substantivamente decretadas até a data de apresentação das demonstrações financeiras.

Regime do lucro real: para a Companhia e determinadas controladas que optaram pelo regime de tributação do Lucro Real, o imposto de renda e a contribuição social, do exercício corrente e diferido, são calculados com base nas alíquotas de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente de R\$240 para imposto de renda, e 9% sobre o lucro tributável para contribuição social sobre o lucro líquido e consideram a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social, limitada a 30% do lucro tributável em cada exercício fiscal.

Regime especial tributário do patrimônio de afetação ("RET"): instituído por meio da Lei nº 10.931/2004 (RET) e suas posteriores alterações, aplicável aos empreendimentos imobiliários que optaram por esse regime, em caráter opcional e irrevogável enquanto perdurarem os direitos e obrigações do incorporador junto aos adquirentes dos imóveis que compõem o empreendimento afetado. Desde a entrada em vigor da Lei 14.382/2022, a atividade de alienação de lotes integrantes de loteamento, quando vinculada à construção de casas isoladas ou geminadas, caracteriza incorporação imobiliária para todos os efeitos legais, o que possibilitou a adoção do RET para loteamentos. Juridicamente, incorporação imobiliária é a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas, tal como conceituado no artigo 28 da Lei 4.591/1964. Art. 68.



## **Pacaembu Construtora S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

A atividade de alienação de lotes integrantes de desmembramento ou loteamento, quando vinculada à construção de casas isoladas ou geminadas, promovida por uma das pessoas indicadas no art. 31 desta Lei ou no art. 2º-A da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, caracteriza incorporação imobiliária sujeita ao regime jurídico instituído por esta Lei e às demais normas legais a ele aplicáveis. Cada empreendimento submetido ao RET prevê uma tributação à alíquota de 0,47% a 1,92% para o Imposto de renda e contribuição social e 0,53% a 2,08% para o PIS e COFINS, aplicável para todos os recebimentos decorrentes das vendas de unidades imobiliárias, bem como as receitas financeiras e variações monetárias, são tributadas pelo regime de caixa.

Regime de lucro presumido: aplicável às sociedades cujo faturamento anual do exercício imediatamente anterior tenha sido inferior a R\$78.000. Nesse contexto, a base de cálculo do imposto de renda e a contribuição social são calculadas à razão de 8% e 12% respectivamente, sobre as receitas brutas (32% quando a receita for proveniente de aluguéis e prestação de serviços e 100% quando for proveniente de receitas financeiras), sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares dos respectivos impostos e contribuição.

### ICPC 22 – Incerteza sobre Tratamentos de Impostos sobre o lucro

A Interpretação (equivalente à IFRIC 23) trata da contabilização dos tributos sobre o lucro nos casos em que os tratamentos tributários envolvem incerteza que afeta a aplicação da IAS 12 (CPC 32 – Tributos sobre o Lucro) e não se aplica a tributos fora do âmbito da IAS 12 nem inclui especificamente os requisitos referentes a juros e multas associados a tratamentos fiscais incertos.

A Companhia avaliou os tratamentos fiscais incertos separadamente e as suposições ou premissas em relação ao exame dos tratamentos tributários pelas autoridades fiscais sobre a determinação do lucro real (prejuízo fiscal), bases de cálculo, prejuízos fiscais não utilizados, créditos tributários extemporâneos e alíquotas de imposto. Com base em nosso estudo de conformidade tributária, é provável que nossos tratamentos fiscais (incluindo os aplicados às subsidiárias) serão aceitos pelas autoridades fiscais. A Interpretação não teve impacto nas demonstrações financeiras da Companhia

## **Pacaembu Construtora S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

### 2.3.12. Tributos correntes com recolhimento diferido

A legislação fiscal permite que as entidades de incorporação imobiliária tribuem suas receitas de vendas de unidades imobiliárias com base em regime de caixa. Nas controladas e atividades em que a prática contábil difere da prática fiscal, é calculado um passivo ou ativo de impostos e contribuições sociais federais de recolhimento diferido para refletir quaisquer diferenças temporárias. O imposto de renda, a contribuição social sobre o lucro, o PIS e a COFINS de recolhimento diferido são reconhecidos no passivo circulante e no passivo não circulante e são decorrentes da diferença temporal decorrente do reconhecimento da receita pelo critério societário, descrito na Nota Explicativa nº 2.3.1, e do critério fiscal em que a receita é tributada no momento do recebimento (regime de caixa). A Companhia apresenta tais tributos diferidos de forma líquida (antecipações – ativo) e (recolhimento - passivo) nas demonstrações financeiras, por fim, destacamos que a segregação entre curto e longo prazo desta obrigação considera a expectativa de recebimentos futuros e que serão objeto de inclusão no cálculo da apuração dos tributos.

### 2.3.13. Ativos e passivos contingentes

As práticas contábeis para registro e divulgação de ativos e passivos contingentes são as seguintes:

- Ativos contingentes são reconhecidos somente quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis em transitado em julgado. Os ativos contingentes com êxitos prováveis são apenas divulgados em nota explicativa;
- Provisões para demandas judiciais são provisões efetuadas quando as perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Também são adicionados às provisões os montantes estimados de possíveis acordos nos casos de intenção de liquidar o processo antes da conclusão de todas as instâncias.

### 2.3.14. Demonstração do valor adicionado (“DVA”)

A DVA foi preparada de acordo com o Pronunciamento CPC 9 - Demonstração do Valor Adicionado e com base em informações obtidas dos registros contábeis que servem de base de preparação das demonstrações financeiras.

Essa demonstração tem por finalidade evidenciar a riqueza criada pela Companhia e sua distribuição durante determinado período e é apresentada pela Companhia, conforme requerido pela legislação societária brasileira, como parte de suas demonstrações financeiras individuais e como informação suplementar às demonstrações financeiras consolidadas, pois não é uma demonstração prevista nem obrigatória conforme as IFRSs.

## **Pacaembu Construtora S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

### 2.3.15. Gastos com intermediação das vendas - comissões

Os gastos com corretagem são registrados o resultado na rubrica “despesas com vendas” observando-se o mesmo critério adotado para o reconhecimento das receitas das unidades vendidas. Encargos relacionados com a comissão de venda pertencente ao adquirente do imóvel, não constituem receita ou despesa da Companhia.

### 2.3.16. Instrumentos financeiros - reconhecimento inicial e mensuração

Um instrumento financeiro é um contrato que dá origem a um ativo financeiro de uma entidade e a um passivo financeiro ou instrumento patrimonial de outra entidade.

#### i) *Ativos financeiros*

##### Reconhecimento inicial e mensuração

Ativos financeiros são classificados, no reconhecimento inicial, como subsequentemente mensurados ao custo amortizado, ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes e ao valor justo por meio do resultado.

A classificação dos ativos financeiros no reconhecimento inicial depende das características dos fluxos de caixa contratuais do ativo financeiro e do modelo de negócios da Companhia para a gestão destes ativos financeiros. A Companhia inicialmente mensura um ativo financeiro ao seu valor justo acrescido dos custos de transação, no caso de um ativo financeiro não mensurado ao valor justo por meio do resultado.

Para que um ativo financeiro seja classificado e mensurado pelo custo amortizado ou pelo valor justo por meio de outros resultados abrangentes, ele precisa gerar fluxos de caixa que sejam “exclusivamente pagamento de principal e juros” (também referido como teste de “SPPI”) sobre o valor do principal em aberto. Essa avaliação é executada em nível de instrumento.

O modelo de negócios da Companhia para administrar ativos financeiros se refere a como ela gerencia seus ativos financeiros para gerar fluxos de caixa. O modelo de negócios determina se os fluxos de caixa resultarão da cobrança de fluxos de caixa contratuais, da venda dos ativos financeiros ou de ambos.

##### Mensuração subsequente

Para fins de mensuração subsequente, os ativos financeiros são classificados em quatro categorias:

#### (i) Ativos financeiros ao custo amortizado;

## **Pacaembu Construtora S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

- (ii) Ativos financeiros ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes com reclassificação de ganhos e perdas acumulados;
- (iii) Ativos financeiros designados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes, sem reclassificação de ganhos e perdas acumulados no momento de seu desreconhecimento; ou
- (iv) Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado.

A Companhia possui ativos financeiros classificados como ativos financeiros ao custo amortizado e ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado.

**Ativos financeiros ao custo amortizado (instrumentos de dívida)**

Os ativos financeiros ao custo amortizado são subsequentemente mensurados usando o método de juros efetivos e estão sujeitos a redução ao valor recuperável. Ganhos e perdas são reconhecidos no resultado quando o ativo é baixado, modificado ou apresenta redução ao valor recuperável. Os ativos financeiros da Companhia ao custo amortizado incluem contas a receber de clientes, contas a receber com partes relacionadas e outros ativos financeiros.

**Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado**

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado são apresentados no balanço patrimonial pelo valor justo, com as variações líquidas do valor justo reconhecidas na demonstração do resultado.

Essa categoria contempla caixa e equivalentes de caixa e caixa restrito, os quais a Companhia não tenha classificado de forma irrevogável pelo valor justo por meio de outros resultados abrangentes.

### **Desreconhecimento**

Um ativo financeiro (ou, quando aplicável, uma parte de um ativo financeiro ou parte de um grupo de ativos financeiros semelhantes) é desreconhecido quando:

- Os direitos de receber fluxos de caixa do ativo expiraram; ou
- A Companhia transferiu seus direitos de receber fluxos de caixa do ativo ou assumiu uma obrigação de pagar integralmente os fluxos de caixa recebidos sem atraso significativo a um terceiro nos termos de um contrato de repasse e (a) a Companhia transferiu substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, ou (b) a Companhia nem transferiu nem reteve substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, mas transferiu o controle do ativo.

## Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

Quando a Companhia transfere seus direitos de receber fluxos de caixa de um ativo ou celebra um acordo de repasse, ela avalia se, e em que medida, reteve os riscos e benefícios da propriedade. Quando não transferiu nem reteve substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, nem transferiu o controle do ativo, a Companhia continua a reconhecer o ativo transferido na medida de seu envolvimento continuado.

Nesse caso, a Companhia também reconhece um passivo associado. O ativo transferido e o passivo associado são mensurados em uma base que reflita os direitos e as obrigações retidos pela Companhia. O envolvimento contínuo sob a forma de garantia sobre o ativo transferido é mensurado pelo menor valor entre: (i) o valor do ativo; e (ii) o valor máximo da contraprestação recebida que a entidade pode ser obrigada a restituir (valor da garantia).

### Redução ao valor recuperável de ativos financeiros

As divulgações referentes à redução ao valor recuperável de ativos financeiros são também fornecidas na Nota Explicativa nº 2.3.4.1.

#### i) *Passivos financeiros*

### Reconhecimento inicial e mensuração

Os passivos financeiros são classificados, no reconhecimento inicial, como passivos financeiros ao custo amortizado.

Todos os passivos financeiros são mensurados inicialmente ao seu valor justo, mais ou menos, no caso de passivo financeiro que não seja ao valor justo por meio do resultado, os custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à emissão do passivo financeiro.

Os passivos financeiros da Companhia incluem fornecedores e outras contas a pagar, empréstimos e financiamentos, contas a pagar com partes relacionadas e outros passivos financeiros, descrito em Nota Explicativa nº 21.

## **Pacaembu Construtora S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

### Mensuração subsequente

Para fins de mensuração subsequente, os passivos financeiros são classificados em duas categorias:

- Passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado; e
- Passivos financeiros ao custo amortizado.

A Companhia possui apenas passivos financeiros classificados como passivos financeiros ao custo amortizado.

#### Passivos financeiros ao custo amortizado

Após o reconhecimento inicial, empréstimos e financiamentos, contas a pagar, contas a pagar com partes relacionadas e demais passivos financeiros contraídos e concedidos sujeitos a juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetiva. Ganhos e perdas são reconhecidos no resultado quando os passivos são baixados, bem como pelo processo de amortização da taxa de juros efetiva.

O custo amortizado é calculado levando em consideração qualquer deságio ou ágio na aquisição e taxas ou custos que são parte integrante do método da taxa de juros efetiva. A amortização pelo método da taxa de juros efetiva é incluída como despesa financeira na demonstração do resultado.

Essa categoria geralmente se aplica a empréstimos e financiamentos sujeitos a juros. Para mais informações, vide Nota 11.

