

Demonstrações Financeiras

Pacaembu Construtora S.A.

31 de dezembro de 2024
com Relatório do Auditor Independente

São Paulo, 26 de fevereiro de 2025 - Pacaembu Construtora S.A. ("Companhia" ou "Pacaembu"), uma das principais construtoras e incorporadoras do país com 33 anos de atuação, focada no segmento residencial econômico associado ao Programa Minha Casa, Minha Vida, divulga o Release de Resultados do 4º trimestre de 2024 e do ano de 2024.

Recordes anuais históricos de lançamentos, vendas líquidas, landbank, receita líquida e lucro líquido

4T24 (vs. 4T23) e 2024 (vs. 2023)



Lançamentos

4T24: R\$ 515,7 milhões (-29,8%)

2024: R\$ 2.171,5 milhões (+30,9%)



Vendas Líquidas

4T24: R\$ 617,4 milhões (+42,4%)

2024: R\$ 2.088,5 milhões (+45,9%)



Landbank

2024: R\$ 18,3 bilhões (+50,2%)



Receita Líquida

4T24: R\$ 435,1 milhões (+40,8%)

2024: R\$ 1.692,4 milhões (+44,0%)



Lucro Bruto Ajustado

4T24: R\$ 135,2 milhões (+64,3%)

margem de 31,1% (+ 4,5 p.p.)

2024: R\$ 512,4 milhões (+57,5%)

margem de 30,3% (+ 2,6 p.p.)



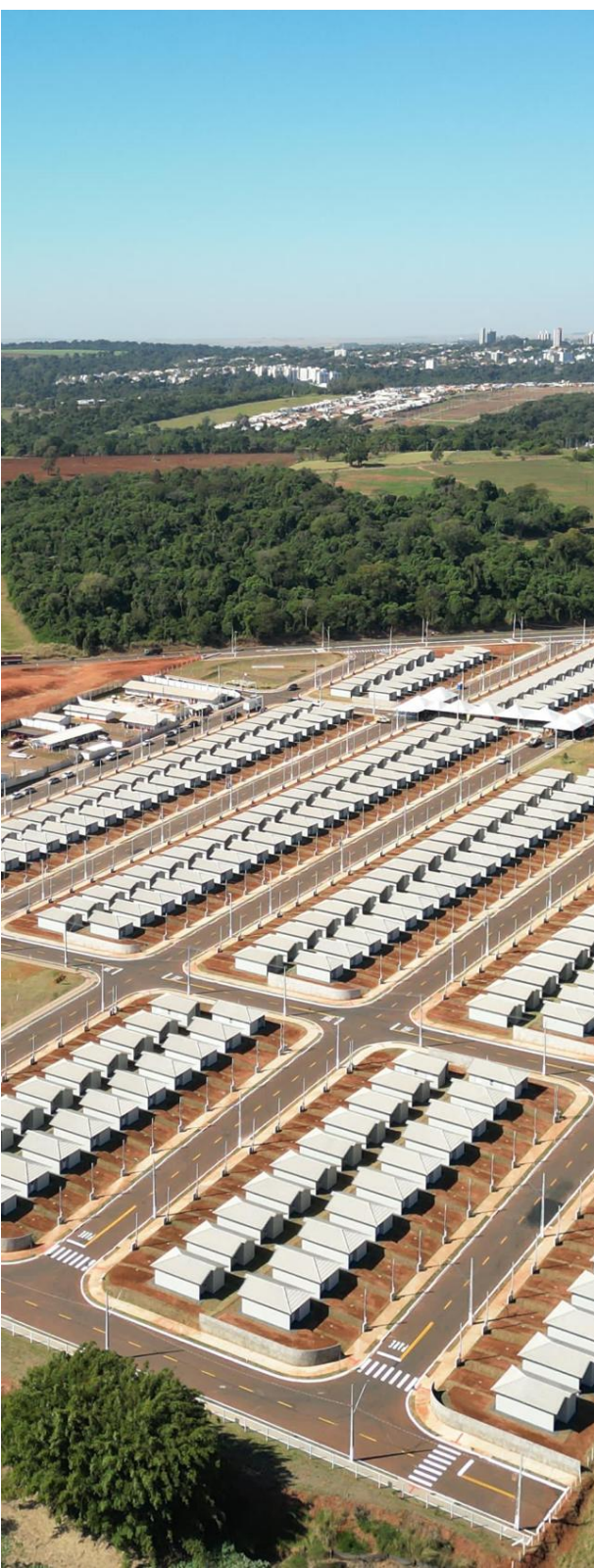
Lucro Líquido

4T24: R\$ 73,3 milhões (+300,5%)

margem de 16,8% (+10,9 p.p.)

2024: R\$ 261,1 milhões (+146,3%)

margem de 15,4% (+ 6,4 p.p.)





Mensagem da Administração

Não há dúvidas de que 2024 foi marcante na trajetória da Pacaembu. No ano em que completamos **33 anos de história**, conquistamos resultados expressivos que reafirmam nossa solidez: ultrapassamos a marca de **R\$ 2 bilhões em lançamentos e vendas líquidas**, nosso **landbank** superou **R\$ 18 bilhões** e o **lucro líquido** alcançou o patamar dos **R\$ 261 milhões**.

Seguimos firmes em nosso propósito de **transformar a vida de milhares de famílias**. Nossa estratégia de expansão geográfica iniciada em 2021 tem se mostrado assertiva. Em 2024, iniciamos nossa atuação em Minas Gerais, consolidamos nossa presença no Mato Grosso e Paraná e mantivemos nossa relevância no Estado de São Paulo como principal motor de nossa operação, fortalecendo ainda mais nossa presença geográfica.

O crescimento operacional permitiu à Companhia potencializar seu impacto social, proporcionando moradia a aproximadamente 7.500 famílias com renda de até 2 salários-mínimos, que correspondem a quase 70% das nossas vendas.

Em 2024, a Pacaembu foi reconhecida por **importantes premiações**. Fomos eleitas, pelo terceiro ano consecutivo, a 2ª maior construtora do Brasil em m² pela INTEC. Também figuramos entre as melhores do anuário Valor 1000, fomos escolhidos pela quinta vez como a melhor construtora do Brasil pela IstoÉ Dinheiro, e mantivemos a certificação GPTW pelo 3º ao consecutivo (Great Place to Work), entre outras conquistas.

Na frente de **Sustentabilidade**, avançamos de forma estratégica e estruturada. Concluímos nosso estudo de dupla materialidade, definindo os temas prioritários para o nosso negócio. Também iniciamos o primeiro inventário corporativo de emissões de Gases de Efeito Estufa e encerramos 2024 com a criação da Comissão de Sustentabilidade, que assessorará a Diretoria na condução sólida e transparente dos temas ambientais, sociais e de governança (ASG).

No âmbito operacional e financeiro, seguimos evoluindo com **eficiência e consistência**. Registramos **recordes históricos** em lançamentos, vendas, **landbank**, receita líquida e lucro líquido, tanto no quarto trimestre quanto no consolidado do ano. Os preços médios de lançamentos cresceram 6,1% no 4T24 em comparação ao 4T23, enquanto as vendas líquidas atingiram R\$ 617,4 milhões, um avanço de 42,4% no mesmo período.





Mantivemos a **trajetória de recuperação de margens**, impulsionada pelo aumento da eficiência operacional e pelo realinhamento estratégico dos preços de venda. Como resultado, a margem bruta ajustada¹ atingiu 31,1% no 4T24, avanço de +4,5 p.p. em relação ao 4T23, e 30,3% no consolidado de 2024, crescimento de +2,6 p.p. frente a 2023. Reforçamos que realizamos avaliações e atualizações trimestrais dos orçamentos das obras, garantindo que os reajustes de preços superassem as atualizações de custos, o que permitiu a elevação da margem bruta ao longo do ano.

O **lucro líquido atingiu R\$ 73 milhões** no 4T24, representando um expressivo crescimento de +301% vs. 4T23, e alcançou R\$ 261 milhões em 2024, um avanço de +146% em relação a 2023. Esse robusto desempenho reflete o crescimento operacional, a evolução das margens e a manutenção de uma equilibrada estrutura de capital.

Encerramos o ano com uma sólida estrutura financeira, registrando posição de caixa de R\$ 422 milhões (+13% vs. dez/23) e caixa líquido² de R\$ 141 milhões (+15% vs. dez/23).

Esses resultados são fruto do compromisso e dedicação de nossa equipe altamente qualificada e engajada, que, com o apoio dos acionistas controladores e do Conselho de Administração, impulsiona nossa trajetória de crescimento sustentável e rentável. Agradecemos a confiança de nossos clientes, colaboradores e parceiros, que nos permitem seguir transformando vidas e concretizando o sonho da casa própria para milhares de famílias.



Fernando Almeida

Presidente da Pacaembu

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

(2) Caixa Líquido de endividamento.





Relacionamento com os Auditores Independentes

Em conformidade com a Instrução CVM 162/22 informamos que os auditores independentes da Ernst & Young Auditores Independentes S.S., não prestaram durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 outros serviços que não os relacionados com a auditoria externa. A contratação de auditores independentes está fundamentada nos princípios que resguardam a independência do auditor, que consistem em: (a) o auditor não deve auditar seu próprio trabalho; (b) não exercer funções gerenciais; e (c) não prestar quaisquer serviços que possam ser considerados proibidos pelas normas vigentes. As informações no relatório da administração que não estão claramente identificadas como cópia das informações constantes das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, não foram objeto de auditoria ou revisão pelos auditores independentes.



Destques Operacionais e Financeiros

Destques	4T24	3T24	T/T (%)	4T23	A/A (%)	2024	2023	T/T (%)
Destques Operacionais								
Lançamentos-Fases Empreend. (R\$ milhões) ¹	515,7	552,3	-6,6%	735,1	-29,8%	2.171,5	1.658,9	30,9%
Vendas Líquidas (R\$ milhões) ¹	617,4	496,9	24,3%	433,7	42,4%	2.088,5	1.431,5	45,9%
VSO (%) ¹	40,5%	33,3%	7,1 p.p	36,0%	4,5 p.p	69,9%	64,9%	5,0 p.p
Unidades Habitacionais Entregues	3.897	958	306,8%	4.156	-6,2%	6.212	7.561	-17,8%
Unidades Hab. Entregues-VGV (R\$ milhões)	601,8	159,7	276,8%	694,0	-13,3%	982,4	1.172,8	-16,2%
Landbank (R\$ milhões) ¹	18.281,1	17.037,9	7,3%	12.171,0	50,2%	18.281,1	12.171,0	50,2%
Destques Financeiros (R\$ milhões)								
Receita Líquida	435,1	499,0	-12,8%	309,1	40,8%	1.692,4	1.175,2	44,0%
Lucro Bruto	134,3	149,9	-10,4%	80,7	66,4%	505,1	320,1	57,8%
Margem Bruta (%)	30,9%	30,0%	0,9 p.p	26,1%	4,8 p.p	29,8%	27,2%	2,6 p.p
Lucro Bruto Ajustado ²	135,2	151,9	-11,0%	82,3	64,3%	512,4	325,3	57,5%
Margem Bruta Ajustada (%)	31,1%	30,4%	0,7 p.p	26,6%	4,5 p.p	30,3%	27,7%	2,6 p.p
EBITDA Ajustado	75,6	81,2	-6,9%	23,4	223,1%	261,6	129,3	102,3%
Margem EBITDA Ajustado (%)	17,4%	16,3%	1,0 p.p	7,6%	9,7 p.p	15,5%	11,0%	4,5 p.p
Resultado Financeiro	5,4	7,4	-27,0%	4,9	10,2%	27,8	14,9	86,6%
Lucro Líquido	73,3	79,5	-7,8%	18,3	300,5%	261,1	106,0	146,3%
Margem Líquida (%)	16,8%	15,9%	0,9 p.p	5,9%	10,9 p.p	15,4%	9,0%	6,4 p.p
Caixa e Equivalentes ³	421,7	531,9	-20,7%	374,7	12,6%	421,7	374,7	12,6%
Dívida (Caixa) Líquida ⁴	(140,6)	(214,7)	-34,5%	(122,8)	14,5%	(140,6)	(122,8)	14,5%
Geração de Caixa ⁵	(74,1)	20,1	-468,3%	(9,1)	713,0%	63,1	90,7	-30,4%
Patrimônio Líquido	663,6	641,4	3,5%	471,5	40,7%	663,6	471,5	40,7%
Dívida (Caixa) Líquida / Patrimônio Líquido (%)	-21,2%	-33,5%	12,3 p.p	-26,0%	4,9 p.p	-21,2%	-26,0%	4,8 p.p
ROE LTM ⁶	46,0%	36,9%	9,1 p.p	24,6%	21,4 p.p	46,0%	24,6%	21,4 p.p
ROIC LTM ⁷	53,2%	45,9%	7,2 p.p	25,7%	27,5 p.p	53,2%	25,7%	27,5 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 Inclui Caixa Restrito.

⁴ Dívida Líquida = Dívida Corporativa + Dívidas de Produção - Caixa e Equivalentes de Caixa somado ao Caixa Restrito

⁵ Geração de Caixa ajustada pelo pagamento de dividendos + juros sobre o capital próprio

⁶ ROE LTM é calculado pelo lucro líquido dos últimos 12 meses dividido pelo patrimônio líquido médio do período.

⁷ ROIC LTM é calculado pelo NOPAT dos últimos 12 meses dividido pela média do capital empregado do período.



Lançamentos

Lançamentos	4T24	3T24	T/T (%)	4T23	A/A (%)	2024	2023	A/A (%)
Número de Unidades	2.749	2.984	-7,9%	4.070	-32,5%	11.499	9.258	24,2%
VGV 100% (R\$ milhões)	515,7	552,3	-6,6%	735,1	-29,8%	2.171,5	1.658,9	30,9%
VGV Pacaembu (R\$ milhões) ^{1,2}	460,0	491,7	-6,4%	656,5	-29,9%	1.920,7	1.491,4	28,8%
Preço Médio 100% (R\$ mil)	187,6	185,1	1,4%	180,6	3,9%	188,8	179,2	5,4%
Preço Médio Pacaembu (R\$ mil)	167,3	164,8	1,5%	161,3	3,7%	167,0	161,1	3,7%
Preço Médio Imóveis Pacaembu PMCMV ³	191,6	185,1	3,5%	180,6	6,1%	190,2	180,8	5,2%

¹ inclui unidades habitacionais e lotes comerciais

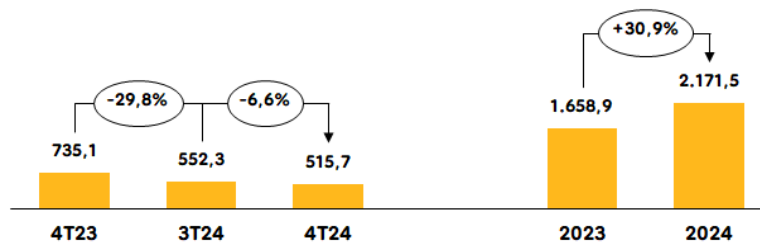
² exclui o valor atribuído a terrenistas

³ Inclui o valor do terreno e considera somente empreendimentos Pacaembu vinculados ao programa Minha Casa, Minha Vida

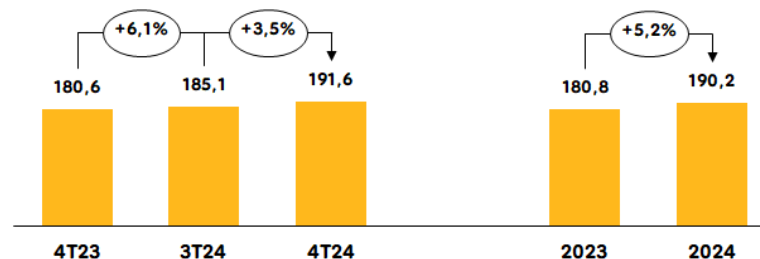
No 4T24, os lançamentos somaram R\$ 515,7 milhões em VGV (-29,8% vs. 4T23), correspondentes a 2.749 unidades (-32,5% vs. 4T23). Em 2023, houve maior concentração de lançamentos no 2º semestre, em especial no 4T23, com lançamentos de projetos relevantes como: (i) Jardim dos Ipês 1 (Primavera do Leste), com 861 unidades, (ii) Parque Esplanada (Votuporanga), com 798 unidades e (iii) Bem Viver Uvaranas (Ponta Grossa), com 580 unidades. O preço médio do 4T24 foi de R\$ 187,6 mil, superior em +1,4% vs. 3T24. Na comparação com o 4T23, houve aumento de +3,9%.

Em 2024, houve recorde de lançamentos, totalizando R\$ 2,2 bilhões em VGV (+30,9% vs. 2023), correspondentes a 11.499 unidades (+24,2% vs. 2023). O preço médio dos imóveis da Pacaembu no PMCMV atingiu R\$ 190,2 mil, crescimento de +5,2% em relação a 2023.

Lançamento em VGV – R\$ mi



Preço Médio dos Imóveis PMCMV – R\$ mil





Destaques nos Lançamentos

São José do Rio Preto/SP – Residencial Olinda Sala | Lançamento Nov/2024



879 Unidades Lançadas

VGV Total de R\$ 171,4 milhões



Palotina/PR – Bem Viver Palotina | Lançamento Dez/2024



564 Unidades Lançadas

VGV Total de R\$ 104,9 milhões





Vendas Líquidas

Vendas Líquidas	4T24	3T24	T/T (%)	4T23	A/A (%)	2024	2023	A/A (%)
VGV 100% (em R\$ milhões) ¹	617,4	496,9	24,3%	433,7	42,4%	2.088,5	1.431,5	45,9%
VGV Pacaembu (em R\$ milhões) ^{1,2}	542,5	438,6	23,7%	392,6	38,2%	1.854,5	1.295,0	43,2%
Número de Unidades ¹	3.217	2.602	23,6%	2.372	35,6%	11.037	8.035	37,4%
Preço Médio 100% (em R\$ mil) ¹	191,9	191,0	0,5%	182,8	5,0%	189,2	178,2	6,2%
Preço Médio Pacaembu (em R\$ mil) ¹	168,6	168,6	0,0%	165,5	1,9%	168,0	161,2	4,3%
Preço Médio Imóveis Pacaembu PMCMV ³	192,8	192,2	0,3%	182,1	5,9%	189,7	177,9	6,7%

¹ inclui unidades habitacionais e lotes comerciais

² exclui o valor atribuído a terrenistas

³ Inclui o valor do terreno e considera somente empreendimentos Pacaembu vinculados ao programa Minha Casa, Minha Vida

A Companhia considera como vendas líquidas apenas unidades habitacionais cujos repasses foram efetivamente realizados.

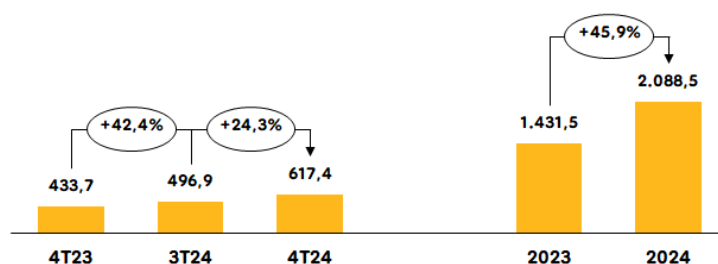
A Pacaembu registrou recordes de vendas líquidas em VGV e unidades, tanto no 4T24 quanto no acumulado de 2024.

No 4T24, as vendas líquidas totalizaram R\$ 617,4 milhões em VGV (+42,4% vs. 4T23), correspondentes a 3.217 unidades (+35,6% vs. 4T23). O preço médio dos imóveis PMCMV atingiu R\$ 192,8 mil, evolução de +5,9% em relação ao 4T23.

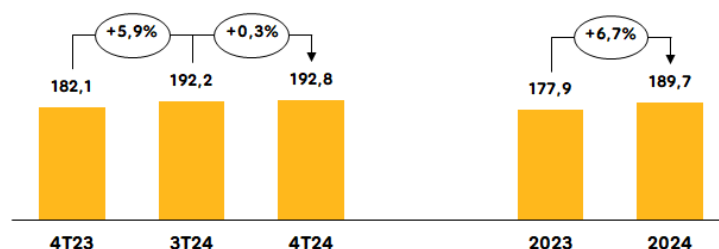
Em 2024, as vendas líquidas totalizaram R\$ 2,1 bilhões em VGV (+45,9% sobre 2023), correspondentes a 11.037 unidades (+37,4% vs. 2023). O preço médio dos imóveis da Pacaembu no PMCMV atingiu R\$ 189,7 mil, crescimento de +6,7% em relação a 2023.

Adicionalmente, em dezembro de 2024, a Companhia possui na esteira de repasse um backlog de 380 unidades, cujo trâmite está seguindo o fluxo normal e será concluído ao longo do 1T25.

Vendas Líquidas em VGV - R\$ mi



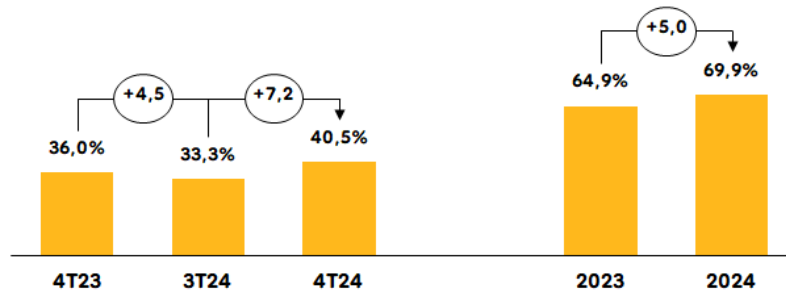
Preço Médio dos Imóveis PMCMV - R\$ mil





Velocidade sobre a oferta - VSO

No 4T24, a VSO alcançou 40,5%, aumento de +4,5 p.p. vs 4T23. Em 2024, a VSO foi 69,9%, +5,0 p.p. em relação a 2023.



Unidades habitacionais entregues

Unidades Habitacionais Entregues	4T24	3T24	T/T (%)	4T23	A/A (%)	2024	2023	A/A (%)
Número de unidades habitacionais	3.897	958	306,8%	4.156	-6,2%	6.212	7.561	-17,8%
VGW Pacaembu (em R\$ milhões)	601,8	159,7	276,8%	694,0	-13,3%	982,4	1.172,8	-16,2%

No 4T24, houve a entrega de 3.897 unidades habitacionais (-6,2% vs. 4T23) e em 2024 foram 6.212 (-17,8% versus 2023) devido à atual fase de execução dos projetos.

Estoques

Estoques	4T24	
	Unidades	R\$ milhões
Obras em Andamento	4.529	767,4
Obras Entregues	226	29,6
Total	4.755	797,0

Os estoques da Companhia, ao final do 4T24, totalizaram 4.755 unidades, sendo 4.529 em projetos com obras em andamento, ou seja, 95,2% do estoque em fase de execução. Os estoques de unidades em projetos concluídos referem-se a lotes comerciais, que normalmente são comercializados ao final do projeto imobiliário. O valor de mercado em VGW dos estoques correspondeu a R\$ 797,0 milhões.

Landbank

Landbank	4T24	3T24	T/T (%)	4T23	A/A (%)	2024	2023	A/A (%)
VGW (em R\$ milhões) ¹	18.281,1	17.037,9	7,3%	12.171,0	50,2%	18.281,1	12.171,0	50,2%

¹ considera efeitos de lançamentos, aquisições e ajustes. Valor do VGW Pacaembu.

O *landbank* totalizou R\$ 18,3 bilhões em VGW Pacaembu (+50,2% vs. 4T23).

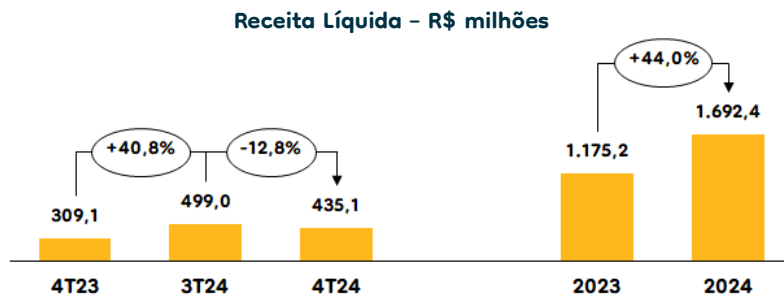


Receita Líquida e Lucro Bruto

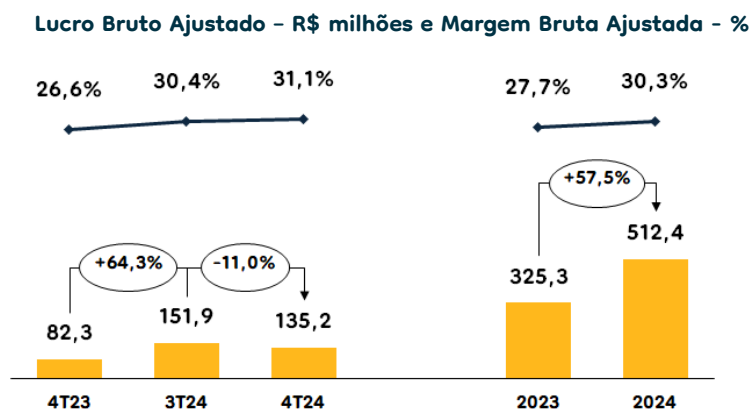
Rec. Líquida e Lucro Bruto (R\$ milhões)	4T24	3T24	T/T (%)	4T23	A/A (%)	2024	2023	A/A (%)
Receita Líquida	435,1	499,0	-12,8%	309,1	40,8%	1.692,4	1.175,2	44,0%
Lucro Bruto	134,3	149,9	-10,4%	80,7	66,4%	505,1	320,1	57,8%
Margem Bruta	30,9%	30,0%	0,8 p.p	26,1%	4,7 p.p	29,8%	27,2%	2,6 p.p
Lucro Bruto Ajustado ¹	135,2	151,9	-11,0%	82,3	64,3%	512,4	325,3	57,5%
Margem Bruta Ajustada	31,1%	30,4%	0,6 p.p	26,6%	4,5 p.p	30,3%	27,7%	2,6 p.p

¹ Lucro Bruto Ajustado pela exclusão dos juros capitalizados provenientes dos empréstimos do Plano Empresário destinado a construção.

A receita líquida alcançou R\$ 435,1 milhões no 4T24 (+40,8% vs. 4T23) e R\$ 1,7 bilhão em 2024 (+44,0% vs. 2023), recordes históricos para os períodos. O positivo desempenho foi consequência da relevante performance de vendas e a evolução adequada das obras.



O lucro bruto ajustado alcançou R\$ 135,2 milhões no 4T24 (+64,3% vs. 4T23) com margem bruta ajustada de 31,1% (+4,5 p.p. vs. 4T23). Em 2024, o lucro bruto ajustado atingiu R\$ 512,4 milhões (+57,5% vs. 2023) com 30,3% de margem ajustada (+2,6 p.p. vs. 2023), reflexo da diluição de custos e o impacto positivo da elevação no preço médio das unidades no PMCMV.



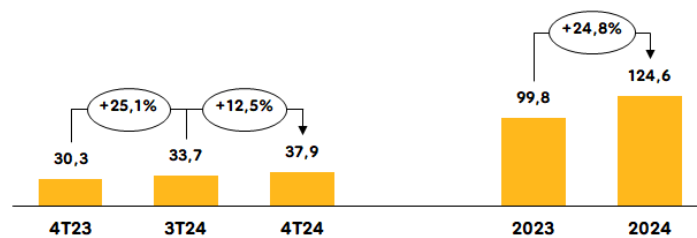


Despesas Gerais e Administrativas

Desp. Gerais e Adm. (R\$ milhões)	4T24	3T24	T/T (%)	4T23	A/A (%)	2024	2023	A/A (%)
Receita Líquida	435,1	499,0	-12,8%	309,1	40,8%	1.692,4	1.175,2	44,0%
Desp. Gerais e Administrativas	(37,9)	(33,7)	12,5%	(30,3)	25,1%	(124,6)	(99,8)	24,8%
Desp. Gerais e Adm. / Rec. Líquida	8,7%	6,8%	2,0 p.p	9,8%	-1,1 p.p	7,4%	8,5%	-1,1 p.p

As despesas gerais e administrativas apresentaram diluição (-1,1 p.p. vs. 4T23) e corresponderam a 8,7% da receita líquida no 4T24 e a 7,4% em 2024 (-1,1 p.p. vs. 2023), apresentando ganho de eficiência operacional no ciclo de crescimento da Companhia.

G&A / Receita Líquida - %

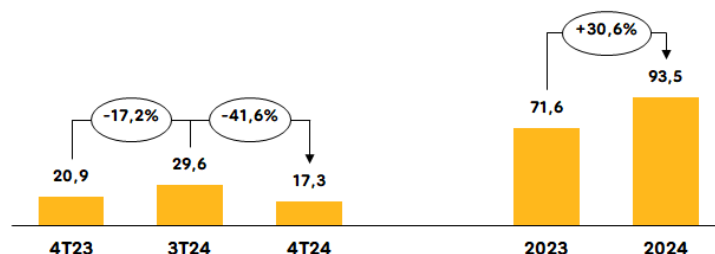


Despesas com Vendas e Marketing

Desp. Vendas e Marketing (R\$ milhões)	4T24	3T24	T/T (%)	4T23	A/A (%)	2024	2023	A/A (%)
Receita Líquida	435,1	499,0	-12,8%	309,1	40,8%	1.692,4	1.175,2	44,0%
Despesas com Vendas e Marketing	(17,3)	(29,6)	-41,6%	(20,9)	-17,2%	(93,5)	(71,6)	30,6%
Desp. com Vendas e Marketing / Receita Líq.	4,0%	5,9%	-2,0 p.p	6,8%	-2,9 p.p	5,5%	6,1%	-0,6 p.p

As despesas com vendas e marketing em relação à receita líquida apresentaram redução de -2,9 p.p. no 4T24 em comparação ao 4T23. No ano de 2024 a relação apresentou uma redução de -0,6 p.p., também apresentando ganho de eficiência operacional no ciclo de crescimento da Companhia.