### Desreconhecimento

Um passivo financeiro é baixado quando a obrigação sob o passivo é extinta, ou seja, quando a obrigação especificada no contrato for liquidada, cancelada ou expirar. Quando um passivo financeiro existente é substituído por outro do mesmo mutuante em termos substancialmente diferentes, ou os termos de um passivo existente são substancialmente modificados, tal troca ou modificação é tratada como o desreconhecimento do passivo original e o reconhecimento de um novo passivo. A diferença nos respectivos valores contábeis é reconhecida na demonstração do resultado.

#### ii) *Compensação de instrumentos financeiros*

Os ativos financeiros e passivos financeiros são compensados e o valor líquido é apresentado no balanço patrimonial individual e consolidado se houver um direito legal atualmente aplicável de compensação dos valores reconhecidos e se houver a intenção de liquidar em bases líquidas, realizar os ativos e liquidar os passivos simultaneamente.



## **Pacaembu Construtora S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

### 2.3.17. Empréstimos e financiamentos

Os recursos financeiros obtidos, sejam eles empréstimos, financiamentos, são reconhecidos inicialmente, no recebimento dos recursos, líquidos dos custos de transação, e são mensurados pelo custo amortizado, isto é, acrescidos de encargos e juros proporcionais ao exercício incorrido.

Os encargos financeiros incorridos na controladora em financiamentos obtidos para aporte em controladas, objetivando o desenvolvimento de seus empreendimentos são classificados como parcela complementar do custo do investimento nas demonstrações financeiras individuais.

São classificados como passivo circulante, a menos que a Companhia tenha um direito incondicional de diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após as datas dos balanços.

### 2.3.18. Programa de opções de compra de ações

Quando as opções liquidadas com ações são concedidas aos funcionários, o valor justo dessas na data da concessão é debitado na demonstração de resultado abrangente durante o período de aquisição. As condições de vesting (i.e. aquisição) de performance são considerados ajustando-se o número de instrumentos de patrimônio que devem ser adquiridos em cada exercício de forma que o valor cumulativo reconhecido durante o período de aquisição seja baseado no número de opções que eventualmente serão adquiridas. As condições não-vesting e condições de mercado são consideradas no valor justo das opções concedidas. No caso de todas as outras condições de vesting serem satisfeitas, a despesa é reconhecida. A despesa cumulativa não é ajustada por falha em atingir uma condição de vesting de mercado ou quando uma condição de não-vesting não for satisfeita. Quando termos e condições das opções são modificadas antes do vesting, qualquer aumento no valor justo das opções, medido imediatamente antes e após a modificação, também é debitado na demonstração do resultado abrangente durante o restante do período de aquisição.

O valor justo das opções é estabelecido na data da outorga, sendo que o mesmo é reconhecido como despesa no resultado do exercício (em contrapartida ao patrimônio líquido), à medida que os serviços são prestados pelos empregados e administradores.

Quando o valor de bens ou serviços recebidos pagos com base e ações liquidadas com ações não podem ser estimados com segurança, o valor justo desses é determinado utilizando um modelo de avaliação denominado Black-Scholes Merton (Nota 24).

## **Pacaembu Construtora S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

Todas as opções liquidadas com ações são refletidas no excedente de contribuição até serem exercidas. No exercício, ações são emitidas em tesouraria e o valor refletido no excedente de contribuição é creditado ao capital social, ajustado por qualquer contraprestação paga.

Quando uma outorga de opções é cancelada ou liquidada durante o período de aquisição, excluindo caducidades por condições de vesting não satisfeitas, a Companhia contabiliza imediatamente o cancelamento como uma antecipação de aquisição e reconhece o valor que de outra forma teria sido reconhecido pelos serviços recebidos durante o restante do período de carência. Qualquer pagamento feito ao empregado no cancelamento é contabilizado como recompra de uma participação no capital, exceto na medida em que o pagamento exceda o valor justo do instrumento patrimonial concedido, mensurado na data da recompra. Qualquer excesso é reconhecido como uma despesa.”

### **2.3.19. Resultado básico e diluído por ação**

O resultado por cota básico é calculado por meio do resultado do exercício atribuível aos acionistas controladores da Companhia, e a média ponderada das ações ordinárias em circulação no respectivo exercício. O resultado diluído por ação é calculado da mesma maneira que o básico, porém acrescido pela quantidade média ponderada de ações ordinárias que seriam emitidas na conversão de todas as ações ordinárias potenciais diluídos em ações ordinárias.

### **2.3.20. Normas contábeis emitidas, mas ainda não vigentes.**

- Alterações ao IAS 1 - Classificação de passivos como circulante ou não circulante: Em janeiro de 2020, o IASB emitiu alterações nos parágrafos 69 a 76 do IAS 1, correlato ao CPC 26, de forma a especificar os requisitos para classificar o passivo como circulante ou não circulante. As alterações esclarecem o que significa um direito de postergar a liquidação, que o direito de postergar deve existir na data-base do relatório, que essa classificação não é afetada pela probabilidade de uma entidade exercer seu direito de postergação e ainda, que somente se um derivativo embutido em um passivo conversível for em si um instrumento de capital próprio os termos de um passivo não afetariam sua classificação. As alterações são válidas para períodos iniciados a partir de 1º de janeiro de 2023 e devem ser aplicadas retrospectivamente.

## Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

- Alterações ao IAS 8 - Definição de estimativas contábeis: Em fevereiro de 2021, o IASB emitiu alterações ao IAS 8 (norma correlata ao CPC 23), no qual introduz a definição de 'estimativa contábeis'. As alterações esclarecem a distinção entre mudanças nas estimativas contábeis e mudanças nas políticas contábeis e correção de erros. Além disso, eles esclarecem como as entidades usam as técnicas de medição e inputs para desenvolver as estimativas contábeis. As alterações serão vigentes para períodos iniciados em, ou após, 1º de janeiro de 2023.
- Alterações ao IAS 1 e IFRS Practice Statement 2 - Divulgação de políticas contábeis: Em fevereiro de 2021, o IASB emitiu alterações ao IAS 1 (norma correlata ao CPC 26 (R1)) e IFRS Practice Statement 2 Making Materiality Judgements, no qual fornece guias e exemplos para ajudar entidades a aplicar o julgamento da materialidade para a divulgação de políticas contábeis. As alterações são para ajudar as entidades a divulgarem políticas contábeis que são mais úteis ao substituir o requerimento para divulgação de políticas contábeis significativas para políticas contábeis materiais e adicionando guias para como as entidades devem aplicar o conceito de materialidade para tomar decisões sobre a divulgação das políticas contábeis. As alterações ao IAS 1 são aplicáveis para períodos iniciados em, ou após, 1º de janeiro de 2023.

Não identificamos impactos materiais para a Companhia e suas controladas pelas alterações mencionadas acima. Não há outras normas IFRS/CPC ou interpretações IFRIC/ICPC que ainda não entraram em vigor que poderiam ter impacto significativo sobre as demonstrações financeiras da Companhia.

### 2.3.21. Pronunciamentos novos ou revisados

O IASB (*International Accounting Standards Board*) trabalha com a emissão de novos pronunciamentos e revisão de pronunciamentos existentes, os quais entrarão em vigência, com a convergência dos pronunciamentos pelo CPC, sendo:

Pronunciamento	Descrição	Vigência
Alterações a serem introduzidas no CPC 26 – Apresentação das demonstrações contábeis	Alterações para especificar os requisitos de classificação do passivo como circulante ou não circulante.	Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2024.

A Companhia decidiu não adotar antecipadamente as alterações no CPC 26 – Apresentação das demonstrações contábeis, sendo essa sem impactos relevantes nas demonstrações financeiras.

Pronunciamentos que entraram em vigor a partir de 1º de janeiro de 2023:

## Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

A Companhia e suas Controladas avaliaram e adotaram as normas abaixo para o atual exercício, entretanto, não houve impacto relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

<b>Pronunciamento</b>	<b>Descrição</b>	<b>Vigência</b>
Alterações a serem introduzidas no CPC 23 – Políticas contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro	Esclarecer a distinção entre mudanças nas estimativas contábeis e mudanças nas políticas contábeis e correção de erros, bem como as técnicas de medição e inputs para desenvolver as estimativas contábeis.	Exercícios iniciados em 1º de janeiro de 2023.
Alterações no CPC 26 – Definição de materialidade	Fornecem uma nova definição acerca de materialidade da informação e influência nas decisões dos usuários das demonstrações financeiras.	Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2023.
CPC 32 – Tributos sobre o lucro (IAS 12)	Trata-se da exceção temporária à contabilização dos impostos diferidos decorrentes da implantação das normas e dos requisitos de divulgação direcionados para as empresas afetadas.	Exercícios iniciados em 1º de janeiro de 2023.

## Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

### 3. Caixa e equivalentes de caixa e caixa restrito

#### 3.a) Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Caixa e bancos	858	100	4.811	7.324
Aplicações financeiras (i)	164.102	92.973	238.839	148.659
	<b>164.960</b>	<b>93.073</b>	<b>243.650</b>	<b>155.983</b>

(i) As aplicações financeiras são representadas por fundos de investimentos em renda fixa e certificados de depósito bancário de curto prazo, remunerados a taxas do Certificado de Depósito Interbancário e que possuem liquidez imediata. As remunerações das aplicações financeiras rendem juros que variam de 99% a 110% do CDI.

#### 3.b) Caixa restrito

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Conta corrente bancária (i)	32	31	131.060	76.378
	<b>32</b>	<b>31</b>	<b>131.060</b>	<b>76.378</b>

(i) As contas-correntes restritas são representadas por recursos decorrentes de repasses de créditos associativos, sendo a liberação e a utilização desses recursos vinculadas ao registro dos respectivos contratos junto ao Cartório de Registro de Imóveis de cada localidade, não estando disponíveis para a utilização da Companhia nas respectivas datas-bases.

### 4. Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Contas a receber de unidades imobiliárias	28.764	27.052	268.841	216.714
Provisão para perdas de crédito esperadas (a)	(7.025)	(7.062)	(26.195)	(14.667)
	<b>21.739</b>	<b>19.990</b>	<b>242.646</b>	<b>202.047</b>
Circulante	18.272	18.326	201.668	157.782
Não circulante	3.467	1.664	40.978	44.265

(a) A Companhia constituiu provisão para as parcelas que são recebidas diretamente dos compradores (pró soluto), considerando que as vendas de imóveis residenciais são quase que em sua totalidade recebidas por repasse da instituição financeira em função do Programa Minha Casa Minha Vida, o risco de perdas nos recebíveis é reduzido, sendo que a Companhia registrou os montantes considerados suficientes para cobrir possíveis perdas.

## Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

O reconhecimento de receita de vendas de unidades em construção, conforme normas contábeis do setor, é limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente pela evolução das obras, líquida das parcelas já recebidas e, por consequência, o saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas não está refletido integralmente nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas. A Companhia possuía o saldo das contas a receber consolidado distribuído da seguinte forma:

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
A vencer em 2023	-	19.623	-	161.393
A vencer em 2024	<b>19.665</b>	4.371	<b>208.598</b>	14.681
A vencer em 2025	<b>3.194</b>	268	<b>30.179</b>	7.292
A vencer em 2026	<b>772</b>	25	<b>7.657</b>	6.419
A vencer em 2027	<b>281</b>	8	<b>3.662</b>	6.182
A vencer em 2028	<b>40</b>	2	<b>2.031</b>	5.310
A vencer em 2029	-	-	<b>1.650</b>	4.370
A vencer em 2030	-	-	<b>1.493</b>	3.716
A vencer a partir de 2031	-	-	<b>17</b>	-
Total a vencer	<b>23.952</b>	24.297	<b>255.287</b>	209.363
Vencidos de 0 a 30 dias	<b>129</b>	128	<b>644</b>	344
Vencidos de 31 a 60 dias	<b>258</b>	125	<b>1.251</b>	339
Vencidos de 61 a 90 dias	<b>606</b>	119	<b>3.067</b>	325
Vencidos de 91 a 120 dias	<b>132</b>	119	<b>646</b>	324
Vencidos de 121 a 180 dias	<b>132</b>	230	<b>653</b>	622
Vencidos de 181 a 360 dias	<b>136</b>	656	<b>669</b>	1.757
Vencidos a mais de 360 dias	<b>3.419</b>	1.378	<b>6.624</b>	3.640
Total de Vencidos	<b>4.812</b>	2.755	<b>13.554</b>	7.351
Total	<b>28.764</b>	27.052	<b>268.841</b>	216.714

A movimentação da provisão para perdas de crédito com liquidação duvidosa, está apresentada abaixo:

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Saldo em 1 de janeiro	(7.062)	(6.192)	(14.667)	(9.458)
Constituição	(3.783)	(4.529)	(23.582)	(13.764)
Reversão	3.820	3.659	12.054	8.555
Saldo em 31 de dezembro	(7.025)	(7.062)	(26.195)	(14.667)



## Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

### 5. Estoques

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Terrenos e lotes (i)	-	-	39.538	20.840
Imóveis em construção (ii)	425	322	93.188	77.427
Imóveis concluídos (iv)	-	-	8.659	-
Adiantamento a fornecedores (em construção) (ii)	-	-	1.470	-
Custos com desenvolvimento de projetos (iii)	16.316	2.202	82.205	73.356
	<b>16.741</b>	2.524	<b>225.060</b>	171.623
Circulante	823	647	178.657	166.491
Não Circulante	15.918	1.877	46.403	5.132

- (i) Os terrenos para novos empreendimentos e lotes para vendas estão registrados pelo custo histórico de aquisição, e incluem os custos com legalização e outros, os lotes referem-se as unidades comerciais concluídas e disponíveis para venda.
- (ii) Custos das unidades imobiliárias em construção, os quais compreendem os materiais aplicados, mão de obra própria ou contratada de terceiros, despesas de legalização do terreno e outros custos relacionados, incorridos durante a fase de construção do empreendimento.
- (iii) Custos com projetos aprovados junto à Caixa Econômica Federal do *Programa Minha Casa Minha Vida* cuja reclassificação para a linha de imóveis em construção ocorrerá em seu lançamento.
- (iv) Impacto das unidades imobiliárias concluídas do empreendimento Água Santa localizado na cidade de Rio Preto. O empreendimento foi financiado pelo SBPE (Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo).

Os juros dos financiamentos referentes a encargos do Sistema Financeiro de Habitação - SFH, são capitalizados e registrados em Imóveis em construção e apropriados ao resultado proporcionalmente às unidades vendidas. Em 31 de dezembro de 2023, foram capitalizados nas contas de estoques, juros no montante de R\$ 5.346 (R\$ 5.493 em 31 de dezembro de 2022), ainda permanece capitalizado no estoque o montante de R\$ 406 referente as unidades não vendidas sendo R\$392 referente a imóveis em construção e R\$14 referente a imóveis concluídos (R\$391 em 31 de dezembro de 2022 referente as unidades não vendidas de imóveis em construção).

A diretoria, periodicamente, prepara as análises e testes de avaliação de custo ou valor realizável líquido dos dois o menor em todas as rubricas dos estoques, sendo que não identificamos ajustes relacionados a este assunto.

## Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

### 6. Outros ativos

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Despesas com seguros a apropriar	315	445	5.333	4.517
Comissões e corretagem a apropriar	-	-	8.369	3.870
Adiantamentos a fornecedores	342	1.210	4.422	5.289
Gastos na emissão de ações (i)	8.083	8.014	8.083	8.014
Tributos a recuperar	4.782	4.778	5.156	5.015
Mutuários a receber	185	476	3.115	4.896
Depósitos judiciais (Nota 13c)	509	541	961	980
Outros valores a receber	822	419	1.773	1.890
	<b>15.038</b>	15.883	<b>37.212</b>	34.471
Circulante	14.416	15.149	33.987	31.364
Não circulante	622	734	3.225	3.107

- (i) A Companhia continua com o objetivo claro de realizar a abertura de capital, mediante a Oferta Pública de Ações "IPO" e tem mantido toda a estrutura de governança corporativa necessária, na categoria de Novo Mercado. Reforça esta postura da Companhia o seu registro na CVM como Companhia aberta, assim, todas as áreas internas de controles de riscos, controles Internos, compliance, relacionamento com Investidores, auditoria Interna, bem como o conselho de administração e comitês consultivos continuam ativos e em funcionamento. A Companhia entende que a manutenção desta estrutura de governança corporativa é fundamental, ainda que isto represente custos e que a manutenção de tais custos no ativo está de acordo com as normas contábeis vigentes (CPC 8).

## Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

### 7. Adiantamentos para aquisição de terrenos

Empreendimentos	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Bauru Azevedo (Belvedere)	2.361	2.361	2.361	2.361
Vida Nova Rio Preto (Wayfro)	1.650	1.650	2.150	1.650
Vida Nova Rio Preto Vila Azul	1.770	1.770	1.770	1.770
Vida Nova Campinas	4.742	4.742	4.742	4.742
Vida Nova Bauru (Rondon)	2.150	2.150	2.150	2.150
Vida Nova Bauru Mello (Five Belvedere)	1.500	1.500	1.500	1.500
Vida Nova Piracicaba (Suíça)	-	-	16	4.267
Vida Nova Ponta Grossa (Jardim Royal)	-	-	3.500	3.500
Pindamonhangaba - Terra Nova	500	-	579	8.675
Cedral (Res. Califórnia)	-	2.000	-	2.000
São José do Rio Preto (Agroseta)	7.500	7.500	7.500	7.500
São José do Rio Preto - Egydio Zani - Fase 3	-	-	-	4.040
Pacaembu Piracicaba Com Viva	680	-	1.469	8.309
Botucatu (Verônica 2)	-	-	3.898	2.698
Pacaembu Água Santa	-	-	-	2.582
Assis Chateaubriand (Unificação)	1.200	-	1.786	-
Londrina (PacaVitta)	-	-	1.250	-
Vida Nova Marília (Padre Nóbrega)	1.500	-	1.500	-
Catanduva (Nova Catanduva III F3)	-	-	1.100	-
Outros	1.300	3.965	1.503	5.116
	<b>26.853</b>	<b>27.638</b>	<b>38.774</b>	<b>62.860</b>
Circulante	11.431	7.952	17.854	28.328
Não circulante	15.422	19.686	20.920	34.532

Adiantamentos decorrentes de contratos de Opção de Compra de terrenos de projetos em fase de desenvolvimento ou em execução.

Nos contratos de Opção de Compra com valores de adiantamento, como contrapartida ao adiantamento, a Companhia constitui uma garantia real e a cessão fiduciária dos futuros recebíveis oriundos das futuras vendas dos imóveis, prevendo ainda que a devolução deste valor adiantado seja restituída quando das vendas destes imóveis.

## Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

### 8. Partes relacionadas

	Controladora	
	2023	2022
Pacaembu Itapetininga Cristóvão Colombo - Emp. Imobiliário Ltda.	8.019	-
Pacaembu Assis 370 - Empreendimento Imobiliário Ltda	4.989	-
Pacaembu Piracicaba Com Viva - Emp. Imob. Ltda	4.819	-
Pacaembu Cedral I - Emp. Imob. Ltda	-	3.402
Pacaembu Cianorte - Emp. Imob. Ltda	3.312	-
Pacaembu Cafelândia – 364	2.331	-
Haus Compra e Venda de Bens Imóveis Ltda	2.088	-
Pacaembu Bauru - Empreendimento Imobiliário Ltda	1.783	-
Pacaembu Marília Altos do Palmital 379- Emp. Imob, Ltda	1.769	-
Poá Emp. Imob Ltda	1.693	-
Vida Nova Itapetininga III - Emp. Imobiliário Ltda	1.273	-
Pacaembu Lins III Emp. Imob. Ltda.	-	1.158
Vida Nova Barretos IV - Emp. Imob. Ltda	855	-
Vida Nova Barretos III - Emp. Imob. Ltda	851	-
Pacaembu Loteadora - Olimpia Iv Ltda	-	795
Nova Vida Anápolis - Emp. Imobiliário Ltda	749	-
Vida Nova Dignidade 2 - Emp. Imob. Ltda	616	-
Vida Nova Salto De Pirapora - Emp. Imob. Ltda	609	-
Alto do Mandaguari Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	8
Outros	1.494	316
	<b>37.250</b>	<b>5.679</b>

Os saldos de partes relacionadas em 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022 representam antecipação de lucros recebidos de controladas a serem liquidados com resultados futuros. Valores sem encargos e sem data de vencimento estipulado.

Não houve nos períodos de doze meses findos em 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022 operações com partes relacionadas que geraram resultado.

#### Remuneração dos administradores

Foi aprovada, em 28 de abril de 2023, a remuneração anual global da administração para o exercício social de 2023 no valor de até R\$14.252. O valor da remuneração dos administradores no exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foi de R\$13.644 sendo R\$12.409 registrados na rubrica de “Honorários da Administração” e R\$1.235 registrados na rubrica de “Plano de remuneração baseado em ações” (R\$7.843 no exercício findo em 31 de dezembro de 2022, sendo R\$5.811 registrados na rubrica de “Honorários da Administração” e R\$2.032 registrados na rubrica de “Plano de remuneração baseado em ações”).

## Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

### 9. Investimentos

#### a) Composição de saldo

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Controladas	<b>386.825</b>	377.296	-	-
Controladas em conjunto	<b>1.684</b>	293	<b>1.684</b>	293
Mais valia dos estoques (i)	<b>1.157</b>	386	-	-
Adiantamentos para futuro aumento de capital	<b>40.577</b>	556	<b>3.705</b>	15.287
Investimento	<b>430.243</b>	378.531	<b>5.389</b>	15.580
Provisão para perdas em controlada (ii)	<b>(1.682)</b>	(1.153)	<b>(777)</b>	(417)
Investimento líquido	<b>428.561</b>	377.378	<b>4.612</b>	15.163

(i) Ágio fundamentado pela mais valia dos terrenos adquiridos através das controladas, Poá Empreendimento Imobiliário Ltda, União e Alto do Mandaguari e RNI Incorporadora Imobiliária 451. No consolidado os saldos dessas controladas são reclassificados para a linha de estoques.

(ii) Registrado na rubrica provisão para perdas em investimentos no passivo não circulante

#### b) Movimentações dos investimentos em participações societárias

As participações em controladas e controladas em conjunto, avaliadas pelo método da equivalência patrimonial, foram apuradas de acordo com os balanços das respectivas investidas na data-base.

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Saldos em 1º de janeiro	377.378	326.521	15.163	757
Adiantamento para futuro aumento de capital	<b>40.577</b>	556	<b>3.705</b>	20.673
Dividendos recebidos	<b>(197.120)</b>	(104.928)	<b>(2.650)</b>	-
Perda distribuição desproporcional	<b>(3.582)</b>	(2.096)	<b>(11.896)</b>	(5.386)
(Redução) Integralização de capital em controladas e investidas	<b>(2.866)</b>	42.940	-	-
Equivalência patrimonial	<b>216.235</b>	116.742	<b>1.067</b>	(391)
Outras	<b>(1.982)</b>	(2.354)	<b>(777)</b>	(490)
Apropriação da mais valia de estoques	<b>(79)</b>	(3)	-	-
Saldos em 31 de dezembro	<b>428.561</b>	377.378	<b>4.612</b>	15.163

## Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas --Continuação  
31 de dezembro de 2023  
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