Desp. Com Vendas e Marketing / Receita Líquida - %



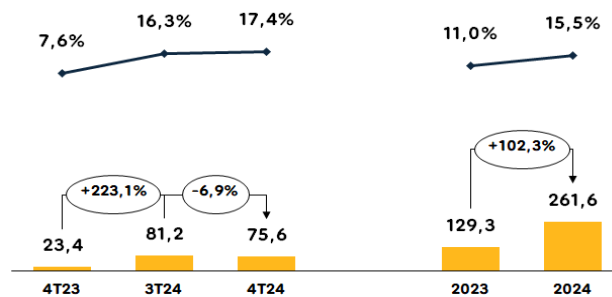


Ebitda Ajustado

Ebitda Ajustado (R\$ milhões)	4T24	3T24	T/T (%)	4T23	A/A (%)	2024	2023	A/A (%)
Lucro Operacional antes do Res. Financeiro	72,6	77,8	-6,7%	20,3	257,6%	247,5	119,2	107,6%
(+) Depreciação e amortização	2,1	1,5	40,0%	1,6	31,3%	6,8	4,9	38,8%
EBITDA	74,7	79,3	-5,8%	21,8	242,7%	254,3	124,1	104,9%
(+) Encargos de fin. alocados no Custo	0,9	2,0	-55,0%	1,6	-43,8%	7,3	5,2	40,4%
EBITDA Ajustado	75,6	81,2	-6,9%	23,4	223,1%	261,6	129,3	102,3%
Receita Líquida	435,1	499,0	-12,8%	309,1	40,8%	1.692,4	1.175,2	44,0%
Margem EBITDA Ajustado	17,4%	16,3%	1,0 p.p	7,6%	9,7 p.p	15,5%	11,0%	4,5 p.p

O Ebitda Ajustado totalizou R\$ 75,6 milhões no 4T24 (+223,1% vs. 4T23) e R\$ 261,6 milhões em 2024 (+102,3% vs. 2023), devido ao ganho de eficiência operacional supracitado.

Ebitda Ajustado e Margem Ebitda Ajustada - %

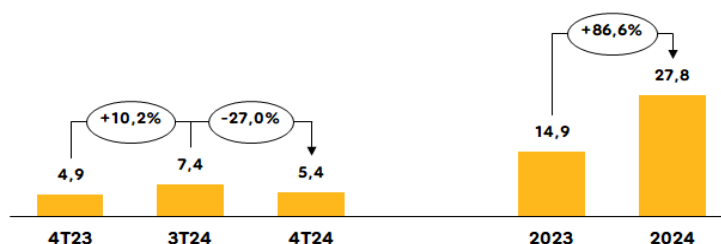


Resultado Financeiro

Resultado Financeiro (R\$ milhões)	4T24	3T24	T/T (%)	4T23	A/A (%)	2024	2023	A/A (%)
Receita Financeira	15,7	15,7	0,0%	11,3	38,9%	56,5	38,7	46,0%
Despesa Financeira	(10,3)	(8,2)	25,6%	(6,4)	60,9%	(28,8)	(23,8)	21,0%
Resultado Financeiro	5,4	7,4	-27,0%	4,9	10,2%	27,8	14,9	86,6%
Receita Líquida	435,1	499,0	-12,8%	309,1	40,8%	1.692,4	1.175,2	44,0%
Resultado Financeiro / Receita Líquida	1,2%	1,5%	-0,2 p.p	1,6%	-0,2 p.p	1,6%	1,3%	0,4 p.p

A despesa financeira foi impactada pela conclusão da 1ª Emissão de Nota Comercial da Pacaembu, em junho de 2024. Essa foi a primeira operação de mercado de capitais da Pacaembu, totalizando R\$ 200 milhões. Parte dos recursos foi utilizada para realizar o pré-pagamento de CCB no valor de R\$ 50 milhões. A receita financeira foi beneficiada: (i) pela posição de caixa 12,6% maior; (ii) como consequência da maior Selic média e (iii) pelo caixa da captação mencionada. O resultado financeiro líquido foi positivo em R\$ 5,4 milhões no 4T24 (+10,2% vs. 4T23) e em R\$ 27,8 milhões em 2024 (+86,6% vs. 2023).

Resultado Financeiro - R\$ milhões





Lucro Líquido

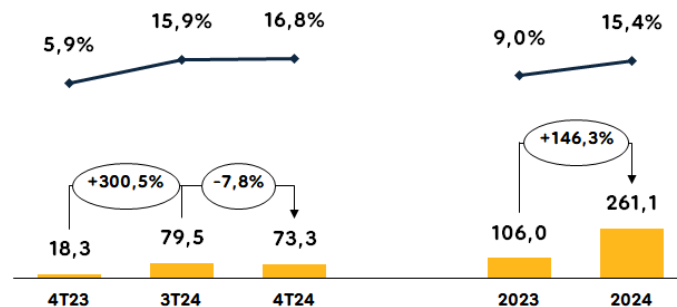
Lucro Líquido (R\$ milhões)	4T24	3T24	T/T (%)	4T23	A/A (%)	2024	2023	A/A (%)
Receita Líquida	435,1	499,0	-12,8%	309,1	40,8%	1.692,4	1.175,2	44,0%
Lucro Líquido	73,3	79,5	-7,8%	18,3	300,5%	261,1	106,0	146,3%
Margem Líquida	16,8%	15,9%	0,9 p.p	5,9%	10,9 p.p	15,4%	9,0%	6,4 p.p
ROE LTM ⁽¹⁾	46,0%	36,9%	9,1 p.p	24,6%	21,4 p.p	46,0%	24,6%	21,4 p.p
ROIC LTM ⁽²⁾	53,2%	45,9%	7,2 p.p	25,7%	27,5 p.p	53,2%	25,7%	27,5 p.p

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

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

O lucro líquido totalizou R\$ 73,3 milhões no 4T24 (+300,5% vs. 4T23) com margem líquida de 16,8% (+10,9 p.p. vs. 4T23). Em 2024, o lucro líquido atingiu R\$ 261,1 milhões (+146,3% vs. 2023) com margem líquida de 15,4% (+6,4 p.p. vs. 2023). As variações decorrem, principalmente de: (i) expressivo crescimento do volume de lançamentos; (ii) ganho de eficiência operacional (preço & evolução adequada das obras); (iii) eficiência da estrutura administrativa e de vendas com diluição do G&A e das despesas com vendas e marketing; e (iv) maior resultado financeiro oriundo da estrutura de capital balanceada.

Lucro Líquido e Margem Líquida - %

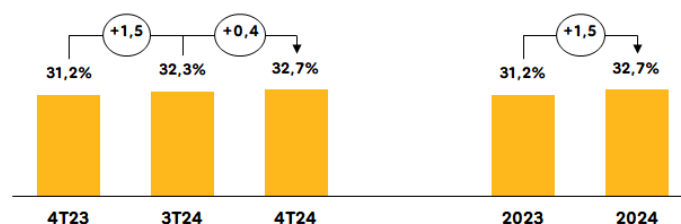


Resultado a Apropriar

Res. a Apropriar (REF) (R\$ milhões)	4T24	3T24	T/T (%)	4T23	A/A (%)	2024	2023	A/A (%)
Receitas de Vendas a Apropriar	793,3	678,8	16,9%	596,3	33,0%	793,3	596,3	33,0%
(-) Custo Orçado de Unid. Vendidas a Apropriar	(533,7)	(459,4)	16,2%	(410,3)	30,1%	(533,7)	(410,3)	30,1%
Resultado a Apropriar	259,6	219,4	18,3%	186,0	39,6%	259,6	186,0	39,6%
Margem Bruta REF	32,7%	32,3%	0,4 p.p	31,2%	1,5 p.p	32,7%	31,2%	1,5 p.p

O resultado a apropriar no 4T24 alcançou R\$ 259,6 milhões (+39,6% vs. 4T23) e a margem bruta REF foi de 32,7% (+1,5 p.p. vs. 4T23 e +0,4 p.p. vs. 3T24), comprovando a continuidade do ciclo de aumento de margem da Companhia.

Margem Bruta REF - %





Posição de Caixa e Endividamento

Dívida (Caixa) Líquida (R\$ milhões)	4T24	3T24	T/T (%)	4T23	A/A (%)	2024	2023	A/A (%)
Dívida Bruta	281,1	317,2	-11,4%	251,9	11,6%	281,1	251,9	11,6%
Empréstimos e Fin. Corporativo	259,7	259,8	-0,1%	111,4	133,2%	259,7	111,4	133,2%
Empréstimos e Fin. de Produção	21,5	57,4	-62,6%	140,5	-84,7%	21,5	140,5	-84,7%
(-) Caixa e Equivalentes ¹	(421,7)	(531,9)	-20,7%	(374,7)	12,6%	(421,7)	(374,7)	12,6%
Dívida (Caixa) Líquida	(140,6)	(214,7)	-34,5%	(122,8)	14,5%	(140,6)	(122,8)	14,5%
Patrimônio Líquido Consolidado	663,6	641,4	3,5%	471,5	40,7%	663,6	471,5	40,7%
Dívida (Caixa) Líquida / Patrimônio Líq.	-21,2%	-33,5%	12,3 p.p	-26,0%	4,9 p.p	-21,2%	-26,0%	4,8 p.p
Impacto na alteração no critério de repasses da CEF	58,8	33,6	74,9%	0,0	n.a.	58,8	0,0	n.a.
Dívida (Caixa) Líquida	(199,4)	(248,3)	-19,7%	(122,8)	62,3%	(199,4)	(122,8)	62,3%
Dívida Líquida ex-efeito CEF / Patrimônio Líquido	-30,0%	-38,7%	-0,2 p.p	-26,0%	0,2 p.p	-30,0%	-26,0%	0,2 p.p

¹ Inclui Caixa Restrito

Em 2024, houve mudança no critério de repasses da Caixa Econômica Federal, com os depósitos dos recursos sendo realizados não mais na assinatura dos contratos de financiamento, mas na apresentação do Registro Imobiliário do contrato, postergando temporariamente o ingresso de recursos no período.

No fechamento do exercício de 2024, a posição de caixa e equivalentes era de R\$ 421,7 milhões (+12,6% vs. dez/23) e o caixa líquido era de R\$ 140,6 milhões (+14,5% vs. dez/23). Ex-novo critério CEF, o caixa líquido no período seria de R\$ 199,4 milhões.



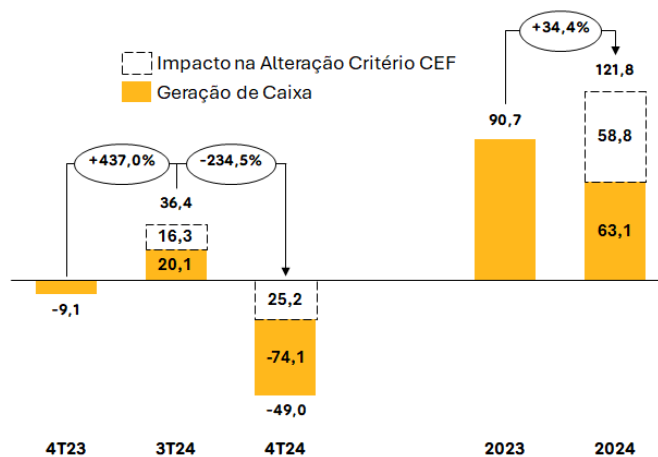
Geração de Caixa

Geração de Caixa	4T24	3T24	T/T (%)	4T23	A/A (%)	2024	2023	A/A (%)
Geração de Caixa (R\$ milhões) ¹	(74,1)	20,1	-468,3%	(9,1)	713,0%	63,1	90,7	-30,4%
Impacto na alteração no critério de repasses da CEF	25,2	16,3	54,5%	0,0	n.a.	58,8	0,0	n.a.
Geração de Caixa ex efeito CEF (R\$ milhões)	(49,0)	36,4	-234,5%	(9,1)	437,0%	121,8	90,7	34,4%

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

No 4T24, houve consumo de caixa de R\$ 74,1 milhões. Ex-novo critério CEF, o consumo no período seria de R\$ 49,0 milhões.

Em 2024, houve geração de caixa de R\$ 63,1 milhões, redução de -30,4% vs. 2023. Ex-novo critério CEF, geração de R\$ 121,8 milhões, ou 34,4% vs. 2023.



Contas a Receber

Contas a Receber (R\$ milhões)	4T24	3T24	T/T (%)	4T23	A/A (%)	2024	2023	A/A (%)
Contas a Receber - Ativo Circulante	344,9	239,6	43,9%	201,7	71,0%	344,9	201,7	71,0%
Contas a Receber - Ativo Não Circulante	36,3	71,5	-49,2%	41,0	-11,3%	36,3	41,0	-11,3%
Total do Contas a Receber	381,2	311,1	22,5%	242,6	57,1%	381,2	242,6	57,1%

No encerramento do 4T24, as contas a receber totalizaram R\$ 381,2 milhões (+57,1% vs. 4T23), 90,5% dos quais no ativo circulante.

Pacaembu Construtora S.A.

Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas

31 de dezembro de 2024

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



**Shape the future
with confidence**

São Paulo Corporate Towers
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909
6º ao 10º andar - Vila Nova Conceição
04543-011 - São Paulo - SP - Brasil
Tel: +55 11 2573-3000
ey.com.br

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 2024 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 2024, 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), emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB) (atualmente denominadas pela Fundação IFRS como “normas contábeis 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.



**Shape the future
with confidence**

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 Companhia, 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 Pronunciamento Técnico CPC 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 individuais e consolidadas 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 2024, o montante de receita de incorporação imobiliária de R\$ 39.181 mil e R\$ 1.692.380 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.



**Shape the future
with confidence**

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 identificada tempestivamente, pode gerar um impacto significativo nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

Nossos procedimentos de auditoria, em bases amostrais, incluíram, entre outros: (a) 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; (b) o envolvimento de nossos engenheiros especialistas para nos auxiliar na avaliação das premissas utilizadas na preparação das estimativas, no cálculo da atualização dos orçamentos de custos de construção individualizados por empreendimento e na razoabilidade entre o andamento físico e o percentual dos custos incorridos em relação ao total orçado; (c) inspeção física de canteiros de obra para assegurar a existência; (d) a inspeção dos documentos suporte para custos incorridos, contratos de venda, comprovantes de liquidação financeira referentes ao exercício; (e) recálculo do saldo a receber de acordo com o índice contratual vigente; (f) recálculo da receita reconhecida no exercício com base nos percentuais de conclusão apurados e confrontamos 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, são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em seu conjunto.



**Shape the future
with confidence**

Valor realizável líquido dos estoques

A Companhia possuía em 31 de dezembro de 2024, saldo de estoques de R\$ 25.952 mil e R\$ 266.098 mil, na controladora e consolidado, respectivamente. Conforme descrito na Nota 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, em bases amostrais, incluíram, entre outros: (a) para o valor realizável líquido suportado por estudos internos, inicialmente, verificamos a exatidão dos cálculos aritméticos, comparamos o valor das vendas subseqüentes 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, envolvemos os nossos engenheiros especialistas com a mesma abordagem de auditoria para fins do reconhecimento de receita; (b) para os terrenos, utilizamos o valor das cotações de mercado para ativos com características similares, a fim de corroborarmos o valor realizável líquido; (c) confrontamos o estudo do valor realizável líquido com os saldos contábeis dos estoques; e (d) 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, no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em seu conjunto.



**Shape the future
with confidence**

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, 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 CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico 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 individuais e consolidadas 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.

Responsabilidades 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.



**Shape the future
with confidence**

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.

Responsabilidades 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 da 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.



**Shape the future
with confidence**

- 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 as 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 exercício 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, 26 de fevereiro de 2025

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.

Balanços patrimoniais

31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		2024	2023	2024	2023
Ativo					
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	3.a	304.935	164.960	346.958	243.650
Caixa restrito	3.b	-	32	74.781	131.060
Contas a receber	4	35.644	18.272	344.850	201.668
Estoques	5	24.770	823	226.271	178.657
Adiantamentos para aquisição de terrenos	7	11.482	11.431	28.276	17.854
Outros ativos	6	7.747	14.416	53.471	33.987
Total do ativo circulante		384.578	209.934	1.074.607	806.876
Não circulante					
Contas a receber	4	492	3.467	36.344	40.978
Estoques	5	1.182	15.918	39.827	46.403
Outros ativos	6	795	622	3.475	3.225
Adiantamentos para aquisição de terrenos	7	10.732	15.422	11.922	20.920
Investimentos	8.a	627.334	430.243	10.115	5.389
Imobilizado e intangível	9	59.611	21.201	59.611	21.201
Total do ativo não circulante		700.146	486.873	161.294	138.116
Total do ativo		1.084.724	696.807	1.235.901	944.992

	Notas	Controladora		Consolidado	
		2024	2023	2024	2023
Passivo					
Circulante					
Empréstimos e financiamentos	10	39.788	14.261	61.270	130.743
Fornecedores	11	5.279	3.258	91.260	83.944
Provisões	12	-	-	5.894	4.733
Dividendos a pagar	15.c	52.012	25.180	52.012	25.180
Arrendamentos	9.c	3.973	3.653	3.973	3.653
Adiantamento de clientes		215	-	35.215	9.653
Outras contas a pagar	14	42.986	28.570	63.385	43.900
Total do passivo circulante		144.253	74.922	313.009	301.806
Não circulante					
Empréstimos e financiamentos	10	219.871	97.093	219.871	121.146
Fornecedores	11	-	-	3.018	3.427
Provisão para perdas de investimentos	8.a	1.287	1.682	248	777
Provisões	12	8.190	7.130	27.831	32.227
Partes relacionadas	13	40.622	37.250	-	-
Arrendamentos	9.c	7.181	2.636	7.181	2.636
Adiantamento de clientes		-	-	1.173	6.879
Outras contas a pagar	14	-	4.545	-	4.545
Total do passivo não circulante		277.151	150.336	259.322	171.637
Patrimônio líquido	15				
Capital social		365.925	364.860	365.925	364.860
Reserva de lucros		277.305	88.290	277.305	88.290
Reserva de capital		20.090	18.399	20.090	18.399
Patrimônio líquido de controladores		663.320	471.549	663.320	471.549
Participação de não controladores		-	-	250	-
Total do patrimônio líquido		663.320	471.549	663.570	471.549
Total do passivo		1.084.724	696.807	1.235.901	944.992

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 2024 e 2023

(Em milhares de reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		2024	2023	2024	2023
Receita operacional líquida	17	39.181	26.787	1.692.380	1.175.245
Custos dos imóveis vendidos	18	(37.888)	(25.975)	(1.187.238)	(855.180)
Lucro bruto		1.293	812	505.142	320.065
Despesas e receitas operacionais					
Despesas gerais e administrativas	18	(123.962)	(99.530)	(124.629)	(99.830)
Despesas com vendas	18	(1.509)	(2.202)	(93.476)	(71.566)
Outras despesas, líquidas	19	(18.263)	(7.642)	(47.562)	(30.534)
Resultado de equivalência patrimonial	8	402.883	216.235	8.051	1.067
		259.149	106.861	(257.616)	(200.863)
Lucro operacional antes do resultado financeiro e dos impostos		260.442	107.673	247.526	119.202
Resultado financeiro					
Despesas financeiras	20	(23.294)	(18.704)	(28.752)	(23.794)
Receitas financeiras	20	23.989	17.119	56.511	38.681
		695	(1.585)	27.759	14.887
Lucro operacional antes do imposto de renda e da contribuição social		261.137	106.088	275.285	134.089
Imposto de renda e contribuição social - corrente	12.a	(22)	(41)	(14.316)	(22.362)
Imposto de renda e contribuição social - diferido	12.a	(17)	(27)	238	(5.707)
Lucro líquido do exercício		261.098	106.020	261.207	106.020
Lucro atribuível aos acionistas controladores		261.098	106.020	261.098	106.020
Lucro atribuível aos acionistas não controladores		-	-	109	-
Lucro por ação:					
Lucro líquido básico por ação - R\$	21	2,0103	0,8155	2,0103	0,8155
Lucro líquido diluído por ação - R\$	21	1,9766	0,8018	1,9766	0,8018

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 2024 e 2023
(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Lucro líquido do exercício	261.098	106.020	261.207	106.020
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Total do resultado abrangente do exercício	261.098	106.020	261.207	106.020
Lucro atribuível aos acionistas controladores	261.098	106.020	261.098	106.020
Lucro atribuível aos acionistas não controladores	-	-	109	-

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 2024 e 2023
(Em milhares de reais)

	Controladora									Consolidado			
	Capital Social			Reserva de Capital	Reserva de Lucros					Total do patrimônio líquido atribuível aos controladores	Participação de não controladores	Total do patrimônio líquido consolidado	
	Notas	Capital social subscrito	(-) Capital a integralizar	Gasto na emissão de ações	Plano de remuneração baseado em ações	Reserva estatutária	Reserva legal	Dividendos adicionais propostos	Dividendos intermediários				Lucros acumulados
Saldos em 31 de dezembro de 2023		365.467	(90)	(517)	18.399	55.332	22.886	10.072	-	-	471.549	-	471.549
Constituição Capital social	15.a	1.065	-	-	(1.065)	-	-	-	-	-	-	141	141
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	-	-	-	-	261.098	261.098	109	261.207
Lucros distribuídos	15.c	-	-	-	-	-	-	(10.072)	-	-	(10.072)	-	(10.072)
Plano de remuneração baseado em ações	15/24	-	-	-	2.756	-	-	-	-	-	2.756	-	2.756
Constituição da reserva legal	15.d	-	-	-	-	-	13.055	-	-	(13.055)	-	-	-
Dividendos mínimos obrigatórios	15.c	-	-	-	-	-	-	-	10.000	(62.011)	(52.011)	-	(52.011)
Dividendos adicionais propostos	15.d	-	-	-	-	-	-	24.804	-	(24.804)	-	-	-
Dividendos Intermediários	15.c	-	-	-	-	-	-	-	(10.000)	-	(10.000)	-	(10.000)
Constituição da reserva estatutária	15.b/d	-	-	-	-	161.228	-	-	-	(161.228)	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2024		366.532	(90)	(517)	20.090	216.560	35.941	24.804	-	-	663.320	250	663.570

Pacaembu Construtora S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(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 2022		265.008	-	(517)	15.402	90.188	17.585	1.149	-	388.815	388.815
Aumento do capital social	15.a	100.459	(90)	-	-	(89.865)	-	-	(10.135)	369	369
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	-	-	(1.149)	106.020	106.020	106.020
Lucros distribuídos	15.c	-	-	-	-	(323)	-	-	-	(1.472)	(1.472)
Plano de remuneração baseado em ações	24	-	-	-	2.997	-	-	-	-	2.997	2.997
Constituição da reserva legal	15.b	-	-	-	-	-	5.301	-	(5.301)	-	-
Dividendos mínimos obrigatórios	15.d	-	-	-	-	-	-	-	(25.180)	(25.180)	(25.180)
Dividendos Adicionais propostos	15.b	-	-	-	-	-	-	10.072	(10.072)	-	-
Constituição da reserva estatutária	15.b / d	-	-	-	-	55.332	-	-	(55.332)	-	-
Lucros a disposição a assembleia		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2023		365.467	(90)	(517)	18.399	55.332	22.886	10.072	-	471.549	471.549

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 2024 e 2023 (Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais				
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	261.137	106.088	275.285	134.089
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais:				
Provisão (reversão) da provisão para garantia	-	(1)	8.272	5.696
Depreciação e amortização	6.706	4.874	6.706	4.874
Provisão para demandas judiciais	1.233	626	1.414	574
Provisão (reversão) para perdas de crédito esperadas	465	(37)	16.963	11.528
Despesa com outorga de opções	2.756	2.997	2.756	2.997
Apropriação de mais valia de estoques	-	79	-	79
Resultado de equivalência patrimonial	(402.883)	(216.235)	(8.051)	(1.067)
Baixa de imobilizado	152	82	152	82
Juros provisionados sobre empréstimos, financiamentos e arrendamentos	20.085	18.304	35.103	18.302
Perdas de distribuições desproporcional de lucros	-	3.582	3.172	11.896
Impostos diferidos indiretos	58	37	(8.057)	4.336
	(110.291)	(79.604)	333.715	193.386
Decréscimo/(acrécimo) em ativos:				
Caixa restrito	32	(1)	56.279	(54.682)
Contas a receber	(14.862)	(1.712)	(155.511)	(52.127)
Estoques	(9.211)	(14.217)	(48.547)	(48.170)
Outros ativos	2.833	6.979	(19.486)	11.766
Adiantamentos para aquisição de terrenos	4.639	(3.367)	(1.424)	10.356
(Decréscimo)/acrécimo em passivos:				
Fornecedores	2.021	(993)	6.907	20.243
Outros passivos	9.623	18.091	11.097	16.359
Adiantamento de clientes	215	(2)	19.856	(2.569)
Juros pagos sobre empréstimos, financiamentos	(19.462)	(17.640)	(26.435)	(23.840)
Recebimento de dividendos	264.555	197.120	1.000	2.650
Partes relacionadas	3.372	31.571	-	-
Imposto de renda e contribuição social pagos	(22)	-	(15.099)	(26.366)
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	133.442	136.225	162.352	47.006
Fluxo de caixa das atividades de investimentos				
Aquisição de bens do ativo imobilizado	(35.508)	(4.490)	(35.508)	(4.490)
Redução (integralização) de capital em controladas e coligadas	(27.872)	2.866	-	-
Adiantamento para futuro aumento de capital nas investidas	(27.623)	(40.577)	(1.624)	(3.705)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos	(91.003)	(42.201)	(37.132)	(8.195)
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos				
Liberação de empréstimos e financiamentos	200.000	-	358.419	276.325
Pagamentos de empréstimos e financiamentos	(51.260)	(11.249)	(329.268)	(216.581)
Custo com captação de empréstimos e financiamentos	(505)	-	(505)	-
Pagamento de dividendos	(45.251)	(7.220)	(45.251)	(7.220)
Aumento de capital	-	369	-	369
Aumento na participação dos acionistas não controladores	-	-	141	-
Pagamento de arrendamentos	(5.448)	(4.037)	(5.448)	(4.037)
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades de financiamentos	97.536	(22.137)	(21.912)	48.856
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa	139.975	71.887	103.308	87.667
Caixa e equivalentes de caixa				
No início do exercício	164.960	93.073	243.650	155.983
No final do exercício	304.935	164.960	346.958	243.650
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa	139.975	71.887	103.308	87.667

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 2024 e 2023
(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Receitas				
Receita de incorporação imobiliária	44.396	30.336	1.712.109	1.209.192
Reversão (provisão) para perdas de crédito esperadas	(465)	37	(16.963)	(11.528)
Outras receitas	1.216	3.528	811	4.807
	45.147	33.901	1.695.957	1.202.471
Insumo adquirido de terceiros				
Custos dos imóveis vendidos	(37.888)	(25.975)	(1.187.238)	(855.180)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(37.819)	(37.092)	(143.955)	(136.050)
Perdas na baixa de ativos irrecuperáveis	(11.183)	(228)	(12.186)	(921)
	(86.890)	(63.295)	(1.343.379)	(992.151)
Valor adicionado bruto	(41.743)	(29.394)	352.578	210.320
Retenções				
Depreciação e amortização	(6.706)	(4.874)	(6.706)	(4.874)
	(6.706)	(4.874)	(6.706)	(4.874)
Valor líquido produzido pela Companhia	(48.449)	(34.268)	345.872	205.446
Valor adicionado recebido em transferência				
Resultado de equivalência patrimonial	402.883	216.235	8.051	1.067
Receitas financeiras	23.989	17.119	56.511	38.681
Valor total adicionado recebido em transferência	426.872	233.354	64.562	39.748
Valor adicionado total a distribuir	378.423	199.086	410.434	245.194
Distribuição do valor adicionado	378.423	199.086	410.434	245.194
Pessoal e encargos	92.649	73.440	105.462	81.693
Remuneração direta	56.314	42.655	69.127	50.908
Benefícios	15.007	11.494	15.007	11.494
FGTS	4.256	3.885	4.256	3.885
Honorários da administração	15.381	12.409	15.381	12.409
Plano de remuneração baseado em ações	1.691	2.997	1.691	2.997
	24.676	19.626	43.765	57.481
Federais	1.382	922	15.012	33.683
Estaduais	-	-	-	-
Municipais	-	-	1	4
Remuneração de capitais de terceiros – juros	23.294	18.704	28.752	23.794
Remuneração de capitais próprios	261.098	106.020	261.207	106.020
Lucro líquido do exercício	261.098	106.020	261.207	106.020

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 2024

(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. Base para preparação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis materiais

2.1. Declaração de conformidade e base de preparação

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.

A Diretoria da Companhia autorizou a conclusão das demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 26 de fevereiro de 2025, considerando que não houve eventos subsequentes ocorridos até essa data.

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2024

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

2.1.1. Continuidade operacional

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 8.

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.

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.

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2024

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

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 Minha Casa Minha Vida*, 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 8. 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.

(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.

(ii) 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 e controladas em conjunto, nas suas demonstrações financeiras consolidadas, usando o método de

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2024

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

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 Companhia abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária.

O Ofício circular indica 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 Minha Casa Minha Vida*, Lei Federal nº 11.977 de 2009, 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

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2024

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

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 Minha Casa Minha Vida*, Lei Federal nº 11.977 de 2009 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;
- 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”.

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2024

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

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.

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.

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2024

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

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;
- **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.

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2024

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

2.3.3.1 Caixa restrito

O caixa restrito é representado por recursos decorrentes de repasses de créditos associativos “valores bloqueados” em conta corrente. A liberação dos bloqueios em conta corrente é feita na medida em que ocorrem os respectivos registros dos contratos de compra e venda de unidades repassadas para a instituição financeira junto aos Cartórios de Registro de Imóveis de cada localidade. A Companhia apresenta o caixa restrito nas demonstrações dos fluxos de caixa como parte das Atividades operacionais, por concluir que esses valores são oriundos de recebimentos restritos de contas a receber.

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.

2.3.4.1. Perdas esperadas de crédito

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 e mutuários 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.

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2024

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

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.

2.3.7. 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.

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2024

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

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.

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.

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2024

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

2.3.8. 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.

2.3.9. 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.

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.

2.3.10. 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

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2024

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

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.

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.

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2024

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

2.3.11. Tributos correntes com recolhimento diferido

A legislação fiscal permite que as entidades de incorporação imobiliária tributem 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.

2.3.12. 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.

2.3.13. 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

31 de dezembro de 2024

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

A reapresentação da Demonstração do Valor Adicionado (DVA) foi realizada para melhor apresentação dos saldos, conforme exigido no CPC 09 - Demonstração do valor adicionado.