### c) Principais informações das participações societárias e a composição dos investimentos:

	Participação		Ativo		Exigibilidades		Patrimônio líquido		Resultado do período	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Pacaembu Catanduva III Emp. Imob. Ltda (iii)	100,00%	99,00%	54.410	11.360	19.887	1.937	34.523	9.423	16.499	(758)
Pacaembu Água Santa Emp. Imob. Ltda (iii)	100,00%	99,00%	39.023	25.479	8.336	9.621	30.687	15.858	3.743	2.075
Pacaembu Piracicaba Incorporadora Ltda. (iii)	100,00%	99,00%	30.059	45.353	7.855	9.958	22.204	35.395	(455)	(241)
Pacaembu São José do Rio Preto 336 Emp. Imob. Ltda (iii)	100,00%	99,00%	72.335	4.885	51.884	176	20.451	4.709	14.123	(1)
Vida Nova Ponta Grossa Emp. Imob. Ltda (iii)	100,00%	99,00%	31.190	13.715	12.190	4.621	19.000	9.094	7.715	71
Poá Empreendimento Imobiliário Ltda. (iii)	100,00%	99,00%	16.827	27.765	(75)	964	16.902	26.801	2.762	1.016
Pacaembu Araçatuba I - Emp. Imob. LTDA (iii)	100,00%	99,00%	34.550	368	19.021	369	15.529	(1)	1.493	(1)
Vida Nova Trindade Emp. Imob. Ltda (iii)	100,00%	99,00%	13.146	40.292	783	23.724	12.363	16.568	(189)	762
Pacaembu Projeto 06 Emp. Imob. Ltda (iii)	100,00%	99,00%	22.158	-	10.282	-	11.876	-	1.111	-
Pacaembu Sao Jose do Rio Preto - Emp. Imob. Ltda.	99,00%	99,00%	14.551	19.678	4.001	7.335	10.550	12.343	4.984	(809)
Pacaembu Ourinhos Constante 2 Emp. Imob. Ltda (iii)	100,00%	99,00%	19.528	998	9.429	1.003	10.099	(5)	15.267	(8)
Pacaembu Arapongas I Emp. Imob. Ltda (iii)	100,00%	99,00%	11.985	14.984	1.998	9.154	9.987	5.830	13.283	1.800
Pacaembu Arapongas 2 Emp. Imob. Ltda (iii)	100,00%	99,00%	16.748	262	7.612	263	9.136	(1)	603	-
Pacaembu Botucatu Veronica 2 Emp. Imob. Ltda (iii)	100,00%	99,00%	9.200	2.010	129	2.002	9.071	8	(70)	(1)
Pacaembu Sao Carlos - Emp. Imobiliário Ltda. (iii)	100,00%	99,00%	8.910	7.612	587	1.475	8.323	6.137	(3)	(1)
Pacaembu Bauru - Empreendimento Imobiliário Ltda. (iii)	100,00%	99,00%	8.411	21.581	678	5.500	7.733	16.081	2.881	730
Pacaembu Piracicaba com Viva Emp. Imob. Ltda (iii)	100,00%	99,00%	15.756	923	8.904	1.175	6.852	(252)	12.993	(50)
Pacaembu Ourinhos Santa Maria 401 - Emp. Imob. Ltda (iv)	100,00%	0,00%	6.970	-	241	-	6.729	-	-	-
Pacaembu Bauru II - Emp. Imobiliário Ltda. (iii)	100,00%	99,00%	9.198	18.838	2.473	3.376	6.725	15.462	(1.953)	760
Haus Compra e Venda de Bens Imóveis Ltda. (iii)	100,00%	99,94%	7.209	9.266	545	984	6.664	8.282	196	303
Residencial Quinta da Colina Emp. Imob. SPE Ltda. (iii)	100,00%	99,00%	22.066	4	15.578	5	6.488	(1)	2.550	-
Vida Nova Tatuí III - Emp. Imobiliário Ltda. (iii)	100,00%	99,00%	6.493	9.654	636	2.809	5.857	6.845	1.304	20
Vida Nova Botucatu - Emp. Imobiliário Ltda. (iii)	100,00%	99,00%	6.364	9.403	721	2.046	5.643	7.357	369	136
Pacaembu Papa - Emp. Imob. Ltda. (iii)	100,00%	99,00%	18.552	519	13.081	519	5.471	-	667	-
Pacaembu Itapetininga Cristóvão Colombo - Emp. Imob Ltda (iii)	100,00%	99,00%	23.716	794	18.518	822	5.198	(28)	17.436	(28)
Pacaembu Assis Chateaubriand - 357 E 358 Emp. Imob. Ltda. (iv)	100,00%	0,00%	7.290	-	2.136	-	5.154	-	(70)	-
Vida Nova Salto de Pirapora Emp. Imob. Ltda (iii)	100,00%	99,00%	7.655	3.536	2.666	1.491	4.989	2.045	8.866	(230)
Pacaembu Tatuí Caguassu Emp. Imob. Ltda (iii)	100,00%	99,00%	13.821	9.584	8.894	3.919	4.927	5.665	23.421	(219)
Pacaembu Assis 370 Emp. Imob. Ltda. (iv)	100,00%	0,00%	7.685	-	2.864	-	4.821	-	13.818	-
Pacaembu Bauru Azevedo Emp. Imob. Ltda (iii)	100,00%	99,00%	6.595	1.513	1.996	448	4.599	1.065	(972)	(24)
Pacaembu Taubaté Emp. Imob. Ltda	98,00%	98,00%	5.055	2.754	763	68	4.292	2.686	(962)	(1)
Pacaembu Marília Gigantão (iii)	100,00%	99,00%	5.510	180	1.336	180	4.174	-	(657)	-

## Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

	Participação		Ativo		Exigibilidades		Patrimônio líquido		Resultado do período	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Pacaembu Projeto 09 - Emp. Imov. Ltda. (iv)	100,00%	0,00%	4.442	-	434	-	4.008	-	(2)	-
Vida Nova Itapetininga III - Emp. Imobiliário Ltda. (iii)	100,00%	99,00%	5.396	15.104	1.608	4.036	3.788	11.068	(1.117)	16
Salto de Pirapora Pacaembu Emp. Imob. Ltda (i)	100,00%	99,00%	22.021	133	18.316	125	3.705	8	3.310	(1)
Pacaembu Presidente Prudente - Emp. Imob. Ltda. (iii)	100,00%	99,00%	4.264	11.586	773	4.996	3.491	6.590	1.596	997
Pacaembu Ourinhos Constante Emp. Imob. Ltda (iii)	100,00%	99,00%	4.439	23.993	986	9.230	3.453	14.763	(100)	2.004
Pacaembu Assis 371 Emp. Imob. Ltda. (iv)	100,00%	0,00%	10.460	-	7.165	-	3.295	-	930	-
Pacaembu Cianorte Emp. Imob. Ltda (iii)	100,00%	99,00%	8.268	43	5.123	43	3.145	-	10.000	-
Vida Nova Barretos IV Emp. Imob. Ltda (iii)	100,00%	99,00%	3.960	15.451	1.061	5.029	2.899	10.422	(110)	1.373
Pacaembu Cafelândia - 364 Emp. Imob. Ltda. (iv)	100,00%	0,00%	10.284	-	7.428	-	2.856	-	3.486	-
SPE Londrina Vert - Emp. Imob. Ltda. (iii)	100,00%	99,00%	2.840	-	259	-	2.581	-	1.306	-
Demais Investimentos (i), (ii), (iii)			83.716	108.603	66.488	49.532	17.228	59.071	37.998	4.622

(i) Outros investimentos permanentes, com valores individuais em 31 de dezembro de 2023 inferiores a R\$2.000, tais investimentos apresentam diferentes percentuais de participações.

(ii) Em 31 de maio de 2022, a Companhia adquiriu 39.963.673 cotas correspondentes a 93,04% de participação na sociedade Alto do Mandaguari Empreendimentos Imobiliários Ltda pelo valor de R\$400, pertencentes anteriormente a empresa União e Alto do Mandaguari Participações Ltda.

Em 16 de agosto de 2022, a Companhia adquiriu 899.997 cotas correspondentes a 99,9997% de participação na sociedade Nova Catanduva III Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda pelo valor do acervo líquido contábil de R\$900, pertencentes anteriormente a Henrique Nappi Zuliani e Santos Zuliani.

Em 12 de setembro de 2022, a Companhia adquiriu 5.000 cotas correspondentes a 50% de participação na sociedade Lon Vitta Residencial 158 SPE Ltda pelo valor de R\$5, pertencentes anteriormente a empresa Regional Vitta Londrina Desenvolvimento Imobiliário Ltda.

Em 31 de maio de 2023, a Companhia adquiriu 672.704 cotas correspondentes a 100% de participação na sociedade RNI Incorporadora Imobiliária 451 Ltda, pelo valor de R\$7.575, pertencentes anteriormente as empresas RNI Negócios Imobiliários S/A e RNI Participações Ltda.

Em 31 de agosto de 2023, a Companhia adquiriu 9.900 cotas correspondentes a 100% de participação na sociedade Urban Fortes Empreendimento Imobiliário I SPE Ltda, pelo valor de R\$4.271, pertencentes anteriormente a Luciano da Silva Peres.

(iii) A sócia Haus Compra e Venda de Bens Imóveis Ltda. detentora de 1% das quotas, retirou-se da Sociedade, transferindo a totalidade de suas quotas a sócia Pacaembu Construtora S.A. Com a deliberação, a Sociedade Empresária Limitada torna-se uma Sociedade Empresária Limitada Unipessoal.

(iv) Empresas constituídas durante o exercício de 2023.



## Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas --Continuação  
31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

### 10. Imobilizado e intangível

#### a) Composição (Controladora e Consolidado)

	Taxa anual de depreciação %	Custo	Depreciação acumulada	Imobilizado líquido	
				2023	2022
Computadores	20	3.826	(2.486)	1.340	1.054
Máquinas e equipamentos	10	1.206	(770)	436	559
Móveis e utensílios	10	168	(140)	28	43
Aeronaves	4a 6,67	8.632	(805)	7.827	7.772
Benfeitorias	10	1.257	(1.046)	211	477
Consórcios	-	114	-	114	-
Direito de uso de arrendamento	8.c	11.490	(5.710)	5.780	4.233
Softwares	20	6.481	(409)	6.072	3.118
Provisão para redução ao valor recuperável - aeronaves		(607)	-	(607)	(607)
		<b>32.567</b>	<b>(11.366)</b>	<b>21.201</b>	<b>16.649</b>

#### b) Movimentação (Controladora e Consolidado)

	31/12/2022	Adições	Baixas	Adições por arrendamento	31/12/2023
<b>Custo</b>					
Computadores	3.269	692	(135)	-	3.826
Máquinas e equipamentos	1.205	1	-	-	1.206
Móveis e utensílios	168	-	-	-	168
Aeronaves	8.391	241	-	-	8.632
Benfeitorias	1.257	-	-	-	1.257
Consórcios	-	114	-	-	114
Direito de uso de arrendamento	8.495	-	(2.427)	5.422	11.490
Softwares	3.118	3.442	(79)	-	6.481
Provisão para redução ao valor recuperável - aeronaves	(607)	-	-	-	(607)
	<b>25.296</b>	<b>4.490</b>	<b>(2.641)</b>	<b>5.422</b>	<b>32.567</b>
<b>Depreciação</b>					
Computadores	(2.215)	(407)	136	-	(2.486)
Máquinas e equipamentos	(646)	(123)	(1)	-	(770)
Móveis e utensílios	(125)	(15)	-	-	(140)
Aeronaves	(619)	(186)	-	-	(805)
Benfeitorias	(780)	(266)	-	-	(1.046)
Direito de uso de arrendamento	(4.262)	(3.468)	2.020	-	(5.710)
Softwares	-	(409)	-	-	(409)
Imobilizado e intangível líquido	<b>(8.647)</b>	<b>(4.874)</b>	<b>2.155</b>	<b>-</b>	<b>(11.366)</b>

## Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas --Continuação  
31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

	31/12/2021	Adições	Baixas	Adições por arrendamento	31/12/2022
<b>Custo</b>					
Computadores	2.810	480	(21)	-	3.269
Máquinas e equipamentos	1.202	3	-	-	1.205
Móveis e utensílios	168	-	-	-	168
Aeronaves	8.391	-	-	-	8.391
Benfeitorias	1.238	19	-	-	1.257
Direito de uso de arrendamento	8.682	-	(1.865)	1.678	8.495
Softwares	-	3.118	-	-	3.118
Provisão para redução ao valor recuperável - aeronaves	(607)	-	-	-	(607)
	<b>21.884</b>	<b>3.620</b>	<b>(1.886)</b>	<b>1.678</b>	<b>25.296</b>
<b>Depreciação</b>					
Computadores	(1.831)	(395)	11	-	(2.215)
Máquinas e equipamentos	(521)	(125)	-	-	(646)
Móveis e utensílios	(109)	(16)	-	-	(125)
Aeronaves	(447)	(172)	-	-	(619)
Benfeitorias	(515)	(265)	-	-	(780)
Direito de uso de arrendamento	(3.247)	(2.730)	1.715	-	(4.262)
Softwares	-	-	-	-	-
Imobilizado e intangível líquido	<b>(6.670)</b>	<b>(3.703)</b>	<b>1.726</b>	<b>-</b>	<b>(8.647)</b>

### c) Direito de uso de arrendamentos

São contratos de arrendamento de imóveis e veículos utilizados na operação da Companhia. A Companhia apurou as taxas de desconto baseada nas taxas de juros livres de risco observadas no mercado brasileiro, para os prazos de seus contratos, ajustadas à realidade da Companhia ("spread" de crédito). Os "spreads" foram obtidos por meio de contatos junto a potenciais investidores de títulos de dívida da Companhia. A tabela abaixo evidencia as taxas praticadas:

Descrição/prazo	Taxa ao ano				
	1 ano	2 anos	3 anos	4 anos	5 anos
Imóveis	9,10%	9,86%	10,55%	11,35%	11,82%
Veículos	9,25%	10,01%	10,69%	11,28%	11,70%

A movimentação de saldos dos passivos de arrendamento é apresentada no quadro abaixo:

	2023	2022
Saldos em 1 de janeiro	4.638	5.708
Ajuste a valor presente reconhecido no exercício	670	638
Novos contratos	5.422	1.676
Baixa de contratos	(404)	-
Contraprestações pagas	(4.037)	(3.384)
Saldos em 31 de dezembro	<b>6.289</b>	<b>4.638</b>
Circulante	3.653	1.581
Não circulante	2.636	3.057

## Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

O cronograma de vencimentos é o seguinte:

<b>Maturidade dos contratos - Vencimento das prestações</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
2023	-	1.581
2024	<b>3.653</b>	1.373
2025	<b>2.103</b>	1.331
2026	<b>425</b>	353
2027	<b>62</b>	-
2028	<b>46</b>	-
	<b>6.289</b>	4.638

A Companhia utilizou para fins de registro contábil o fluxo de caixa sem considerar o efeito da inflação nos fluxos a serem descontados. Adicionalmente, conforme Ofício-Circular CVM SNC/SEP 02/2019 - Orientação sobre aplicação do CPC 06 (R2) – Arrendamentos, a Companhia avaliou os impactos decorrentes da projeção da inflação nos pagamentos futuros de aluguel descontados a valor presente utilizando-se da taxa nominal produziria um acréscimo no direito de uso e no passivo de arrendamento de R\$7.673. A inflação foi projetada com base no principal indicador de seus contratos IGPM e informações obtidas no Banco Central do Brasil.

## 11. Empréstimos e financiamentos

Descrição	Taxa	Controladora		Consolidado	
		2023	2022	2023	2022
Banco ABC do Brasil (i)	3,20% a.a. + CDI	<b>56.894</b>	57.168	<b>56.894</b>	57.168
Banco Itaú (ii)	1,95% a.a + CDI	<b>50.123</b>	60.298	<b>50.123</b>	60.298
Banco Safra (iii)	3,41% a.a + CDI	<b>4.337</b>	5.143	<b>4.337</b>	5.143
Caixa Econômica Federal (iv)	8,30% a.a + TR	-	-	<b>140.535</b>	70.398
		<b>111.354</b>	122.609	<b>251.889</b>	193.007
Circulante		<b>14.261</b>	40.350	<b>130.743</b>	40.350
Não circulante		<b>97.093</b>	82.259	<b>121.146</b>	152.657

- (i) Cédulas de Crédito Bancário - CCB: referem-se à emissão de CCB contratada no montante de R\$60.000, sujeita a juros remuneratórios de 100% do CDI - Taxa média CDI over extra grupo DI - CETIP, capitalizados diariamente, acrescidos da taxa de 3,20% ao ano, sendo os recursos tomados para o financiamento de empreendimentos imobiliários. A CCB tem vencimento em 29 de junho de 2026 (9 de dezembro de 2024 em 31 de dezembro de 2022). Este financiamento possui "covenants" financeiros.
- (ii) Cédulas de Crédito Bancário - CCB: referem-se à emissão de CCB contratada no montante de R\$60.000, sujeita a juros remuneratórios de 100% do CDI, acrescidos da taxa de 1,95% ao ano (2,40% em 31 de dezembro de 2022), sendo os recursos tomados para o financiamento de empreendimentos imobiliários. A CCB tem vencimento em 22 de setembro de 2025 (20 de dezembro de 2024 em 31 de dezembro de 2022). Este financiamento se encontra livre de garantias e hipotecas e não possui "covenants" financeiros.
- (iii) Financiamento - Operação contratada no montante de R\$5.736, sendo os recursos tomados para financiamento de aeronave modelo Cyrrus SR22, sujeita a juros remuneratórios de 100% do CDI, acrescidos da taxa de juros efetiva de 3,41% ao ano. O vencimento da operação é 8 de setembro de 2026. A forma de utilização da aeronave é definida nas políticas internas da Companhia.

## Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

(iv) Financiamento à construção - Essa modalidade de empréstimo tem por objetivo financiar os empreendimentos durante seu período de construção. Os financiamentos estão sujeitos a juros com taxa nominal de 8% e taxa efetiva de 8,3% ao ano, acrescida da atualização monetária apurada no período pela Taxa Referencial - TR. Essas operações são garantidas por hipotecas dos imóveis dos respectivos empreendimentos e não possuem "covenants" financeiros.

### Cronograma de vencimentos

A tabela a seguir apresenta o cronograma de vencimentos dos financiamentos existentes em 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022 (consolidado):

<b>31/12/2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>Total</b>
Banco ABC do Brasil	52	37.895	18.947	56.894
Banco Itaú	12.623	37.500	-	50.123
Banco Safra	1.586	1.547	1.204	4.337
Caixa Econômica Federal	116.482	24.053	-	140.535
	<b>130.743</b>	<b>100.995</b>	<b>20.151</b>	<b>251.889</b>

<b>31/12/2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>Total</b>
Banco ABC do Brasil	18.948	38.220	-	-	57.168
Banco Itaú	20.000	40.298	-	-	60.298
Banco Safra	1.402	1.369	1.334	1.038	5.143
Caixa Econômica Federal	-	70.398	-	-	70.398
	<b>40.350</b>	<b>150.285</b>	<b>1.334</b>	<b>1.038</b>	<b>193.007</b>

### Cláusulas restritivas (covenants) das operações - Banco ABC do Brasil

Os empréstimos contraídos pela controladora e controladas possuem cláusulas específicas para vencimentos antecipados, sendo que na totalidade delas, o que dará ensejo ao vencimento antecipado será o inadimplemento da devedora em relação às obrigações contratuais e o não atingimento de determinados indicadores financeiros.

Hipóteses de vencimento antecipado: A dívida assumida pelo emitente perante o credor e representada pela Cédula de Crédito Bancário (CCB) nº 7351220 do Banco ABC Brasil S.A, poderá ser declarada antecipadamente vencida de interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial pelo Credor, de modo que todo o saldo devedor apresentado pela CCB tornar-se-á imediatamente exigível, na ocorrência de alguma das seguintes hipóteses com o emitente.

Se, sem a prévia e expressa anuência do credor o emitente assumir novas dívidas corporativas, excetuados os empréstimos destinados ao atendimento aos negócios de gestão ordinária e à liquidação ou substituição de dívidas existentes, ou, ainda, os financiamentos contratados diretamente junto ao, ou com recursos provenientes do Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES ou, ainda, dívidas corporativas até o maior valor entre: a) R\$300.000 (trezentos milhões de reais) ou equivalentes e; b) a 1,80x o Patrimônio Líquido do emitente, desconsiderando-se a redução do Patrimônio Líquido em virtude de absorção de

## Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

prejuízo e distribuição de lucros conforme Estatuto Social do Patrimônio Líquido e Lei das Sociedades Anônimas. Também serão excluídas deste limitador qualquer dívida destinada a produção do setor da construção civil, dentre eles, mas não se limitando: plano empresário, CCBs imobiliárias, debentures, CRI, mútuo de financiamento imobiliário entre outros que existem atualmente ou possam ser criados no mercado.

Em 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022, a Companhia estava integralmente adimplente com as cláusulas específicas para vencimentos antecipados.

### Movimentação dos empréstimos e financiamentos

A movimentação dos empréstimos e financiamentos para exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022 é como segue:

	<b>Controladora</b>	<b>Consolidado</b>
Saldo em 31 de dezembro de 2021	122.935	146.568
(+) Captação de empréstimos e financiamentos	-	214.280
(-) Pagamento do principal	(1.238)	(168.159)
(+) Encargos financeiros sobre empréstimos e financiamento	17.461	22.650
(-) Juros pagos	(16.549)	(22.332)
Saldos em 31 de dezembro de 2022	<u>122.609</u>	<u>193.007</u>
(+) Captação de empréstimos e financiamentos	-	<b>276.325</b>
(-) Pagamento do principal	<b>(11.249)</b>	<b>(216.581)</b>
(+) Encargos financeiros sobre empréstimos e financiamento	<b>17.634</b>	<b>22.978</b>
(-) Juros pagos	<b>(17.640)</b>	<b>(23.840)</b>
Saldos em 31 de dezembro 2023	<u><b>111.354</b></u>	<u><b>251.889</b></u>

## 12. Fornecedores

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>2023</b>	2022	<b>2023</b>	2022
Fornecedores a pagar (i)	<b>2.886</b>	2.887	<b>66.448</b>	50.054
Cauções a pagar (ii)	<b>372</b>	1.364	<b>20.923</b>	17.074
	<u><b>3.258</b></u>	<u>4.251</u>	<u><b>87.371</b></u>	<u>67.128</u>
Circulante	<b>3.258</b>	4.249	<b>83.944</b>	65.087
Não Circulante	-	2	<b>3.427</b>	2.041

(i) Fornecedores no país, sem incidência de juros, e são geralmente liquidados em até 120 dias.

(ii) Cauções a pagar, sem incidência de juros, e são liquidados num prazo médio de até 360 dias.

## Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

### 13. Provisões

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Imposto de renda diferido (a)	19	-	2.281	3.066
Contribuição social diferida	10	-	1.361	1.602
Provisões para garantia de obra (b)	231	929	9.693	7.868
Provisão para demandas judiciais (c)	6.624	7.251	7.136	7.709
Tributos correntes com recolhimento diferido	246	182	16.489	6.446
	<b>7.130</b>	<b>8.362</b>	<b>36.960</b>	<b>26.691</b>
Circulante	-	334	4.733	3.834
Não Circulante	7.130	8.028	32.227	22.857

#### (a) Reconciliação da taxa efetiva do imposto de renda e contribuição social

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social:	106.088	24.189	134.089	50.828
Imposto de renda calculado à alíquota nominal - 34%	(36.070)	(8.224)	(45.590)	(17.282)
Efeito sobre as diferenças:				
Efeitos permanentes sobre regime especial de tributação do Programa Casa Verde e Amarela (RET) e lucro presumido de controladas	(32.752)	(31.095)	22.330	(8.852)
Resultado com equivalência patrimonial	73.520	39.692	363	(133)
Amortização de ágio	(27)	(373)	(27)	(372)
Diferenças temporárias e outras	(4.739)	-	(5.145)	-
Total de despesa no resultado	(68)	-	(28.069)	(26.639)
Imposto de renda e contribuição social correntes	(41)	(44)	(22.362)	(25.518)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(27)	44	(5.707)	(1.121)
Alíquota Efetiva	0,06%	0,00%	20,93%	52,41%

A alíquota efetiva de imposto fica prejudicada pelo fato dos regimes de tributação nas controladas serem pelo RET e Lucro presumido, conforme demonstrado acima.

## Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

### (b) Provisões para garantia de obra

A Companhia e suas controladas oferecem garantia limitada de cinco anos contra deficiências e correções na construção, em cumprimento à legislação brasileira. De forma a suportar esse compromisso, sem impacto nos exercícios futuros e proporcionar a adequada contraposição entre receitas e custos, para cada empreendimento em construção, foram provisionados valores em bases estimadas por residência construída. Essa estimativa é baseada em médias históricas de acordo com análises do departamento de engenharia da Companhia, revisadas periodicamente.