	Controladora			Consolidada		
	Reapresentada	Reclassificações	Publicada	Reapresentada	Reclassificações	Publicada
	2023	2023	2023	2023	2023	2023
Insumo adquirido de terceiros						
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(37.092)	228	(37.320)	(136.050)	921	(136.971)
Perdas na baixa de ativos irrecuperáveis	(228)	(228)	-	(921)	(921)	-
	(63.295)	-	(63.295)	(992.151)	-	(992.151)
Pessoal e encargos	73.440	-	73.440	81.693	-	81.693
Salários e Encargos	-	(58.034)	58.034	-	(66.287)	66.287
Remuneração direta	42.655	42.655	-	50.908	50.908	-
Benefícios	11.494	11.494	-	11.494	11.494	-
FGTS	3.885	3.885	-	3.885	3.885	-
	19.626	-	19.626	57.481	-	57.481
Impostos, taxas e contribuições	-	(922)	922	-	(33.687)	33.687
Federais	922	922	-	33.683	33.683	-
Estaduais	-	-	-	-	-	-
Municipais	-	-	-	4	4	-

2.3.14. 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.

2.3.15. 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

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2024

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

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;
- (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.

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2024

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

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.

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

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2024

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

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.

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 10.

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.

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2024

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

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.

2.3.16. 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.

2.3.17. 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

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2024

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

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).

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.”

2.3.18. 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.

2.3.19. Normas contábeis emitidas, mas ainda não vigentes.

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:

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2024

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

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.
Alterações ao IAS 7 e IFRS 7: as alterações à IAS 7 (equivalente ao CPC 03 (R2) - Demonstração dos Fluxos de Caixa) e à IFRS 7 (equivalente ao CPC 40 (R1) – Instrumentos Financeiros: Divulgações)	Esclarecem as características dos acordos de financiamento de fornecedores e exigem divulgação adicional de tais acordos. Os requisitos de divulgação nas alterações visam auxiliar os usuários das demonstrações financeiras a compreenderem os efeitos dos acordos de financiamento de fornecedores sobre os passivos, fluxos de caixa e exposição ao risco de liquidez de uma entidade.	Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2024.

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2024

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

A Companhia avaliou e não identificou impactos significativos nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2024. Pronunciamentos que entraram em vigor a partir de 1º de janeiro de 2025:

Pronunciamento	Descrição	Vigência
IFRS 18 - Apresentação e Divulgação nas Demonstrações Financeiras: em abril de 2024, o IASB emitiu o IFRS 18, que substitui o IAS 1 (equivalente ao CPC 26 (R1))	<p>Apresentação de Demonstrações Financeiras. O IFRS 18 introduz novos requisitos para apresentação dentro da demonstração do resultado do exercício, incluindo totais e subtotais especificados. Além disso, as entidades são obrigadas a classificar todas as receitas e despesas dentro da demonstração do resultado do exercício em uma das cinco categorias: operacional, investimento, financiamento, impostos de renda e operações descontinuadas, das quais as três primeiras são novas.</p> <p>A norma também exige a divulgação de medidas de desempenho definidas pela administração, subtotais de receitas e despesas, e inclui novos requisitos para a agregação e desagregação de informações financeiras com base nas “funções” identificadas das demonstrações financeiras primárias (<i>primary financial statements</i> (PFS)) e das notas explicativas. Além disso, alterações de escopo restrito foram feitas ao IAS 7 (equivalente ao CPC 03 (R2) - Demonstração dos Fluxos de Caixa), que incluem a alteração do ponto de partida para determinar os fluxos de caixa das operações pelo método indireto, de “lucro ou prejuízo do período” para “lucro ou prejuízo operacional” e a remoção da opcionalidade à classificação dos fluxos de caixa de dividendos e juros. Além disso, há alterações consequentes em vários outros padrões. O IFRS 18 será aplicado retrospectivamente.</p>	Exercícios iniciados em 1º de janeiro de 2027.

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2024

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

Alterações ao CPC 18 (R3) - Investimento em Coligada, Em Controlada e Empreendimento Controlado Em Conjunto e a ICPC 09 - Demonstrações Contábeis Individuais, Demonstrações Separadas, Demonstrações Consolidadas e Aplicação do Método da Equivalência Patrimonial: em setembro de 2024, o Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) emitiu alterações ao Pronunciamento Técnico CPC 18 (R3) e à Interpretação Técnica ICPC 09 (R3),	Com o objetivo de alinhar as normativas contábeis brasileiras com os padrões internacionais emitidos pelo IASB. A atualização do Pronunciamento Técnico CPC 18 contempla a aplicação do método da equivalência patrimonial (MEP) para a mensuração de investimentos em controladas nas Demonstrações Contábeis Individuais, refletindo a alteração nas normas internacionais que agora permitem essa prática nas Demonstrações Contábeis Separadas. Essa convergência harmoniza as práticas contábeis adotadas no Brasil com as internacionais, sem gerar impactos materiais em relação à norma atualmente vigente, concentrando-se apenas em ajustes de redação e na atualização das referências normativas. A ICPC 09, por sua vez, não tem correspondência direta com normas do IASB e por consequência estava desatualizada, exigindo alterações para alinhar sua redação a fim de ajustá-lo a atualizações posteriores a sua emissão e atualmente observadas nos documentos emitidos pelo CPC.	Exercícios iniciados em 1º de janeiro de 2025.
--	---	--

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2024

(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	
	2024	2023	2024	2023
Caixa e bancos	705	858	11.086	4.811
Aplicações financeiras (i)	304.230	164.102	335.872	238.839
	304.935	164.960	346.958	243.650

- (i) As aplicações financeiras são representadas por fundos de investimento 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 99,60% a 110% do CDI.

3.b) Caixa restrito

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Conta corrente bancária (i)	-	32	74.781	131.060
	-	32	74.781	131.060

- (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	
	2024	2023	2024	2023
Contas a receber de unidades imobiliárias	43.626	28.764	424.352	268.841
Provisão para perdas de crédito esperadas (a)	(7.490)	(7.025)	(43.158)	(26.195)
	36.136	21.739	381.194	242.646
Circulante	35.644	18.272	344.850	201.668
Não circulante	492	3.467	36.344	40.978

- (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.

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:

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2024

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

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
A vencer em 2024	-	19.665	-	208.598
A vencer em 2025	37.295	3.194	314.199	30.179
A vencer em 2026	308	772	62.286	7.657
A vencer em 2027	137	281	8.822	3.662
A vencer em 2028	41	40	3.643	2.031
A vencer em 2029	6	-	1.636	1.650
A vencer em 2030	-	-	849	1.493
A vencer a partir de 2031	-	-	2.306	17
Total a vencer	37.787	23.952	393.741	255.287
Vencidos de 0 a 30 dias	117	129	1.914	644
Vencidos de 31 a 60 dias	124	258	1.947	1.251
Vencidos de 61 a 90 dias	131	606	1.564	3.067
Vencidos de 91 a 120 dias	146	132	1.978	646
Vencidos de 120 a 180 dias	276	132	2.310	653
Vencidos de 181 a 360 dias	750	136	5.890	669
Vencidos a mais de 360 dias	4.295	3.419	15.008	6.624
Total de Vencidos	5.839	4.812	30.611	13.554
Total	43.626	28.764	424.352	268.841

A movimentação da Provisão para perdas de crédito esperadas, está apresentada abaixo:

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Saldo inicial	(7.025)	(7.062)	(26.195)	(14.667)
Constituição	(1.892)	(3.783)	(27.285)	(23.582)
Reversão	1.427	3.820	10.322	12.054
Saldo final	(7.490)	(7.025)	(43.158)	(26.195)

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2024

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

5. Estoques

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Terrenos e lotes (i)	-	-	47.516	39.538
Imóveis em construção (ii)	30	425	87.191	93.188
Imóveis concluídos (iv)	-	-	3.182	8.659
Adiantamento a fornecedores (em construção) (ii)	-	-	1.250	1.470
Materiais não aplicados	-	-	15.596	10.083
Custos com desenvolvimento de projetos (iii)	25.922	16.316	111.363	72.122
	25.952	16.741	266.098	225.060
Circulante	24.770	823	226.271	178.657
Não Circulante	1.182	15.918	39.827	46.403

- (i) Os terrenos para novos empreendimentos e lotes para vendas estão registrados pelo custo histórico de aquisição, 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 2024, foram capitalizados nas contas de estoques, juros no montante de R\$ 7.509 (R\$ 5.346 em 31 de dezembro de 2023), ainda permanece capitalizado no estoque o montante de R\$76 referente as unidades não vendidas sendo R\$68 referente a imóveis em construção e R\$8 referente a imóveis concluídos (R\$406 em 31 de dezembro de 2023 referente as unidades não vendidas sendo R\$392 referente a imóveis em construção e R\$14 referente a imóveis concluídos).

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

31 de dezembro de 2024

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

6. Outros ativos

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Despesas com seguros a apropriar	203	315	4.939	5.333
Comissões e corretagem a apropriar	-	-	19.063	8.369
Adiantamentos a fornecedores	744	342	8.868	4.422
Gastos na emissão de ações (i)	-	8.083	-	8.083
Tributos a recuperar	6.554	4.782	7.293	5.156
Mutuários a receber	113	185	11.027	3.115
Depósitos judiciais (Nota 12c)	747	509	1.312	961
Outros valores a receber	181	822	4.444	1.773
	8.542	15.038	56.946	37.212
Circulante	7.747	14.416	53.471	33.987
Não circulante	795	622	3.475	3.225

- (i) Saldo referente a despesas relativas à preparação e estruturação da governança da Companhia para potencial Oferta Pública de Ações "IPO" incorridos em 2020 e já depreciados com os respectivos benefícios capturados. A Companhia continua com o objetivo 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. Desde 2020 apresenta 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 de assessoramento continuam ativos e em funcionamento. A Companhia entende que a manutenção desta estrutura de governança corporativa é fundamental.

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2024

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

7. Adiantamentos para aquisição de terrenos

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Bauru Azevedo (Belvedere)	2.361	2.361	2.361	2.361
Vida Nova Rio Preto (Wayfro)	1.650	1.650	2.150	2.150
Vida Nova Rio Preto Vila Azul	1.000	1.770	1.000	1.770
Vida Nova Campinas	4.742	4.742	4.742	4.742
Vida Nova Bauru (Rondon)	-	2.150	-	2.150
Vida Nova Bauru Mello (Five Belvedere)	1.500	1.500	1.500	1.500
Vida Nova Ponta Grossa (Jardim Royal)	-	-	2.800	3.500
São José do Rio Preto (Agroseta)	7.500	7.500	7.500	7.500
Pacaembu Piracicaba Com Viva	394	680	394	1.469
Botucatu (Verônica 2)	-	-	3.898	3.898
Assis Chateaubriand (Unificação)	-	1.200	-	1.786
Londrina (PacaVitta)	-	-	-	1.250
Vida Nova Marília (Padre Nóbrega)	1.500	1.500	1.500	1.500
Catanduva (Nova Catanduva III F3)	-	-	4.250	1.100
Catanduva (Nova Catanduva III F4)	-	-	2.350	-
Assis Chateaubriand (Vizinho Comviva)	-	-	3.100	-
Outros	1.567	1.800	2.653	2.098
	22.214	26.853	40.198	38.774
Circulante	11.482	11.431	28.276	17.854
Não circulante	10.732	15.422	11.922	20.920

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

31 de dezembro de 2024

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

8. Investimento

a) Composição de saldo

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Controladas	590.064	386.825	-	-
Controladas em conjunto	8.491	1.684	8.491	1.684
Mais valia dos estoques (i)	1.156	1.157	-	-
Adiantamentos para futuro aumento de capital	27.623	40.577	1.624	3.705
Investimento	627.334	430.243	10.115	5.389
Provisão para perdas em controlada (ii)	(1.287)	(1.682)	(248)	(777)
Investimento líquido	626.047	428.561	9.867	4.612

(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	
	2024	2023	2024	2023
Saldo em 31 de dezembro de 2023	428.561	377.378	4.612	15.163
Adiantamento para futuro aumento de capital	27.623	40.577	1.624	3.705
Dividendos recebidos	(264.555)	(197.120)	(1.000)	(2.650)
Perda de distribuição desproporcional (i)	-	(3.582)	(3.172)	(11.896)
(Redução) Integralização de capital em controladas e investidas	27.872	(2.866)	-	-
Equivalência patrimonial	402.883	216.235	8.051	1.067
Outras (ii)	3.663	(1.982)	(248)	(777)
Apropriação da mais valia de estoques	-	(79)	-	-
Saldo em 31 de dezembro de 2024	626.047	428.561	9.867	4.612

(i) Perda com a distribuição desproporcional de resultados, apropriada para a amortização do saldo de antecipação de lucros existente no balanço da sociedade Nova Catanduva III Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda, oriundo da aquisição em 16 de agosto de 2022 de 899.997 cotas correspondentes a 99,9997% de participação na sociedade, pertencentes anteriormente a Henrique Nappi Zuliani e Santos Zuliani.

(ii) 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.

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2024

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

Principais informações das participações societárias e a composição dos investimentos:

	Participação		Ativo		Exigibilidades		Patrimônio líquido		Resultado do período	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Pacaembu Catanduva III Emp. Imob. Ltda (v)	100,00%	100,00%	49.439	54.410	10.635	19.887	38.804	34.523	28.864	16.499
Vida Nova Araçatuba 380 - Emp. Imov. Ltda. (v)	100,00%	100,00%	43.355	944	10.762	935	32.593	9	3.642	(1)
Vida Nova Ponta Grossa Emp. Imob. Ltda (v)	100,00%	100,00%	39.025	31.190	9.251	12.190	29.774	19.000	20.323	7.715
Pacaembu Bauru Azevedo 2 - Emp. Imov. Ltda. (v)	100,00%	100,00%	31.506	601	5.227	592	26.279	9	8.203	(1)
Pacaembu Bauru Azevedo Emp. Imob. Ltda (v)	100,00%	100,00%	30.223	6.595	4.536	1.996	25.687	4.599	23.299	(972)
Pacaembu Taubate Emp. Imob. Ltda	98,00%	98,00%	37.619	5.055	12.157	763	25.462	4.292	13.397	(962)
Pacaembu São José do Rio Preto 336 Emp. Imob. Ltda (v)	100,00%	100,00%	38.175	72.334	13.207	51.884	24.968	20.451	24.316	14.123
Vida Nova Primavera do Leste 394 - Emp. Imov. Ltda. (v)	100,00%	100,00%	37.862	15.592	13.070	15.994	24.792	(403)	16.568	(413)
Pacaembu Votuporanga 366 - Emp. Imov. Ltda. (v)	100,00%	100,00%	30.779	1.317	8.598	873	22.181	444	18.071	(404)
Vida Nova Cuiabá Emp. Imob. Ltda (v)	100,00%	100,00%	31.813	5.481	10.799	4.859	21.014	622	15.762	(2.514)
Pacaembu Araçatuba 2 Emp. Imob. Ltda (v)	100,00%	100,00%	20.151	16.748	4.646	7.612	15.505	9.136	36.200	603
Pacaembu Marília Gigantão (v)	100,00%	100,00%	20.431	5.510	5.089	1.336	15.342	4.174	23.191	(657)
Poá Empreendimento Imobiliário Ltda. (v)	100,00%	100,00%	12.251	16.827	57	(75)	12.194	16.902	1.186	2.762
Vida Nova Trindade Emp. Imob. Ltda (v)	100,00%	100,00%	11.453	13.146	593	783	10.860	12.363	(261)	(189)
Pacaembu Água Santa Emp. Imob. Ltda (v)	100,00%	100,00%	12.792	39.023	3.020	8.336	9.772	30.687	2.546	3.743
SPE Londrina Vert - Emp. Imob. Ltda. (v)	100,00%	100,00%	9.810	2.840	154	260	9.656	2.581	7.852	1.306
Pacaembu São Carlos - Emp. Imobiliário Ltda. (v)	100,00%	100,00%	9.542	8.910	146	587	9.396	8.323	(3)	(3)
Pacaembu Lins Iv 270 - Emp. Imov. Ltda. (v)	100,00%	100,00%	11.144	697	1.925	689	9.219	8	339	(2)
Pacaembu Botucatu Veronica 2 Emp. Imob. Ltda (v)	100,00%	100,00%	10.005	9.200	981	129	9.024	9.071	(47)	(70)
Pacaembu Ourinhos Santa Maria 401 - Emp. Imob. Ltda (v)	100,00%	100,00%	8.957	6.970	109	241	8.848	6.729	(29)	(0)
Pacaembu Tatuí Nossa Senhora Aparecida 388 - Emp. Imov. Ltda. (v)	100,00%	100,00%	11.291	322	2.461	313	8.830	8	3.782	(2)
Pacaembu Lins Arzani Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	10.859	22.158	2.786	10.282	8.073	11.876	12.569	1.111
Pacaembu Projeto 15 - Emp. Imov. Ltda.	100,00%	99,00%	9.515	-	1.552	-	7.963	-	(1.061)	-
Pacaembu Ituiutaba 422 - Empreendimento Imobiliario Ltda (vi)	100,00%	0,00%	11.244	-	3.486	-	7.758	-	59	-
Pacaembu Itapetininga Cristovão Colombo - Emp. Imob Ltda (v)	100,00%	100,00%	20.038	23.716	12.607	18.518	7.431	5.198	44.345	17.436
Pacaembu Itapetininga 443 - Empreendimento Imobiliario Ltda (vi)	100,00%	0,00%	11.457	-	4.537	-	6.920	-	705	-
Pacaembu Bauru II - Emp. Imobiliário Ltda. (v)	100,00%	100,00%	8.654	9.198	1.845	2.473	6.809	6.725	30	(1.953)
Pacaembu São José do Rio Preto - Emp. Imob. Ltda.	99,00%	99,00%	9.205	14.551	2.462	4.001	6.743	10.550	(1.038)	4.984
Pacaembu São José do Rio Preto 405 Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	8.208	-	2.254	-	5.954	-	(1.281)	-
Haus Compra e Venda de Bens Imoveis Ltda. (v)	100,00%	100,00%	5.798	7.209	159	545	5.639	6.664	233	196
Pacaembu Presidente Prudente 383 Emp. Imob. Ltda (v)	100,00%	100,00%	5.831	340	326	332	5.505	8	(4)	(2)
Pacaembu Assis 371 Emp. Imob. Ltda. (v)	100,00%	100,00%	10.515	10.460	5.099	7.166	5.416	3.295	28.071	930
Pacaembu Araras 392 - Emp. Imov. Ltda. (v)	100,00%	100,00%	5.945	4.442	568	434	5.377	4.008	(1)	(2)
Vida Nova Tatuí III - Emp. Imobiliário Ltda. (v)	100,00%	100,00%	5.816	6.494	744	636	5.072	5.857	316	1.304
Pacaembu Tatuí Caguassu Emp. Imob. Ltda (v)	100,00%	100,00%	10.541	13.821	5.568	8.894	4.973	4.927	46	23.421
Pacaembu Araçatuba I Emp. Imob. Ltda (v)	100,00%	100,00%	5.965	11.985	1.029	1.998	4.936	9.987	(1.075)	13.283
Pacaembu Assis Chateaubriand 40447 - Empreendimento Imob Ltda (vi)	100,00%	0,00%	5.828	-	982	-	4.846	-	(112)	-

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2024

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

	Participação		Ativo		Exigibilidades		Patrimônio líquido		Resultado do período	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Pacaembu Piratinga 464 - Emp. Imov. Ltda.	100,00%	99,00%	6.052	-	1.211	-	4.841	-	(82)	-
Pacaembu Bauru - Empreendimento Imobiliário Ltda. (v)	100,00%	100,00%	5.282	8.411	600	678	4.682	7.733	690	2.881
Pacaembu Araçatuba 330 - Emp. Imov. Ltda. (v)	100,00%	100,00%	4.829	178	233	169	4.596	9	(3)	(1)
Pacaembu Piracicaba com Viva Emp. Imob. Ltda (v)	100,00%	100,00%	6.983	15.755	2.529	8.904	4.454	6.852	984	12.993
Pacaembu Uberlândia - Emp. Imob. Ltda (v)	100,00%	100,00%	5.617	1.146	1.242	396	4.375	750	(2)	(2)
Pacaembu Araçatuba I - Emp. Imob. LTDA (v)	100,00%	100,00%	7.892	34.550	3.521	19.022	4.371	15.529	17.815	1.493
Pacaembu Lagoa Vermelha 367 Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	4.411	766	445	762	3.966	4	(94)	(2)
Vida Nova Salto de Pirapora Emp. Imob. Ltda (v)	100,00%	100,00%	4.962	7.655	1.117	2.666	3.845	4.989	(243)	8.866
Vida Nova Botucatu - Emp. Imobiliário Ltda. (v)	100,00%	100,00%	4.593	6.365	762	721	3.831	5.643	(794)	369
Pacaembu Marília Altos do Palmital 379 Emp. Imob. SPE Ltda. (v)	100,00%	100,00%	4.958	22.066	1.137	15.578	3.821	6.488	5.303	2.550
Pacaembu Piracicaba Incorporadora Ltda. (v)	100,00%	100,00%	7.557	30.059	3.908	7.855	3.649	22.204	4.423	(455)
Vida Nova Ribeirão Preto Emp. Imob. Ltda (v)	100,00%	100,00%	3.552	2.539	76	1.073	3.476	1.466	(2)	(3)
Pacaembu Ourinhos Constante 2 Emp. Imob. Ltda (v)	100,00%	100,00%	4.918	19.527	1.507	9.429	3.411	10.099	2.994	15.267
Vida Nova Cuiaba Ii - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	4.990	1.035	1.605	640	3.385	394	(464)	(3)
Pacaembu Assis Chateaubriand - 357 E 358 Emp. Imob. Ltda.	100,00%	100,00%	6.838	7.290	3.588	2.136	3.250	5.154	12.713	(70)
Pacaembu Papa - Emp. Imob. Ltda.	100,00%	100,00%	8.060	18.552	4.823	13.081	3.237	5.471	16.269	667
Pacaembu Palotina 384 - Emp Imob Ltda	100,00%	100,00%	7.121	182	4.155	172	2.966	10	218	(0)
Pacaembu Botucatu Veronica Emp. Imob. Ltda (v)	100,00%	100,00%	4.911	6.140	2.033	4.391	2.878	1.749	1.129	10.160
Pacaembu Tatui Lagoa Vermelha 2 - 374 - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	3.333	179	590	184	2.743	(5)	(2)	(3)
Pacaembu Ourinhos Constante Emp. Imob. Ltda (v)	100,00%	100,00%	2.981	4.438	534	986	2.447	3.453	(161)	(100)
Salto de Pirapora Pacaembu Emp. Imob. Ltda (v)	100,00%	100,00%	5.246	22.022	2.980	18.316	2.266	3.705	10.274	3.310
Pacaembu São José Do Rio Preto 185 Emp. Imob. Ltda.	100,00%	100,00%	2.874	1.241	627	1.181	2.247	60	(2)	(3)
Pacaembu São José Do Rio Preto 395 - Emp Imob Ltda	100,00%	100,00%	8.598	101	6.367	51	2.231	51	3.724	(116)
Pacaembu Marília Gigantao 2 - 448 - Empreendimento Imobiliario Ltda (vi)	100,00%	0,00%	9.694	-	7.587	-	2.107	-	2.097	-
Vida Nova Londrina Emp. Imob. Ltda (v)	100,00%	100,00%	2.325	3.013	262	1.784	2.063	1.229	(1.464)	53
Demais Investimentos (i), (ii), (iii), (iv), (v)			61.757	81.761	38.504	49.958	23.253	31.804	(1.154)	58.930

- (i) Outros investimentos permanentes, com valores individuais em 31 de dezembro de 2024 inferiores a R\$2.000, tais investimentos apresentam diferentes percentuais de participações.
- (ii) 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 2024.

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2024

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

9. Imobilizado e intangível

a) Composição (Controladora e Consolidado)

	Taxa anual de depreciação	Custo	Depreciação acumulada	Imobilizado líquido	
				31/12/2024	31/12/2023
Computadores e celulares	20%	4.644	(2.987)	1.657	1.340
Máquinas e equipamentos	10%	2.408	(958)	1.450	436
Móveis e utensílios	10%	271	(161)	110	28
Aeronaves	4% a 6,67%	35.698	(1.018)	34.680	7.827
Benfeitorias	10%	2.126	(1.375)	751	211
Consórcios	-	361	-	361	114
Direito de uso de arrendamento	(c)	14.733	(4.008)	10.725	5.780
Softwares	20%	11.514	(1.030)	10.484	6.072
Provisão para redução ao valor recuperável - aeronaves		(607)	-	(607)	(607)
		71.148	(11.537)	59.611	21.201

b) Movimentação (Controladora e Consolidado)

Custo	31/12/2023	Adições	Baixas	Adições por arrendamento	31/12/2024
	Computadores	3.826	849	(31)	-
Máquinas e equipamentos	1.206	1.202	-	-	2.408
Móveis e utensílios	168	103	-	-	271
Aeronaves	8.632	27.066	-	-	35.698
Benfeitorias	1.257	869	-	-	2.126
Consórcios	114	247	-	-	361
Direito de uso de arrendamento	11.490	-	(6.779)	10.022	14.733
Softwares	6.481	5.172	(139)	-	11.514
Provisão para redução ao valor recuperável - aeronaves	(607)	-	-	-	(607)
	32.567	35.508	(6.949)	10.022	71.148

Depreciação	31/12/2023	Adições	Baixas	Adições por arrendamento	31/12/2024
	Computadores	(2.486)	(518)	17	-
Máquinas e equipamentos	(770)	(188)	-	-	(958)
Móveis e utensílios	(140)	(21)	-	-	(161)
Aeronaves	(805)	(213)	-	-	(1.018)
Benfeitorias	(1.046)	(329)	-	-	(1.375)
Direito de uso de arrendamento	(5.710)	-	6.518	(4.816)	(4.008)
Softwares	(409)	(621)	-	-	(1.030)
Imobilizado e intangível líquido	(11.366)	(1.890)	6.535	(4.816)	(11.537)

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2024

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

	31/12/2022	Adições	Baixas	Adições por arrendamento	31/12/2023
Custo					
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)
	25.296	4.490	(2.641)	5.422	32.567
Depreciação					
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	(8.647)	(4.874)	2.155	-	(11.366)

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%

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2024

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

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

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Saldo inicial	6.289	4.638
Ajuste a valor presente reconhecido no exercício	553	670
Novos contratos	10.022	5.422
Baixa de contratos	(262)	(404)
Contraprestações pagas	(5.448)	(4.037)
Saldo final	11.154	6.289
Circulante	3.973	3.653
Não circulante	7.181	2.636

O cronograma de vencimentos é o seguinte:

<u>Maturidade dos contratos - Vencimento das prestações</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
2024	-	3.653
2025	3.973	2.103
2026	1.899	425
2027	2.103	62
2028	2.341	46
2029	838	-
	11.154	6.289

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\$2.557. A inflação foi projetada com base no principal indicador de seus contratos IGPM e informações obtidas no Banco Central do Brasil.

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2024

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

10. Empréstimos e financiamentos

Descrição	Taxa	Controladora		Consolidado	
		2024	2023	2024	2023
Banco ABC do Brasil (i)	3,20% a.a. + CDI	56.873	56.894	56.873	56.894
Banco Itaú (ii)	1,95% a.a. + CDI	-	50.123	-	50.123
Banco Safra (iii)	3,41% a.a. + CDI	3.127	4.337	3.127	4.337
Caixa Econômica Federal (iv)	8,30% a.a. + TR	-	-	21.482	140.535
Notas Comerciais (v)	1,63% a.a. + CDI	200.104	-	200.104	-
Custo de Captação (vi)		(445)	-	(445)	-
		259.659	111.354	281.141	251.889
Circulante		39.788	14.261	61.270	130.743
Não Circulante		219.871	97.093	219.871	121.146

- (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. 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, sendo os recursos tomados para o financiamento de empreendimentos imobiliários. A CCB tem vencimento em 22 de setembro de 2025. 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.
- (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.
- (v) Notas Comerciais Escriturais, não conversíveis em ações de emissão da Companhia, em série única, no valor total de R\$ 200.000, sujeita a juros remuneratórios de 100% do CDI, acrescidos da taxa de 1,63% ao ano, sendo que os recursos líquidos captados serão utilizados para (i) pré-pagamento da CCB nº 100120060016300 junto ao Banco Itaú, (ii) reforço de caixa e (iii) capital de giro vinculado ao desenvolvimento de suas atividades imobiliárias, no curso normal de seus negócios. Notas Comerciais objeto de distribuição pública, destinada exclusivamente a Investidores Profissionais, conforme definido na Resolução CVM nº 30/2021, estando a Oferta sujeita ao rito de registro automático de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso V, e artigo 27, inciso I, da Resolução CVM nº 160/2022 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sendo, portanto, automaticamente registrada para distribuição perante a CVM, de acordo com o artigo 19 da Lei de Valores Mobiliários. As Notas Comerciais possuem vencimento em 28 de janeiro de 2028, não contam com qualquer garantia real ou fidejussória, nem qualquer privilégio sobre os bens da Emitente e não possuem "covenants" financeiros.
- (vi) A Companhia incorreu em custos para emissão e estruturação das Notas Comerciais no montante de R\$505 e houve amortizações no montante de R\$60 no período.

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2024

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

Cronograma de vencimentos

A tabela a seguir apresenta o cronograma de vencimentos dos financiamentos existentes em 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023 (consolidado):

<u>31/12/2024</u>	<u>2025</u>	<u>2026</u>	<u>2027</u>	<u>2028</u>	<u>Total</u>
Banco ABC do Brasil	37.926	18.947	-	-	56.873
Banco Safra	1.759	1.368	-	-	3.127
Caixa Econômica Federal	21.482	-	-	-	21.482
Notas Comerciais	104	74.712	99.856	24.987	199.659
	61.271	95.027	99.856	24.987	281.141

<u>31/12/2023</u>	<u>2024</u>	<u>2025</u>	<u>2026</u>	<u>Total</u>
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
	130.743	100.995	20.151	251.889

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 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.

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2024

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

Em 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023, a Companhia estava integralmente adimplente com as cláusulas específicas para vencimentos antecipados.

Movimentação dos empréstimos e financiamentos

A movimentação dos empréstimos e financiamentos para o período de doze meses findo em 31 de dezembro de 2024 é como segue:

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2022	122.609	193.007
(+ Captação de empréstimos e financiamentos	-	276.325
(-) Pagamento do principal	(11.249)	(216.581)
(+) Encargos financeiros sobre empréstimos e financiamentos	17.634	22.978
(-) Juros pagos	(17.640)	(23.840)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	111.354	251.889
(+ Captação de empréstimos e financiamentos	200.000	358.419
(-) Pagamento do principal	(51.260)	(329.268)
(+) Encargos financeiros sobre empréstimos e financiamento	19.472	26.981
(-) Juros pagos	(19.462)	(26.435)
(-) Custo de Captação	(505)	(505)
(+) Amortização dos custos de captação	60	60
Saldos em 31 de dezembro de 2024	259.659	281.141

11. Fornecedores

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Fornecedores a pagar (i)	4.827	2.886	66.094	66.448
Cauções a pagar (ii)	452	372	28.184	20.923
	5.279	3.258	94.278	87.371
Circulante	5.279	3.258	91.260	83.944
Não Circulante	-	-	3.018	3.427

(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 360 dias.