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Saldos em 1 de janeiro	929	2.617	7.868	7.077
(+) Adições	<b>16</b>	-	<b>5.713</b>	3.945
(-) Reversões	<b>(17)</b>	(359)	<b>(17)</b>	(359)
(-) Pagamentos	<b>(697)</b>	(1.329)	<b>(3.871)</b>	(2.795)
Saldos em 31 de dezembro	<b>231</b>	929	<b>9.693</b>	7.868
Circulante	-	334	<b>2.308</b>	1.676
Não Circulante	<b>231</b>	595	<b>7.385</b>	6.192

### (c) Provisão para demandas judiciais

A diretoria, com base em informações de seus assessores jurídicos, analisa as demandas judiciais e constitui provisão em montante considerado suficiente para cobrir as perdas estimadas com as ações em curso, como segue:

	Controladora				
	Cível	Tributário	Trabalhista	Previdenciário	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2021	525	4.782	3.777	3.052	12.136
Provisão do exercício	381	471	2.463	95	3.410
Reversão do exercício	(451)	(4.783)	(110)	(1.975)	(7.319)
Pagamentos do exercício	-	(470)	(506)	-	(976)
Saldos em 31 de dezembro de 2022	455	-	5.624	1.172	7.251
Provisão do exercício	<b>1.102</b>	-	<b>1.554</b>	<b>100</b>	<b>2.756</b>
Reversão do exercício	<b>(1.417)</b>	-	<b>(1.544)</b>	<b>(342)</b>	<b>(3.303)</b>
Pagamentos do exercício	-	-	<b>(80)</b>	-	<b>(80)</b>
Saldos em 31 de dezembro de 2023	<b>140</b>	-	<b>5.554</b>	<b>930</b>	<b>6.624</b>



## Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

	Consolidado				Total
	Cível	Tributário	Trabalhista	Previdenciário	
Saldos em 31 de dezembro de 2021	960	4.782	3.777	3.052	12.571
Provisão do exercício	414	471	2.463	95	3.443
Reversão do exercício	(451)	(4.783)	(110)	(1.975)	(7.319)
Pagamentos do exercício	(10)	(470)	(506)	-	(986)
Saldos em 31 de dezembro de 2022	913	-	5.624	1.172	7.709
Provisão do exercício	<b>1.165</b>	-	<b>1.554</b>	<b>100</b>	<b>2.819</b>
Reversão do exercício	<b>(1.418)</b>	-	<b>(1.544)</b>	<b>(342)</b>	<b>(3.304)</b>
Pagamentos do exercício	<b>(8)</b>	-	<b>(80)</b>	-	<b>(88)</b>
Saldos em 31 de dezembro de 2023	<b>652</b>	-	<b>5.554</b>	<b>930</b>	<b>7.136</b>

As provisões e reversões das demandas judiciais impactaram o resultado do período nas rubricas de despesas tributárias e receitas operacionais. Os processos cíveis e previdenciários provisionados possuem natureza de acertos contratuais e processos relacionados a obras e terceiros.

Adicionalmente, existem processos judiciais de natureza cível e previdenciário em que as probabilidades de perdas são consideradas “possíveis” pelos assessores legais da Companhia, no montante de R\$7.442 em 31 de dezembro de 2023 (R\$6.152 em 31 de dezembro de 2022), portanto, não foram registradas provisões relacionadas a esses processos nas informações financeiras individuais e consolidadas da Companhia.

Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia possuía o montante de R\$961 a título de depósitos judiciais (R\$980 em 31 de dezembro de 2022) – Vide Nota 6.

## 14. Outras contas a pagar

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Salários e pró-labore	<b>2.285</b>	1.838	<b>2.562</b>	2.059
Provisão de férias e 13º Salários	<b>7.769</b>	6.339	<b>8.361</b>	6.782
Encargos trabalhistas	<b>2.544</b>	1.934	<b>2.779</b>	2.110
Gratificações e bonificações	<b>13.203</b>	2.245	<b>21.150</b>	8.793
Imposto de renda e contribuição social a pagar	<b>9</b>	-	<b>2.979</b>	5.502
PIS e COFINS a pagar	<b>126</b>	223	<b>1.094</b>	1.809
Outras obrigações tributárias	<b>500</b>	483	<b>2.809</b>	2.830
Outras contas a pagar	<b>619</b>	-	<b>651</b>	161
Aquisição de participação societária a pagar (i)	<b>6.060</b>	-	<b>6.060</b>	-
	<b>33.115</b>	13.062	<b>48.445</b>	30.046
Circulante	<b>28.570</b>	13.062	<b>43.900</b>	30.046
Não Circulante	<b>4.545</b>	-	<b>4.545</b>	-

## Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

- (i) Aquisição em 31 de maio de 2023 de 672.704 cotas correspondentes a 100% de participação na sociedade RNI Incorporadora Imobiliária 451 Ltda, pelo valor de R\$7.575, com incidência de atualização monetária correspondente a 50% do INCC/FGV (Índice Nacional de Custo de Construção) e com vencimento final em agosto de 2025.

### 15. Patrimônio líquido

#### a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2023, o capital social da Companhia é de R\$365.467, composto por 129.513.845 de ações ordinárias nominativas e sem valor nominal (R\$265.008 em 31 de dezembro de 2022, composto por 129.335.845 de ações ordinárias nominativas e sem valor nominal).

Em 22 de março de 2022, foi aprovado o aumento do capital social da Companhia, no valor de R\$46, com a emissão de 20.000 novas ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal, parcialmente integralizadas.

Em 23 de novembro de 2023, foi aprovado o aumento de capital social da Companhia, no valor de R\$459 com a emissão de 178.000 novas ações ordinárias, todas nominativas e escriturais e sem valor nominal, remanescendo o valor de R\$90 que será totalmente integralizado em caixa no ano de 2024.

Em 15 de dezembro de 2023, foi aprovado o aumento de capital social da Companhia, no valor de R\$100.000, sem a emissão de novas ações, totalmente integralizado mediante a capitalização do saldo da reserva estatutária no valor de R\$89.865 e de parte do lucro apurado do 3º trimestre 2023 no valor de R\$10.135.

Demonstramos a seguir o quadro acionário em 31 de dezembro de 2023 e em 31 de dezembro de 2022:

Sócios	2023		2022	
	Ações	Participação	Ações	Participação
Eduardo Robson de Almeida	<b>58.002.680</b>	<b>44,78%</b>	58.002.680	44,85%
Wilson de Almeida Junior	<b>51.557.938</b>	<b>39,81%</b>	51.557.938	39,86%
Victor Bassan de Almeida	<b>12.889.485</b>	<b>9,95%</b>	12.889.485	9,97%
Fernando Bassan de Almeida	<b>6.444.742</b>	<b>4,98%</b>	6.444.742	4,98%
Outros	<b>619.000</b>	<b>0,48%</b>	441.000	0,34%
	<b>129.513.845</b>	<b>100%</b>	129.335.845	100,00%

#### b) Reserva de lucros

É constituída à razão de 5% do lucro líquido apurado em cada exercício social, até o limite de 20% do capital social ou facultado a constituição no exercício em que o saldo dessa reserva, acrescido do montante das reservas de capital, exceder de 30% do capital social.

## Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

A Companhia por meio de aprovação em ata em 15 de dezembro de 2023 destinou o saldo de R\$89.865 da reserva estatutária denominada “Reserva estatutária”, para aumento de capital. Do saldo do lucro auferido no exercício de 2023, pós destinações, a Companhia constituirá reserva de lucros estatutária denominada “Reserva estatutária”, que terá por fim reforçar o capital de giro da Companhia e financiar a manutenção, expansão e desenvolvimento de novos projetos e das demais atividades que compõem o objeto social da Companhia e ou de suas subsidiárias, inclusive por meio de subscrição de aumento de capital ou criação de novos empreendimentos, a qual será formada com até 70% (setenta por cento) do lucro líquido de cada exercício e cujo saldo, somado ao saldo das demais reservas de lucros, exceto as reservas de lucro a realizar e reserva para contingências não poderá ultrapassar o valor do capital social subscrito da Companhia.

Caso o saldo das reservas de lucros ultrapasse o capital social, a Assembleia Geral deliberará sobre a aplicação do excesso na integralização ou no aumento do capital social ou, ainda, na distribuição de dividendos adicionais aos acionistas.

### c) Distribuição de resultado

O Estatuto Social da Companhia determina a distribuição de um dividendo anual mínimo de 25% do lucro líquido do exercício ajustado na forma do artigo 202 da Lei nº 6.404/76.

A Companhia aprovou em 28 de abril de 2023 o valor de R\$323 a título de distribuição da reserva de lucros existentes da Companhia.

No transcorrer do exercício findo em 31 de dezembro de 2023 a Companhia efetuou pagamento de dividendos mínimos obrigatórios do exercício de 2022 no montante de R\$5.745 (R\$5.663 no transcorrer do exercício findo em 31 de dezembro de 2022) e efetuou pagamento de dividendos adicionais propostos do exercício de 2022 no montante de R\$1.149.

Os saldos de dividendos a pagar totalizaram o valor de R\$25.180 em 31 de dezembro de 2023, apresentados no passivo circulante.

### d) Dividendos propostos

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Lucro Líquido do exercício	<b>106.020</b>	24.189
Reserva legal	<b>(5.301)</b>	(1.209)
	<b>100.719</b>	22.980
Dividendos mínimos obrigatórios 25%	<b>(25.180)</b>	(5.745)
Dividendos adicionais propostos	<b>(10.072)</b>	(1.149)
Constituição da reserva estatutária	<b>(55.332)</b>	(16.086)
Aumento de capital	<b>(10.135)</b>	-

## Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

### 16. Receita de venda de imóveis a apropriar e custos orçados de imóveis vendidos a apropriar - informações e compromissos

Em atendimento aos parágrafos 20 e 21 do ICPC 02 e ao ofício circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, o resultado das operações imobiliárias é apropriado com base no custo incorrido, assim sendo, o saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas está refletido parcialmente nas demonstrações financeiras da Companhia, uma vez que o seu registro contábil reflete a receita reconhecida, líquida das parcelas já recebidas. As receitas a serem apropriadas decorrentes de unidades imobiliárias vendidas de empreendimentos em construção (não concluídos) e os respectivos compromissos de custos a serem incorridos com relação às unidades imobiliárias vendidas não estão refletidos nas demonstrações financeiras.

Empreendimentos em Construção	Consolidado	
	2023	2022
(i) Receita de Vendas a Apropriar de Unidades Vendidas		
(a) Receita de Vendas Contratadas	1.134.711	1.609.880
(b) Receita de Vendas Apropriadas Líquidas	538.369	1.142.372
Receita de Vendas a Apropriar (a-b)	596.342	467.508
(ii) Custo Orçado a Apropriar de Unidades Vendidas		
Empreendimentos em construção:		
(a) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros)	785.708	1.169.236
(b) Custo de construção Incorridos	(375.359)	(844.738)
(c) Custo de construção Incorridos - encargos financeiros	(2.340)	(5.119)
Custo Orçado a Apropriar no Resultado (a+b)	410.349	324.498
Driver CI/CO (sem encargos financeiros)	47,77%	72,25%
(iii) Custo Orçado a Apropriar em Estoque		
Empreendimentos em construção:		
(a) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros)	692.439	320.400
Custo Incorrido líquido		
(b) Custo de construção Incorridos	(92.371)	(77.104)
(c) Custo de construção incorridos - encargos financeiros	(392)	(391)
Custo Orçado a Apropriar em Estoque sem encargos financeiros (a+b)	600.068	243.296

A receita de imóveis vendidos a apropriar está mensurada pelo valor nominal dos contratos, acrescido pelas atualizações contratuais, líquida da parcela de receita apropriada e não contempla ajuste a valor presente e impostos incidentes. Os custos orçados dos imóveis vendidos a apropriar não contemplam encargos financeiros, os quais são apropriados aos imóveis a comercializar e ao resultado (custo dos imóveis vendidos), proporcionalmente às unidades vendidas, à medida que são incorridos, e não contemplam provisão para garantia a ser apropriada às unidades vendidas à medida da evolução da obra.

## Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

### 17. Receita operacional líquida

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Receita de incorporação imobiliária	<b>30.336</b>	22.983	<b>1.209.192</b>	892.360
Tributos incidentes sobre a receita	<b>(3.549)</b>	(2.760)	<b>(33.947)</b>	(32.503)
	<b>26.787</b>	20.223	<b>1.175.245</b>	859.857

### 18. Custos e despesas por natureza

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Despesas por função	<b>(25.975)</b>	(19.746)	<b>(855.180)</b>	(668.459)
Custos dos imóveis vendidos	<b>(99.530)</b>	(76.952)	<b>(99.830)</b>	(77.289)
Despesas gerais e administrativas	<b>(2.202)</b>	(950)	<b>(71.566)</b>	(53.845)
	<b>(127.707)</b>	(97.648)	<b>(1.026.576)</b>	(799.593)
Custos de construção	<b>(25.786)</b>	(19.550)	<b>(849.214)</b>	(663.813)
Honorários administração	<b>(12.409)</b>	(5.811)	<b>(12.409)</b>	(5.811)
Serviços tomados de terceiros	<b>(9.909)</b>	(6.097)	<b>(9.950)</b>	(6.781)
Comissões	-	-	<b>(24.808)</b>	(12.516)
Pessoal	<b>(58.034)</b>	(46.494)	<b>(66.285)</b>	(52.902)
Premiação unidades vendidas	-	-	<b>(6.621)</b>	(4.682)
Viagens e Estadias	<b>(3.857)</b>	(3.156)	<b>(3.857)</b>	(3.156)
Amortização Direito de Uso	<b>(3.468)</b>	(2.730)	<b>(3.468)</b>	(2.730)
Ponto de atendimento	<b>(62)</b>	(23)	<b>(18.583)</b>	(21.088)
Publicidade e propaganda	<b>(2.666)</b>	(1.342)	<b>(14.162)</b>	(9.729)
Custo com garantia de obra	<b>1</b>	8	<b>(5.696)</b>	(3.937)
Despesa do plano de remuneração baseado em ações	<b>(2.997)</b>	(4.920)	<b>(2.997)</b>	(4.920)
Demais custos e despesas	<b>(8.520)</b>	(7.533)	<b>(8.526)</b>	(7.528)
	<b>(127.707)</b>	(97.648)	<b>(1.026.576)</b>	(799.593)

## Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

### 19. Outras despesas, líquidas

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Provisão para demandas judiciais	547	156	485	133
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	37	(920)	(11.528)	(5.475)
Ganhos e Perdas de Participação (i)	(780)	(1.647)	(11.405)	(3.773)
Despesas tributárias	(855)	(583)	(1.392)	(980)
Apropriação da mais valia dos estoques	(79)	(3)	-	-
Reversão (provisão) para perdas com fornecedores	397	305	736	333
Despesas com empreendimentos concluídos	(5.174)	(4.018)	(5.810)	(4.558)
Outras despesas/receitas líquidas	(1.735)	(2.991)	(1.620)	(2.903)
	<b>(7.642)</b>	<b>(9.701)</b>	<b>(30.534)</b>	<b>(17.223)</b>

- (i) O valor refere-se principalmente as distribuições desproporcionais de lucros nas sociedades Alto do Mandaguari Empreendimentos Imobiliários Ltda no montante de R\$3.582 em 31 de dezembro de 2023 (R\$1.564 em 31 de dezembro de 2022) e Nova Catanduva II Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda no montante de R\$8.313 em 31 de dezembro de 2023 (R\$1.377 em 31 de dezembro de 2022).

### 20. Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Receitas financeiras				
Rendimento de aplicação financeira	15.945	10.918	20.855	16.360
Juros contratuais	217	485	5.453	3.606
Varição monetária	957	1.743	12.373	9.765
	<b>17.119</b>	<b>13.146</b>	<b>38.681</b>	<b>29.731</b>
Despesas financeiras				
Despesas bancárias	(122)	(232)	(3.909)	(2.985)
Despesas com juros	(18.581)	(18.281)	(18.961)	(18.345)
Outras despesas financeiras	(1)	(60)	(924)	(223)
	<b>(18.704)</b>	<b>(18.573)</b>	<b>(23.794)</b>	<b>(21.553)</b>
	<b>(1.585)</b>	<b>(5.427)</b>	<b>14.887</b>	<b>8.178</b>

### 21. Resultado por ação

O cálculo do lucro por ação básico é calculado mediante a divisão do lucro atribuível aos detentores de ações ordinárias da Controladora, pela quantidade média ponderada de ações ordinárias disponíveis durante o exercício.

O lucro por ação diluído é calculado por meio da divisão do lucro líquido atribuído aos

## Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

detentores de ações ordinárias da controladora pela quantidade média ponderada de ações ordinárias disponíveis durante o período mais a quantidade média ponderada de ações ordinárias que seriam emitidas na conversão de todas as ações ordinárias potenciais diluídas em ações ordinárias.

O quadro a seguir apresenta os dados de resultado e ações utilizadas no cálculo do lucro por ação básico e diluído:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Lucro / (prejuízo) líquido do período	<b>106.020</b>	24.189
Média ponderada de ações ordinárias para o lucro básico por ação	<b>129.354.377</b>	129.335.845
Efeito da diluição oriundo de opções de ações	<b>2.201.000</b>	2.820.000
Média ponderada de ações ordinárias ajustada para o efeito de diluição	<b>131.555.377</b>	132.155.845
Resultado básico por ação	<b>0,8155</b>	0,1870
Resultado diluído por ação	<b>0,8018</b>	0,1830

## 22. Informação por segmento

A Companhia possui apenas um segmento operacional (incorporação imobiliária), de acordo com as regras da NBC TG 22 (R2) que aprova o Pronunciamento Técnico CPC 22 (R2) Informação por segmento. A diretoria da Companhia analisa os seus relatórios internos gerenciais para tomada de decisões nas próprias demonstrações financeiras consolidadas, na mesma base que estas declarações são divulgadas, ou seja, apenas um segmento e região. Por esse motivo, não estão sendo apresentadas informações por segmento.

Quanto às informações sobre os principais clientes, em função da própria atividade imobiliária residencial com foco no mesmo segmento econômico, a Companhia não possui individualmente, clientes que representam mais de 10% da receita total consolidada, os repasses do Programa Minha Casa Minha Vida, são integralmente realizados pela Caixa Econômica Federal.

## 23. Instrumentos financeiros

A diretoria da Companhia supervisiona a gestão desses riscos. A diretoria da Companhia analisa que as atividades em que se assumem riscos financeiros são regidas por políticas e procedimentos apropriados e que os riscos financeiros são identificados, avaliados e gerenciados de acordo com as políticas da Companhia e disposição para risco do grupo. É política da Companhia não participar de quaisquer negociações de derivativos para fins especulativos.

## **Pacaembu Construtora S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

a) Risco de juros

Relacionado com a possibilidade de perda por oscilação de taxas ou descasamento de moedas nas carteiras ativas e passivas. O indexador condicionado às aplicações financeiras é o CDI. As posições passivas da Companhia estão basicamente representadas pelos empréstimos e financiamentos, os quais foram contratados com base na variação do CDI. A Companhia enveredou estudos de mercado e posiciona-se de forma a assumir os eventuais descasamentos entre estes indicadores.

b) Risco de crédito

A Companhia e suas controladas mantém contas correntes bancárias e aplicações financeiras com instituições financeiras aprovadas pela Administração de acordo com os critérios objetivos (instituição de primeira linha, análise de taxas cobradas) para diversificação de riscos de crédito.

Para gerenciamento das perdas com contas a receber, a Companhia tem por política efetuar análise de crédito, liquidez e exposições financeiras que possam comprometer a capacidade financeira dos potenciais promitentes honrarem seus compromissos de aquisição dos imóveis. Essas análises baseiam-se em suporte documental e modelo de análise interno. A qualidade do crédito das contas a receber de clientes está detalhada na Nota 5.

c) Risco de liquidez

Nas controladas da Companhia, esse risco é minimizado pela compatibilidade de prazos e fluxos de amortização entre títulos emitidos e lastros adquiridos. A respeito da Controladora, existem operações de captações a mercado realizadas para investimentos em novos empreendimentos, onde o fluxo futuro dos recebíveis da venda de unidades será o lastro para a liquidação dos empréstimos assumidos.

d) Risco operacional

É o risco de prejuízos diretos ou indiretos decorrentes de uma variedade de causas associadas a processos, pessoal, tecnologia e infraestrutura da Companhia e de fatores externos, exceto riscos de crédito, mercado e liquidez, como aqueles decorrentes de exigências legais e regulatórias e de padrões geralmente aceitos de comportamento empresarial. Riscos operacionais surgem de todas as operações da Companhia.

O objetivo da Companhia é administrar o risco operacional para evitar a ocorrência de prejuízos financeiros e danos à reputação da Companhia e buscar eficácia de custos e para evitar procedimentos de controle que restrinjam iniciativa e criatividade.



## Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

A principal responsabilidade para o desenvolvimento e implementação de controles para tratar riscos operacionais é atribuída à diretoria dentro de cada unidade de negócio. A determinação dessa responsabilidade está baseada em padrões gerais da Companhia para a administração de riscos operacionais nas seguintes áreas:

- Exigências para segregação adequada de funções, incluindo a autorização independente de operações; Exigências para a reconciliação e monitoramento de operações;
- Cumprimento com exigências regulatórias e legais;
- Documentação de controles e procedimentos;
- Exigências para a avaliação periódica de riscos operacionais enfrentados e a adequação de controles e procedimentos para tratar dos riscos identificados;
- Exigências de reportar prejuízos operacionais e as ações corretivas propostas;
- Desenvolvimento de planos de contingência;
- Treinamento e desenvolvimento profissional;
- Padrões éticos e comerciais;
- Mitigação de risco, incluindo seguro quando eficaz.

### d) Análise de sensibilidade

A Companhia realizou análise de sensibilidade dos principais riscos aos quais seus ativos e passivos financeiros estão expostos, basicamente representados por variações de variação de taxa de juros (CDI), IPCA e TR. Com base na projeção de CDI divulgada pela Anbima de dezembro de 2023 e IPCA pelo boletim Focus de dezembro de 2023., a Companhia considerou estas informações para o cenário provável. Foram calculados cenários crescentes e decrescentes de 25% e 50% sobre os ativos e passivos líquidos. Adicionalmente a Companhia possui o montante de R\$16.517 referentes a aplicações em caderneta de poupança com exposição a Taxa de Referência (TR), que não apresenta risco de oscilação em cenário de stress, portanto não testamos o teste de sensibilidade. O cenário provável adotado pela Companhia corresponde às projeções apontadas acima, ou seja, a expectativa para o CDI, sendo que segue abaixo o demonstrativo da análise de sensibilidade:

<u>Indexador</u>	<u>Queda de 50%</u>	<u>Queda de 25%</u>	<u>Cenário Provável</u>	<u>Aumento de 25%</u>	<u>Aumento de 50%</u>
CDI	5,83%	8,74%	11,65%	14,56%	17,48%
IPCA	1,96%	2,93%	3,91%	4,89%	5,87%
TR	0,87%	1,31%	1,74%	2,18%	2,61%
IGPM	2,04%	3,05%	4,07%	5,09%	6,11%

## Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

Ativos e passivos líquidos	Consolidado					
	SalDOS em 31/12/2023	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário Provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
CDI	127.485	7.432	11.142	14.852	18.562	22.284
IPCA	15.131	297	443	592	740	888
TR	(140.535)	(1.223)	(1.841)	(2.445)	(3.064)	(3.668)
IGPM	(6.289)	(128)	(192)	(256)	(320)	(384)
Total	(4.208)	6.378	9.552	12.743	15.918	19.120

### SalDOS nas demonstrações financeiras consolidadas

	31/12/2023	CDI	IPCA	TR	IGPM	Sem indexador
Caixa e equivalente de caixa (Nota 3.a)	243.650	238.839	-	-	-	4.811
Caixa restrito (Nota 3.b)	131.060	-	-	-	-	131.060
Contas a receber (Nota 4)	242.646	-	15.131	-	-	227.515
Adiantamento para aquisição de terrenos (Nota 7)	38.774	-	-	-	-	38.774
Outros ativos (Nota 6)	37.212	-	-	-	-	37.212
Total dos ativos com riscos financeiros	693.342	238.839	15.131	-	-	439.372
Fornecedores (Nota 12)	87.371	-	-	-	-	87.371
Empréstimos e financiamentos (Nota 11)	251.889	111.354	-	140.535	-	-
Arrendamento mercantil (Nota 10)	6.289	-	-	-	6.289	-
Outras contas à pagar (Nota 14)	48.445	-	-	-	-	48.445
Total dos passivos com riscos financeiros	393.994	111.354	-	140.535	6.289	135.816
Total dos ativos e passivos com riscos financeiros	299.348	127.485	15.131	(140.535)	(6.289)	303.556

### e) Determinação do valor justo dos instrumentos financeiros

Os valores de mercado, informados em 31 de dezembro de 2023, não refletem mudanças subsequentes na economia, tais como taxas de juros e alíquotas de impostos e outras variáveis que possam ter efeito sobre sua determinação. Especificamente quanto à divulgação, a Companhia aplica os requerimentos de hierarquização, que envolve os seguintes aspectos:

- Definição do valor justo é a quantia pela qual um ativo poderia ser trocado, ou um passivo liquidado, entre partes conhecedoras e dispostas a isso em transação sem favorecimento;
- Hierarquização em três níveis para a mensuração do valor justo, de acordo com *inputs* observáveis para a valorização de um ativo ou passivo na data de sua mensuração.