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2024

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

12. Provisões

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Imposto de renda diferido (a)	21	19	1.527	2.281
Contribuição social diferida	12	10	889	1.361
Provisões para garantia de obra (b)	44	231	13.411	9.693
Provisão para demandas judiciais (c)	7.813	6.624	8.478	7.136
Tributos correntes com recolhimento diferido	300	246	9.420	16.489
	8.190	7.130	33.725	36.960
Circulante	-	-	5.894	4.733
Não Circulante	8.190	7.130	27.831	32.227

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

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social:	261.137	106.088	275.285	134.089
Imposto de renda calculado à alíquota nominal - 34%	(88.787)	(36.070)	(93.597)	(45.590)
Efeito sobre as diferenças:				
Efeitos permanentes sobre regime especial de tributação (RET) e lucro presumido de controladas	(43.956)	(32.752)	81.061	22.330
Resultado com equivalência patrimonial	136.980	73.520	2.737	363
Amortização de ágio	-	(27)	-	(27)
Outras	(4.276)	(4.739)	(4.279)	(5.145)
Total de despesa no resultado	(39)	(68)	(14.078)	(28.069)
Imposto de renda e contribuição social correntes	(22)	(41)	(14.316)	(22.362)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(17)	(27)	238	(5.707)
Alíquota Efetiva	0,015%	0,06%	5,114%	20,93%

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

(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.

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2024

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

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
Saldos em 31 de dezembro 2023	231	9.693
(+) Adições	-	8.272
(-) Pagamentos	(187)	(4.554)
Saldos em 31 de dezembro de 2024	<u>44</u>	<u>13.411</u>
Circulante	-	3.227
Não Circulante	44	<u>10.184</u>

(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:

	<u>Controladora</u>			
	<u>Cível</u>	<u>Trabalhista</u>	<u>Previdenciário</u>	<u>Total</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2023	140	5.554	930	6.624
Provisão do exercício	289	2.892	44	3.225
Reversão do exercício	(206)	(1.014)	(772)	(1.992)
Pagamentos do exercício	-	(44)	-	(44)
Saldos em 31 de dezembro de 2024	<u>223</u>	<u>7.388</u>	<u>202</u>	<u>7.813</u>

	<u>Consolidado</u>			
	<u>Cível</u>	<u>Trabalhista</u>	<u>Previdenciário</u>	<u>Total</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2023	652	5.554	930	7.136
Provisão do exercício	885	2.982	44	3.911
Reversão do exercício	(711)	(1.014)	(772)	(2.497)
Pagamentos do exercício	(3)	(69)	-	(72)
Saldos em 31 de dezembro de 2024	<u>823</u>	<u>7.453</u>	<u>202</u>	<u>8.478</u>

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\$12.450 em 31 de dezembro de 2024 (R\$7.442 em 31 de dezembro de 2023), portanto, não foram registradas provisões relacionadas a esses processos nas informações financeiras individuais e consolidadas da Companhia. Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia possuía o montante de R\$1.312 a título de depósitos judiciais (R\$961 em 31 de dezembro de 2023) – Vide Nota 6.

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2024

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

13. Partes relacionadas

	Controladora	
	2024	2023
Pacaembu Catanduva III - Empreendimento Imobiliário Ltda	15.418	-
Pacaembu Cafelândia – 364	7.234	2.331
Pacaembu São Jose Do Rio Preto 336 - Empreendimento Imobiliário Ltda	6.636	-
Pacaembu Assis Chateaubriand - 357 E 358	4.145	-
Pacaembu Ourinhos Santa Maria 401 - Empreendimento Imobiliário Ltda	1.921	-
Pacaembu Nova Aurora - 365 - Emp. Imob. Ltda	1.132	-
Nova Vida Anápolis - Emp. Imobiliário Ltda	748	749
Pacaembu Taubaté - Empreendimento Imobiliário Ltda	735	-
Pacaembu São José Do Rio Preto - Empreendimento Imobiliário Ltda	392	-
Vida Nova Barretos III - Emp. Imob. Ltda	380	851
Pacaembu Presidente Prudente - Empreendimento Imobiliário Ltda	347	-
Vida Nova Trindade - Empreendimento Imobiliário Ltda	307	-
Pacaembu Cianorte - Emp. Imob. Ltda	295	3.312
Vida Nova Goiás II - Empreendimento Imobiliário Ltda	248	-
Vida Nova Dignidade 2 - Emp. Imob. Ltda	244	616
Vida Nova Salto De Pirapora - Emp. Imob. Ltda	60	609
Pacaembu Itapetininga Cristóvão Colombo - Emp. Imobiliário Ltda.	-	8.019
Pacaembu Piracicaba Com Viva - Emp. Imob. Ltda	-	4.819
Pacaembu Marília Altos do Palmital 379- Emp. Imob, Ltda	-	1.769
Poá Emp. Imob Ltda	-	1.693
Haus Compra e Venda de Bens Imóveis Ltda	-	2.088
Vida Nova Itapetininga III - Emp. Imobiliário Ltda	-	1.273
Pacaembu Assis 370 - Empreendimento Imobiliário Ltda	-	4.989
Pacaembu Bauru - Empreendimento Imobiliário Ltda	-	1.783
Vida Nova Barretos IV - Emp. Imob. Ltda	-	855
Outros	380	1.494
	40.622	37.250

Os saldos de partes relacionadas passivos em 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023 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 2024 e 31 de dezembro de 2023 operações com partes relacionadas que impactaram o resultado.

Remuneração dos administradores

Foi aprovada, em 22 de março de 2024, a remuneração anual global da administração para o exercício social de 2024 no valor de até R\$14.426. O valor da remuneração dos administradores no período de doze meses findo em 31 de dezembro de 2024 foi de R\$ 16.090 sendo R\$ 15.381 registrados na rubrica de “Honorários da Administração” e R\$ 709 registrados na rubrica de “Plano de remuneração baseado em ações” (R\$13.644 no período de doze meses findo em 31 de dezembro de 2023, 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”).

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2024

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

14. Outras contas a pagar

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Salários e pró-labore	2.987	2.285	3.279	2.562
Provisão de férias e 13º Salário	10.011	7.769	10.607	8.361
Encargos trabalhistas	3.652	2.544	4.002	2.779
Gratificações e bonificações	22.485	13.203	35.330	21.150
Imposto de renda e contribuição social a pagar	5	9	2.196	2.979
PIS e COFINS a pagar	149	126	347	1.094
Outras obrigações tributárias	812	500	3.972	2.809
Outras contas a pagar	158	619	925	651
Aquisição de participação societária a pagar (i)	2.727	6.060	2.727	6.060
	42.986	33.115	63.385	48.445
Circulante	42.986	28.570	63.385	43.900
Não Circulante	-	4.545	-	4.545

- (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 2024, o capital social da Companhia é de R\$366.532, composto por 129.880.845 de ações ordinárias nominativas e sem valor nominal, (R\$365.467 composto por 129.513.845 de ações ordinárias nominativas e sem valor nominal em 31 de dezembro de 2023).

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 2025.

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.

Em 02 de fevereiro de 2024, foi celebrado o segundo aditivo ao acordo de acionistas nos termos e para os fins do artigo 118 da Lei das S.A., com o objetivo de regulamentar os direitos, obrigações e responsabilidades dos controladores em relação a Companhia, bem como os princípios gerais que regulam o relacionamento como acionistas da Companhia.

Foram celebrados nessa mesma data os termos de doação de titularidade de ações da Companhia, livres e desembaraçadas de todos e quaisquer ônus pelos sócios Eduardo

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2024

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

Robson Raineri de Almeida no total de 17.400.804 (dezesete milhões, quatrocentos mil, oitocentos e quatro) ações e Wilson de Almeida Junior, no total de 15.467.380 (quinze milhões, quatrocentos e sessenta e sete mil, trezentos e oitenta) ações nominativas e sem valor nominal de acordo com o Estatuto Social da Companhia. Como donatários estão Fernando Bassan de Almeida que recebeu 10.633.824 (dez milhões, seiscentos e trinta e três mil, oitocentos e vinte e quatro) ações, Frederico de Almeida Escobar que recebeu 5.478.031 (cinco milhões, quatrocentos e setenta e oito mil e trinta e uma) ações, Julia Helena de Almeida Honda que recebeu 11.600.536 (onze milhões, seiscentos mil, quinhentos e trinta e seis) ações e Victor Bassan de Almeida que recebeu 5.155.793 (cinco milhões, cento e cinquenta e cinco mil, setecentos e noventa e três) ações.

Os acionistas controladores declaram que as operações realizadas não objetivam alterar a composição do controle ou a estrutura administrativa da Companhia.

Em 26 de setembro de 2024, foi aprovado o aumento de capital social da Companhia, no valor de R\$206, com a emissão de 70.000 novas ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal, totalmente integralizadas relativas ao “Primeiro Programa de Opção de Compra de Ações da Pacaembu Construtora S/A”, para fazer face ao montante de ações regularmente exercidas pelos participantes.

Em 12 de novembro de 2024, foi aprovado o aumento de capital social da Companhia, no valor de R\$859, com a emissão de 297.000 novas ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal, totalmente integralizadas relativas ao “Primeiro Programa de Opção de Compra de Ações da Pacaembu Construtora S/A”, para fazer face ao montante de ações regularmente exercidas pelos participantes.

Demonstramos a seguir o quadro acionário em 31 de dezembro de 2024 e em 31 de dezembro de 2023:

Sócios	2024		2023	
	Ações	Participação	Ações	Participação
Eduardo Robson de Almeida	40.601.876	31,26%	58.002.680	44,78%
Wilson de Almeida Junior	36.090.558	27,79%	51.557.938	39,81%
Victor Bassan de Almeida	18.045.278	13,89%	12.889.485	9,95%
Fernando Bassan de Almeida	17.078.566	13,15%	6.444.742	4,98%
Julia Helena de Almeida Honda	11.600.536	8,93%	-	-
Frederico de Almeida Escobar	5.488.031	4,23%	-	-
Outros	976.000	0,75%	619.000	0,48%
	129.880.845	100,00%	129.513.845	100%

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.

A Companhia por meio de aprovação em ata em 15 de dezembro de 2023 destinou o saldo

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2024

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

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.

Em 05 de agosto de 2024 foi aprovado o pagamento de R\$10.000 a título de dividendos intermediários oriundos do resultado do 1º semestre de 2024.

Adicionalmente, no transcorrer do período de doze meses findo em 31 de dezembro de 2024, a Companhia efetuou pagamento de dividendos mínimos obrigatórios do exercício de 2023 no montante de R\$25.179 (R\$5.745 no transcorrer do período de doze meses findo em 31 de dezembro 2023), efetuou pagamento de dividendos adicionais propostos do exercício de 2023 no montante de R\$10.072 (R\$1.149 no transcorrer do período de doze meses findo em 31 de dezembro 2023).

Os saldos de dividendos a pagar totalizaram o valor de R\$52.012 em 31 de dezembro de 2024, apresentados no passivo circulante.

d) Dividendos propostos

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Lucro líquido do exercício	261.098	106.020
Reserva legal	(13.055)	(5.301)
	248.043	100.719
Dividendos mínimos obrigatórios 25%	(62.011)	(25.180)
Dividendos adicionais propostos	(24.804)	(10.072)
Constituição da reserva estatutária	(161.228)	(55.332)
Aumento de capital	-	(10.135)

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2024

(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	
	31/12/2024	31/12/2023
(i) Receita de Vendas a Apropriar de Unidades Vendidas		
(a) Receita de Vendas Contratadas	2.112.253	1.134.711
(b) Receita de Vendas Apropriadas Líquidas	1.318.969	538.369
Receita de Vendas a Apropriar (a-b)	793.284	596.342
(ii) Custo Orçado a Apropriar de Unidades Vendidas		
Empreendimentos em construção:		
(a) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros)	1.423.192	785.708
(b) Custo de construção Incorridos	(889.507)	(375.359)
(c) Custo de construção Incorridos - encargos financeiros	(3.989)	(2.340)
Custo Orçado a Apropriar no Resultado (a+b)	533.685	410.349
Driver CI/CO (sem encargos financeiros)	62,50%	47,77%
(iii) Custo Orçado a Apropriar em Estoque		
Empreendimentos em construção:		
(a) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros)	571.663	692.439
Custo Incorrido líquido		
(b) Custo de construção Incorridos	(87.093)	(92.371)
(c) Custo de construção incorridos - encargos financeiros	(68)	(392)
Custo Orçado a Apropriar em Estoque sem encargos financeiros (a+b)	484.570	600.068

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

31 de dezembro de 2024

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

17. Receita operacional líquida

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Receita de incorporação imobiliária	44.396	30.336	1.712.109	1.209.192
Tributos incidentes sobre a receita (i)	(5.215)	(3.549)	(19.729)	(33.947)
	39.181	26.787	1.692.380	1.175.245

- (i) Valores apropriados de acordo com a Lei 14.620/2023 sancionada em 13 de julho de 2023, resultado da conversão da Medida Provisória nº 1.162/2023, disciplinada pela instrução normativa RFB nº 2179 de 05 de março de 2024. Essa Lei por meio do art. 31, reinstituiu a alíquota de 1% para o Regime Especial de Tributação aplicável às vendas de imóveis residenciais de interesse social, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, sendo assim classificadas as operações de vendas de unidades com famílias que possuam renda bruta familiar até R\$ 2.640.

18. Custos e despesas por natureza

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Despesas por função				
Custos dos imóveis vendidos	(37.888)	(25.975)	(1.187.238)	(855.180)
Despesas gerais e administrativas	(123.962)	(99.530)	(124.629)	(99.830)
Despesas com vendas	(1.509)	(2.202)	(93.476)	(71.566)
	(163.359)	(127.707)	(1.405.343)	(1.026.576)
Custos de construção	(38.355)	(25.786)	(1.179.433)	(849.214)
Honorários administração	(15.381)	(12.409)	(15.381)	(12.409)
Serviços tomados de terceiros	(10.553)	(9.909)	(10.622)	(9.950)
Comissões	-	-	(40.410)	(24.808)
Pessoal	(75.577)	(58.034)	(88.390)	(66.285)
Premiação unidades vendidas	-	-	(8.331)	(6.621)
Viagens e estadias	(4.687)	(3.857)	(4.692)	(3.857)
Amortização Direito de uso	(4.816)	(3.468)	(4.816)	(3.468)
Ponto de atendimento	(15)	(62)	(16.634)	(18.583)
Publicidade e propaganda	(1.014)	(2.666)	(15.210)	(14.162)
Custo com garantia de obra	-	1	(8.272)	(5.696)
Despesa do plano de remuneração baseado em ações	(1.691)	(2.997)	(1.691)	(2.997)
Demais custos e despesas	(11.270)	(8.520)	(11.461)	(8.526)
	(163.359)	(127.707)	(1.405.343)	(1.026.576)

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2024

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

19. Outras despesas, líquidas

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Provisão para demandas judiciais	(1.233)	547	(1.414)	485
Provisão para perdas de crédito esperadas	(465)	37	(16.963)	(11.528)
Ganhos e perdas de participação (i)	745	(780)	(3.013)	(11.405)
Despesas tributárias	(1.213)	(855)	(2.327)	(1.392)
Apropriação da mais valia dos estoques	-	(79)	-	-
Reversão para perdas com fornecedores	-	397	-	736
Despesa com empreendimentos concluídos	(4.965)	(5.174)	(12.105)	(5.810)
Perdas na baixa de ativos irrecuperáveis (ii)	(11.183)	(228)	(12.186)	(921)
Outras despesas/receitas, líquidas	51	(1.507)	446	(699)
	(18.263)	(7.642)	(47.562)	(30.534)

(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 e Nova Catanduva II Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda no montante de R\$3.208 em 31 de dezembro de 2024 (R\$8.313 em 31 de dezembro de 2023).