A valorização em três níveis de hierarquia para a mensuração do valor justo é base.3ada nos *inputs* observáveis e não observáveis. *Inputs* observáveis refletem dados de mercado obtidos de fontes independentes, enquanto *inputs* não observáveis refletem as premissas de mercado da Companhia.

## Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

Esses dois tipos de *inputs* criam a hierarquia de valor justo apresentada a seguir:

- Nível 1 - preços cotados para instrumentos idênticos em mercados ativos;
- Nível 2 - preços cotados em mercados ativos para instrumentos similares, preços cotados para instrumentos idênticos ou similares em mercados não ativos e modelos de avaliação para os quais *inputs* são observáveis; e
- Nível 3 - instrumentos cujos *inputs* significantes não são observáveis. A composição abaixo demonstra ativos financeiros da Companhia e à classificação geral desses instrumentos em conformidade com a hierarquia

	Nível da hierarquia	2023	2022
Ativos			
Ativo financeiro mensurado pelo valor justo por meio do resultado - Caixa e equivalentes de caixa	2 (a)	238.839	148.659

(a) Valor justo através da cotação de preços de instrumentos financeiros semelhantes em mercados não ativos.

### g) Gestão de capital

Os objetivos da Companhia ao administrar seu capital são salvaguardar a capacidade de sua continuidade para oferecer retorno aos acionistas e benefícios a outras partes interessadas, além de manter uma estrutura de capital ideal para reduzir esse custo. Para manter ou ajustar a estrutura do capital, a Companhia pode rever a política de pagamento de dividendos, devolver capital aos acionistas ou, ainda, emitir novas ações ou vender ativos para reduzir, por exemplo, o nível de endividamento.

A Companhia monitora o capital com base no endividamento, que corresponde à dívida líquida dividida pelo patrimônio líquido. A dívida líquida, por sua vez, corresponde ao total de empréstimos de curto e longo prazo, conforme demonstrado no balanço patrimonial consolidado, subtraído do montante de caixa e equivalentes de caixa, dos ativos financeiros valorizados ao valor justo por meio do resultado e das contas vinculadas.

O endividamento em 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022, de acordo com as demonstrações financeiras consolidadas, pode ser assim sumariado:

## Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Empréstimos e financiamentos (Nota 11)	<b>251.889</b>	193.007
Arrendamentos (Nota 10)	<b>6.289</b>	4.638
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 3.a)	<b>(243.650)</b>	(155.983)
Caixa restrito (Nota 3.b)	<b>(131.060)</b>	(76.378)
Caixa líquido	<b>(116.532)</b>	(34.716)
Total do patrimônio líquido	<b>471.548</b>	388.815
Total do capital próprio e de terceiros	<b>355.016</b>	354.099
Grau de alavancagem financeira - %	<b>151,21%</b>	142,40%

### h) Classificação dos instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros da Companhia estão assim classificados:

	<u>Controladora</u>					
	<u>2023</u>			<u>2022</u>		
	<u>Custo amortizado</u>	<u>Valor justo por meio do resultado</u>	<u>Total</u>	<u>Custo amortizado</u>	<u>Valor justo por meio do resultado</u>	<u>Total</u>
Caixa e equivalentes de caixa	<b>858</b>	<b>164.102</b>	<b>164.960</b>	100	92.973	93.073
Caixa restrito	<b>32</b>	-	<b>32</b>	31	-	31
Contas a receber	<b>21.739</b>	-	<b>21.739</b>	19.990	-	19.990
Adiantamentos para aquisição de terrenos	<b>26.853</b>	-	<b>26.853</b>	27.638	-	27.638
Outros ativos	<b>15.038</b>	-	<b>15.038</b>	15.883	-	15.883
Total dos instrumentos ativos	<b>64.520</b>	<b>164.102</b>	<b>228.622</b>	63.642	92.973	156.615
Empréstimos e financiamentos	<b>111.354</b>	-	<b>111.354</b>	122.609	-	122.609
Fornecedores	<b>3.258</b>	-	<b>3.258</b>	4.251	-	4.251
Partes relacionadas	<b>37.250</b>	-	<b>37.250</b>	5.679	-	5.679
Arrendamento mercantil	<b>6.289</b>	-	<b>6.289</b>	4.638	-	4.638
Outras contas a pagar	<b>33.115</b>	-	<b>33.115</b>	13.062	-	13.062
Total dos instrumentos passivos	<b>191.266</b>	-	<b>191.266</b>	150.239	-	150.239

## Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

	Consolidado					
	2023			2022		
	Custo amortizado	Valor justo por meio do resultado	Total	Custo amortizado	Valor justo por meio do resultado	Total
Caixa e equivalentes de caixa	4.811	238.839	243.650	7.324	148.659	155.983
Caixa restrito	131.060	-	131.060	76.378	-	76.378
Contas a receber	242.646	-	242.646	202.047	-	202.047
Adiantamentos para aquisição de terrenos	38.774	-	38.774	62.860	-	62.860
Outros ativos	37.212	-	37.212	34.471	-	34.471
Total dos instrumentos ativos	454.503	238.839	693.342	383.080	148.659	531.739
Empréstimos e financiamentos	251.889	-	251.889	193.007	-	193.007
Fornecedores	87.371	-	87.371	67.128	-	67.128
Arrendamento mercantil	6.289	-	6.289	4.638	-	4.638
Outras contas a pagar	48.445	-	48.445	30.046	-	30.046
Total dos instrumentos passivos	393.994	-	393.994	294.819	-	294.819

### i) Gestão de risco de liquidez

A Companhia e suas controladas gerenciam o risco de liquidez mantendo reservas e linhas de crédito bancárias julgadas adequadas, através de acompanhamento contínuo das previsões e do fluxo de caixa real e da combinação dos prazos de vencimento dos ativos e passivos financeiros.

Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia projetou o fluxo de caixa contratual não descontado das obrigações acrescendo às amortizações os juros contratuais e os vencimentos destas obrigações:

Em 31 de dezembro de 2023	Saldo contábil	Menos de 1 ano	De 1 a 5 anos	Total
Empréstimos e financiamentos	251.889	133.509	123.062	256.571
Fornecedores	87.371	83.944	3.427	87.371
Arrendamentos	6.289	4.623	3.050	7.673
	345.549	222.076	129.539	351.615

## Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

### 24. Plano de opções de aquisição de ações

Em 09 de janeiro de 2020, a Companhia aprovou em Assembleia Geral Extraordinária o plano de opções de aquisição de ações, que disciplina os termos e condições gerais para outorga e exercício de opções de aquisição de ações de emissão da Companhia a administradores, empregados e colaboradores considerados pessoas chave, que sejam aprovados pelo Conselho de Administração.

O Conselho de Administração aprovou em 12 de fevereiro de 2020 o primeiro programa de opções de compra de ações da Companhia, no âmbito do plano de outorga de opções que foi aprovado pela Assembleia Geral Extraordinária.

Em 4 de setembro de 2020, a Companhia emitiu 2.620.000 opções de ações em pagamento à Administração da Companhia por seus serviços. As opções têm vida útil de 5 (cinco) anos e são exercíveis a R\$2,13. Conforme o modelo de Contrato de Opção da Companhia, as opções se tornarão exercíveis de maneira gradual, a cada aniversário da seguinte forma:

Quantidade de Opções Exercíveis	Prazo de <i>Vesting</i>
1/5 das Opções	1 (um) ano a contar da data da outorga
1/5 das Opções	2 (dois) anos a contar da data da outorga
1/5 das Opções	3 (três) anos a contar da data da outorga
1/5 das Opções	4 (quatro) anos a contar da data da outorga
1/5 das Opções	5 (cinco) anos a contar da data da outorga

O plano de remuneração baseado em ações é mensurado pelo valor justo dos instrumentos patrimoniais na data da outorga. A despesa é reconhecida no resultado do exercício durante o prazo em que o direito é adquirido (período de *vesting*), com base em estimativas de quais ações concedidas serão eventualmente adquiridas, com contrapartida no patrimônio líquido.

As opções são avaliadas pelo modelo de precificação *Black-Scholes*. A tabela a seguir mostra os detalhes das variações nas opções, em conjunto com as variáveis utilizadas para avaliação das opções concedidas. O preço de exercício é ajustado pelo IPCA, a partir da data de concessão das opções até a data de exercício. Em 30 de setembro de 2020, as premissas utilizadas para o cálculo do valor justo das outorgas foram as seguintes:

<b>Data da outorga:</b>	<b>03/09/2020</b>
Quantidade de ações:	2.620.000
Preço de exercício na data da outorga:	R\$2,13
Taxa de juros, isenta de risco:	4,4%
Volatilidade das ações no mercado:	60,1%
Preço de exercício da ação:	R\$2,13
Valor justo da opção na data da outorga:	R\$9,10
Quantidade de opções em circulação:	2.820.000
Valorização das opções em circulação:	R\$19.208

## **Pacaembu Construtora S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

A volatilidade esperada se baseia na volatilidade histórica das ações de Companhias do setor de *Real Estate* negociadas em Bolsa. A vida contratual remanescente média se baseia na expectativa de exercício.

Em 7 de maio de 2021, a Companhia, ainda no âmbito do Primeiro Programa de Outorga de Opções de Compra de Ações de Emissão da Companhia, emitiu mais 200.000 opções de Compra ações. Essas opções têm vida útil de 5 (cinco) anos e são exercíveis a R\$ 2,72, em conformidade com o modelo do Contrato de Opção de Compra de Ações da Companhia, estas opções também se tornarão exercíveis de maneira gradual, conforme prazo de vesting do quadro acima.

Em 18 de outubro de 2021, encerrou-se o prazo para exercício das opções outorgadas pelos participantes que cumpriram o primeiro prazo de vesting. Os participantes que exerceram as suas opções, receberam após a deliberação do Conselho de Administração as ações outorgadas.

O Conselho de Administração deliberou, em 27 de setembro de 2022, a alteração do período de exercício, assim como a data limite constante no Primeiro Programa, dada a não ocorrência do evento de liquidez. Assim, a data limite para fins de verificação do evento de liquidez foi prorrogada para 13 de janeiro de 2024. Ato contínuo, o Conselho de Administração alterou o prazo de vigência do Primeiro Programa de Outorga de Opções de Ações da Companhia.

Em 18 de outubro de 2023, encerrou-se o prazo para exercício das opções outorgadas pelos participantes que cumpriram o segundo prazo de vesting. Os participantes que exerceram as suas opções, receberam após a deliberação do Conselho de Administração as ações outorgadas.

O Conselho de Administração deliberou, em 23 de novembro de 2023, a alteração do período de exercício, assim como a data limite constante no Primeiro Programa, dada a não ocorrência do evento de liquidez. Assim, a data limite para fins de verificação do evento de liquidez foi prorrogada para 13 de janeiro de 2025. Ato contínuo, o Conselho de Administração alterou o prazo de vigência do Primeiro Programa de Outorga de Opções de Ações da Companhia.

A Companhia reconheceu em 31 de dezembro de 2023 uma provisão para o plano de opções de aquisição de ações no montante de R\$2.997 em rubrica no patrimônio líquido em contrapartida a despesas operacionais.

## Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

### 25. Seguros

A Companhia e suas controladas mantêm, em 31 de dezembro de 2023, os seguintes contratos de seguros:

- (a) Risco de engenharia - obras civis em construção, que oferece garantia contra todos os riscos envolvidos na construção de um empreendimento, tais como incêndio, roubo e danos de execução, entre outros. Esse tipo de apólice permite coberturas adicionais conforme riscos inerentes à obra, entre os quais se destacam responsabilidade civil geral e cruzada, despesas extraordinárias, tumultos, responsabilidade civil do empregador e danos morais.
- (b) Seguro de responsabilidade cível geral de administradores - A cobertura contratada é considerada suficiente pela Administração para cobrir os riscos possíveis para seus ativos e/ou suas responsabilidades e estão assim demonstradas:

Resumo de seguro por Modalidade	Cobertura	
	Controladora	Consolidado
Seguro aeronáutico	53.252	53.252
Seguro de responsabilidade civil D&O	22.500	33.476
Seguro de construção (riscos de engenharia)	-	2.823.279
Seguro garantia judicial	3.971	4.003
Seguro garantia para obras de infraestrutura	-	249.047
Seguro garantia de término de obras	134	298.942
Seguro término de obras - manutenção corretiva	31.352	119.191
Seguro executante construtor	2.985	604.985