(ii) Refere-se substancialmente as baixas dos gastos com emissões de ações (IPO) incorridos em 2020 e já depreciados com os respectivos benefícios capturados e gastos com prospecção de projetos descontinuados.

20. Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Receitas financeiras				
Rendimento de aplicação financeira	22.910	15.945	26.883	20.855
Juros contratuais	1.079	217	17.834	5.453
Variação monetária	-	957	11.794	12.373
	23.989	17.119	56.511	38.681
Despesas financeiras				
Despesas bancárias	(144)	(122)	(4.781)	(3.909)
Despesas com juros	(22.951)	(18.581)	(23.616)	(18.961)
Outras despesas financeiras	(199)	(1)	(355)	(924)
	(23.294)	(18.704)	(28.752)	(23.794)
Resultado financeiro líquido	695	(1.585)	27.759	14.887

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2024

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

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 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>2024</u>	<u>2023</u>
Lucro líquido do exercício	261.098	106.020
Média ponderada de ações ordinárias para o lucro básico por ação	129.880.845	129.354.377
Efeito da diluição oriundo de opções de ações	2.211.000	2.201.000
Média ponderada de ações ordinárias ajustada para o efeito de diluição	132.091.845	131.555.377
Resultado básico por ação	2,010289	0,8155
Resultado diluído por ação	1,976640	0,8018

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.

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2024

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

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.

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.

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2024

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

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.

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.

e. 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 2024 e IPCA pelo boletim Focus de dezembro de 2024, 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\$ 7.340 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:

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2024

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

Indexador	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário Provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
CDI	6,58%	9,86%	13,15%	16,44%	19,73%
IPCA	2,48%	3,72%	4,96%	6,20%	7,44%
TR	0,41%	0,61%	0,81%	1,01%	1,22%
IGPM	2,44%	3,65%	4,87%	6,09%	7,31%

Ativos e passivos líquidos	Consolidado					
	Saldos em 31/12/2024	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário Provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
CDI	76.213	5.015	7.515	10.022	12.529	15.037
IPCA	196.755	4.880	7.319	9.759	12.199	14.639
TR	(21.482)	(88)	(131)	(174)	(217)	(262)
IGPM	(11.154)	(272)	(407)	(543)	(679)	(815)
Total	240.332	9.535	14.296	19.064	23.832	28.599

Saldos consolidados	31/12/2024	CDI	IPCA	TR	IGPM	Sem indexador
Caixa e equivalente de caixa (Nota 3.a)	346.958	335.872	-	-	-	11.086
Caixa restrito (Nota 3.b)	74.781	-	-	-	-	74.781
Contas a receber (Nota 4)	381.194	-	196.755	-	-	184.439
Adiantamento para aquisição de terrenos (Nota 7)	40.198	-	-	-	-	40.198
Outros ativos (Nota 6)	56.946	-	-	-	-	56.946
Total dos ativos com riscos financeiros	900.077	335.872	196.755	-	-	367.450
Fornecedores (Nota 11)	94.278	-	-	-	-	94.278
Empréstimos e financiamentos (Nota 10)	281.141	259.659	-	21.482	-	-
Arrendamentos (Nota 9)	11.154	-	-	-	11.154	-
Outras contas à pagar (Nota 14)	63.385	-	-	-	-	63.385
Total dos passivos com riscos financeiros	449.958	259.659	-	21.482	11.154	157.663
Total dos ativos e passivos líquidos	450.119	76.213	196.755	(21.482)	(11.154)	209.787

f. Determinação do valor justo dos instrumentos financeiros

Os valores de mercado, informados em 31 de dezembro de 2024, 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*

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2024

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

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 baseada 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.

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	31/12/2024	31/12/2023
Ativos			
Ativo financeiro mensurado pelo valor justo por meio do resultado - Aplicações financeiras	2 (a)	335.872	238.839

(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 2024 e 31 de dezembro de 2023, de acordo com as demonstrações financeiras consolidadas, pode ser assim sumariado:

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2024

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

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Empréstimos e financiamentos (Nota 10)	(281.141)	(251.889)
Arrendamentos (Nota 9)	(11.154)	(6.289)
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 3.a)	346.958	243.650
Caixa restrito (Nota 3.b)	74.781	131.060
(Dívida líquida) / Caixa líquido	129.444	116.532
Total do patrimônio líquido consolidado	663.570	471.549
Total do capital próprio e de terceiros	534.126	355.016
Grau de índice (dívida líquida) / caixa líquido sobre patrimônio líquido - %	24,23%	32,82%

h) Classificação dos instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros da Companhia estão assim classificados:

	<u>Controladora</u>					
	<u>31/12/2024</u>			<u>31/12/2023</u>		
	<u>Custo</u>	<u>Valor justo</u>	<u>Total</u>	<u>Custo</u>	<u>Valor justo</u>	<u>Total</u>
<u>amortizado</u>	<u>por meio</u>	<u>amortizado</u>		<u>por meio</u>		
	<u>do</u>	<u>do</u>	<u>do</u>	<u>do</u>		
Caixa e equivalentes de caixa	705	304.230	304.935	858	164.102	164.960
Caixa restrito	-	-	-	32	-	32
Contas a receber	36.136	-	36.136	21.739	-	21.739
Adiantamentos para aquisição de terrenos	22.214	-	22.214	26.853	-	26.853
Outros ativos	8.542	-	8.542	15.038	-	15.038
Total dos instrumentos ativos	67.597	304.230	371.827	64.520	164.102	228.622
Empréstimos e financiamentos	259.659	-	259.659	111.354	-	111.354
Fornecedores	5.279	-	5.279	3.258	-	3.258
Partes relacionadas	40.622	-	40.622	37.250	-	37.250
Arrendamentos	11.154	-	11.154	6.289	-	6.289
Outras contas a pagar	42.986	-	42.986	33.115	-	33.115
Total dos instrumentos passivos	359.700	-	359.700	191.266	-	191.266

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2024

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

	Consolidado					
	31/12/2024			31/12/2023		
	Custo amortizado	Valor justo por meio do resultado	Total	Custo amortizado	Valor justo por meio do resultado	Total
Caixa e equivalentes de caixa	11.086	335.872	346.958	4.811	238.839	243.650
Caixa restrito	-	74.781	74.781	-	131.060	131.060
Contas a receber	381.194	-	381.194	242.646	-	242.646
Adiantamentos para aquisição de terrenos	40.198	-	40.198	38.774	-	38.774
Outros ativos	56.946	-	56.946	37.212	-	37.212
Total dos instrumentos ativos	489.424	410.653	900.077	323.443	369.899	693.342
Empréstimos e financiamentos	281.141	-	281.141	251.889	-	251.889
Fornecedores	94.278	-	94.278	87.371	-	87.371
Partes relacionadas	-	-	-	-	-	-
Arrendamentos	11.154	-	11.154	6.289	-	6.289
Outras contas a pagar	63.385	-	63.385	48.445	-	48.445
Total dos instrumentos passivos	449.958	-	449.958	393.994	-	393.994

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 2024, 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 2024	Saldo contábil	Menos de 1 ano	De 1 a 5 anos	Total
Empréstimos e financiamentos	281.141	70.721	241.769	312.490
Fornecedores	94.278	91.260	3.018	94.278
Arrendamentos	11.154	4.999	8.712	13.711
	386.573	166.980	253.499	420.479

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2024

(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 Vesting
1/5 das Opções	1 (um) ano a contar de 04 de setembro de 2020
1/5 das Opções	2 (dois) anos a contar de 04 de setembro 2020
1/5 das Opções	3 (três) anos a contar de 04 de setembro 2020
1/5 das Opções	4 (quatro) anos a contar de 04 de setembro 2020
1/5 das Opções	5 (cinco) anos a contar de 04 de setembro de 2020

O plano de remuneração baseado em ações é mensurado 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:

Data da outorga:	03/09/2020
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

31 de dezembro de 2024

(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. Essa operação passa a ter validade após a aprovação do Conselho de Administração em reunião prevista para o dia 12 de novembro de 2024.

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.

Em 18 de outubro de 2024, encerrou-se o prazo para exercício das opções outorgadas pelos participantes que cumpriram o terceiro prazo de vesting. Os participantes que exerceram as suas opções, receberão após a deliberação do Conselho de Administração as ações outorgadas.

A Companhia reconheceu em 31 de dezembro de 2024 uma provisão para o plano de opções de aquisição de ações no montante de R\$1.691 (R\$2.997 em 31 de dezembro de 2023) em rubrica no patrimônio líquido em contrapartida a despesas operacionais.

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2024

(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 2024, 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	Média Vigência	Controladora	Consolidado
Seguro aeronáutico	12	103.915	103.915
Seguro de construção (riscos de engenharia)	23	-	2.856.022
Seguro garantia judicial	34	4.845	5.438
Seguro garantia para obras de infraestrutura	21	-	419.378
Seguro garantia de término de obras	26	134	389.953
Seguro término de obras - manutenção corretiva	60	17.867	126.360
Seguro executante construtor	23	-	595.428
Seguro compreensivo empresarial	20	23.320	31.346

RELATÓRIO DE ATIVIDADES DO COMITÊ DE AUDITORIA EXERCÍCIO SOCIAL DE 2024

I. SOBRE O COMITÊ DE AUDITORIA

O Comitê de Auditoria Estatutário da Pacaembu Construtora. (“Comitê” e “Companhia”, respectivamente) é composto por 3 (três) membros, eleitos pelo Conselho de Administração em reunião realizada em 06 de maio de 2024 com mandato até a reunião do Conselho de Administração que se seguiu à Assembleia Geral Ordinária que aprovar as contas do exercício social a se encerrar em 31 de dezembro de 2025, a saber: (i) Gilberto Mifano, (ii) Marcelo Maia Tavares Araújo e (iii) Jorge Roberto Manoel.

O Comitê é órgão estatutário de assessoramento da Companhia, vinculado ao Conselho de Administração, sendo suas atribuições e funcionamento disciplinados pelo Regimento Interno aprovado pelo Conselho de Administração da Companhia em 14 de fevereiro de 2020, observadas as disposições do Estatuto Social da Companhia e da legislação em vigor.

II. PRINCIPAIS ATIVIDADES DO COMITÊ DE AUDITORIA EM 2024

O Comitê reuniu-se em 08 (oito) ocasiões considerando as reuniões ordinárias e extraordinárias durante o ano de 2024, registrando-se a presença de todos os membros em todas as reuniões realizadas no período. As reuniões do Comitê abordaram diversos temas dentro de suas atribuições e contaram com a participação de executivos da Companhia para dar suporte às discussões de suas competências, além dos Auditores Independentes contratados da Companhia, Ernst & Young Auditores Independentes (“EY”), responsáveis pela revisão das informações financeiras da Companhia relativas aos trimestres e ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2024.

Dentre as atividades principais realizadas no exercício, destacam-se:

- Acompanhamento do sistema de Controles Internos, Gestão de Riscos e Compliance da Companhia;
- Acompanhamento dos resultados das atividades da Auditoria Interna da Companhia;
- Acompanhamento do volume, tipificação e tratamento das denúncias recebidas pelo canal confidencial da Companhia;
- Acompanhamento do processo de elaboração das demonstrações financeiras e informações trimestrais da Companhia, mediante reuniões com executivos e os auditores independentes.

III. RELATÓRIO DO COMITÊ DE AUDITORIA PACAEMBU CONSTRUTORA S.A. - EXERCÍCIO SOCIAL FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024

Os membros do Comitê de Auditoria da Pacaembu Construtora S.A no exercício de suas atribuições e responsabilidades legais, conforme as disposições de seu Regimento Interno procederam à análise das Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas, acompanhadas do relatório da Ernst & Young Auditores Independentes S/S Ltda, correspondentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, e, com base nos trabalhos efetuados, considerando as informações prestadas pela Diretoria da Companhia e pela Auditoria Independente, por unanimidade, recomendam ao Conselho de Administração da Companhia a aprovação dessas Demonstrações Financeiras para seu encaminhamento à Assembleia Geral Ordinária de Acionistas, nos termos da Lei das Sociedades por Ações.

São Paulo, 26 de fevereiro de 2025.

Gilberto Mifano

Conselheiro Independente
Membro e Coordenador do
Comitê de Auditoria

Marcelo Maia Tavares de Araújo

Conselheiro Independente
Membro do Comitê de Auditoria

Jorge Roberto Manoel

Membro Externo e Independente
do Comitê de Auditoria

DECLARAÇÃO PARA FINS DO INCISO V, PARÁGRAFO 1º, DO ARTIGO 27 DA RESOLUÇÃO CVM Nº 80, DE 29 DE MARÇO DE 2022

Declaramos, na qualidade de diretores da PACAEMBU CONSTRUTORA S.A., sociedade anônima fechada com sede na Cidade de Bauru, Estado de São Paulo, na Rua Sete de Setembro Quadra 11-17 – Centro, CEP 17015-032, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 96.298.013/0001-68, que revimos, discutimos e concordamos com as demonstrações financeiras do período findo em 31 de dezembro de 2024, nos termos e para fins do inciso V, parágrafo 1º, do artigo 27 da Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022.

São Paulo, 26 de fevereiro de 2025.

Fernando Bassan de Almeida

Diretor Presidente

Leonardo de Almeida Massa

Diretor Administrativo Financeiro e de RI

José Stucki Junior

Diretor de Engenharia

Frederico Escobar

Diretor de Negócios

Breno Mendes Vilela

Diretor Comercial

Victor Vasconcelos de Miranda

Diretor Jurídico

Pedro Carneiro Leão

Diretor de Planejamento

Robson Martins de Miranda

Gerente Contábil

DECLARAÇÃO PARA FINS DO INCISO V, PARÁGRAFO 1º, DO ARTIGO 27 DA RESOLUÇÃO CVM Nº 80, DE 29 DE MARÇO DE 2022

Declaramos, na qualidade de diretores da PACAEMBU CONSTRUTORA S.A., sociedade anônima com sede na Cidade de Bauru, Estado de São Paulo, na Rua Sete de Setembro Quadra 11-17 – Centro, CEP 17015-032, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 96.298.013/0001-68, que revimos, discutimos e concordamos com o Relatório do Auditor Independente sobre as demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2024, nos termos e para fins do inciso V, parágrafo 1º, do artigo 27 da Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022.

São Paulo, 26 de fevereiro de 2025.

Fernando Bassan de Almeida

Diretor Presidente

Leonardo de Almeida Massa

Diretor Administrativo Financeiro e de RI

José Stucki Junior

Diretor de Engenharia

Frederico Escobar

Diretor de Negócios

Victor Vasconcelos Miranda

Diretor Jurídico

Breno Mendes Vilela

Diretor Comercial

Pedro Carneiro Leão

Diretor de Planejamento

Robson Martins de Miranda

Gerente Contábil