

# **ITR - Informações Trimestrais**

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

30 de junho de 2024  
com Relatório do Auditor Independente

## Relatório sobre a revisão de informações trimestrais

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

### Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Pacaembu Construtora S.A. (Companhia), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referente ao trimestre findo em 30 de junho de 2024, e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e seis meses findos naquela data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de seis meses findo naquela data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

### Responsabilidade da diretoria sobre as informações contábeis intermediárias

A diretoria é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, de acordo com a NBC TG 21 Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 *Interim Financial Reporting*, emitida pelo *International Accounting Standards Board* (IASB), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR). Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

### Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 *Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity*, respectivamente). Uma revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, conseqüentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

### Conclusão sobre as informações intermediárias individuais e consolidadas

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com a NBC TG 21 e a IAS 34 aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR).

## Ênfase

Conforme descrito na Nota Explicativa 2.1, as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, contidas no Formulário de Informações Trimestrais ITR, foram elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico NBC TG 21 e com o IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento da diretoria da Companhia quanto a aplicação do NBC TG 47, alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício circular CVM/SNC/SEP n.º 02/2018. Nossa conclusão não está ressalvada em relação a esse assunto.

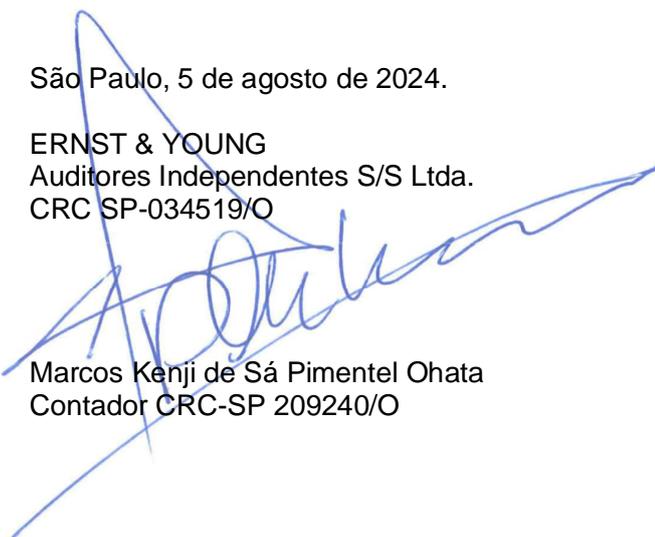
## Outros assuntos

### *Demonstrações do valor adicionado*

As informações trimestrais acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2024, elaboradas sob a responsabilidade da diretoria da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34 aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"). Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 5 de agosto de 2024.

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



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

# Índice

## Dados da Empresa

Composição do Capital	1
-----------------------	---

## DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
---------------------------	---

Balanço Patrimonial Passivo	3
-----------------------------	---

Demonstração do Resultado	4
---------------------------	---

Demonstração do Resultado Abrangente	5
--------------------------------------	---

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	6
--	---

### Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2024 à 30/06/2024	7
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2023 à 30/06/2023	8
--------------------------------	---

Demonstração de Valor Adicionado	9
----------------------------------	---

## DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	10
---------------------------	----

Balanço Patrimonial Passivo	11
-----------------------------	----

Demonstração do Resultado	12
---------------------------	----

Demonstração do Resultado Abrangente	13
--------------------------------------	----

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	14
--	----

### Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2024 à 30/06/2024	15
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2023 à 30/06/2023	16
--------------------------------	----

Demonstração de Valor Adicionado	17
----------------------------------	----

Comentário do Desempenho	18
--------------------------	----

Notas Explicativas	32
--------------------	----

## Pareceres e Declarações

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	63
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	64
--	----

**Dados da Empresa / Composição do Capital**

<b>Número de Ações (Unidade)</b>	<b>Trimestre Atual 30/06/2024</b>
<b>Do Capital Integralizado</b>	
Ordinárias	129.513.845
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>129.513.845</b>
<b>Em Tesouraria</b>	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>0</b>

**DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/06/2024</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2023</b>
1	Ativo Total	792.283	696.807
1.01	Ativo Circulante	253.131	209.934
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	200.192	164.960
1.01.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	200.192	164.960
1.01.03	Contas a Receber	28.797	18.272
1.01.04	Estoques	1.140	823
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	23.002	25.879
1.01.08.01	Ativos Não-Correntes a Venda	12.298	14.416
1.01.08.01.01	Outros ativos	12.298	14.416
1.01.08.03	Outros	10.704	11.463
1.01.08.03.01	Caixa Restrito	33	32
1.01.08.03.02	Adiantamentos para aquisição de terrenos	10.671	11.431
1.02	Ativo Não Circulante	539.152	486.873
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	35.319	35.429
1.02.01.04	Contas a Receber	409	3.467
1.02.01.05	Estoques	21.931	15.918
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	12.979	16.044
1.02.01.10.03	Outros Ativos	649	622
1.02.01.10.04	Adiantamentos para aquisição de terrenos	12.330	15.422
1.02.02	Investimentos	478.458	430.243
1.02.03	Imobilizado	25.375	21.201

**DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/06/2024</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2023</b>
2	Passivo Total	792.283	696.807
2.01	Passivo Circulante	95.365	74.922
2.01.02	Fornecedores	6.025	3.258
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	58.249	14.261
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	58.249	14.261
2.01.05	Outras Obrigações	31.091	57.403
2.01.05.02	Outros	31.091	57.403
2.01.05.02.05	Dividendos a pagar	1	25.180
2.01.05.02.07	Arrendamentos	3.351	3.653
2.01.05.02.08	Outras contas à pagar	27.637	28.570
2.01.05.02.09	Adiantamento de clientes	102	0
2.02	Passivo Não Circulante	125.847	150.336
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	52.495	97.093
2.02.02	Outras Obrigações	61.392	44.431
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	56.673	37.250
2.02.02.02	Outros	4.719	7.181
2.02.02.02.03	Fornecedores	1	0
2.02.02.02.04	Arrendamento mercantil	3.955	2.636
2.02.02.02.05	Outras contas à pagar	763	4.545
2.02.04	Provisões	11.960	8.812
2.02.04.02	Outras Provisões	11.960	8.812
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	8.538	7.130
2.02.04.02.05	Provisão para perda de investimentos	3.422	1.682
2.03	Patrimônio Líquido	571.071	471.549
2.03.01	Capital Social Realizado	364.860	364.860
2.03.01.02	Capital social	364.860	364.860
2.03.04	Reservas de Lucros	97.638	106.689
2.03.04.11	Reserva de Lucros	78.218	88.290
2.03.04.12	Reserva de Capital	19.420	18.399
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	108.573	0

**DFs Individuais / Demonstração do Resultado****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/04/2024 à 30/06/2024</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/06/2024</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2023 à 30/06/2023</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/06/2023</b>
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	9.758	16.878	6.928	11.955
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-9.437	-16.325	-6.716	-11.616
3.03	Resultado Bruto	321	553	212	339
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	69.187	107.796	41.669	55.104
3.04.01	Despesas com Vendas	-116	-303	-463	-983
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-29.875	-52.696	-22.919	-42.545
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	-6.144	-10.559	-3.696	-6.652
3.04.04.02	Outras receitas (despesas)	-6.144	-10.559	-3.696	-6.652
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	105.322	171.354	68.747	105.284
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	69.508	108.349	41.881	55.443
3.06	Resultado Financeiro	284	244	-379	-2.139
3.06.01	Receitas Financeiras	4.062	7.889	4.445	7.593
3.06.02	Despesas Financeiras	-3.778	-7.645	-4.824	-9.732
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	69.792	108.593	41.502	53.304
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-16	-20	-14	-13
3.08.01	Corrente	0	-18	-16	-32
3.08.02	Diferido	-16	-2	2	19
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	69.776	108.573	41.488	53.291
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	69.776	108.573	41.488	53.291
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,53926	0,83919	0,32078	0,41204
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,5302	0,82509	0,31393	0,40324

**DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/04/2024 à 30/06/2024</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/06/2024</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2023 à 30/06/2023</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/06/2023</b>
4.01	Lucro Líquido do Período	69.776	108.573	41.488	53.291
4.03	Resultado Abrangente do Período	69.776	108.573	41.488	53.291

**DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/06/2024</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/06/2023</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	68.181	89.818
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-49.637	-38.703
6.01.01.01	Lucro operacional antes do imposto de renda e contribuição social	108.593	53.304
6.01.01.02	Provisão para garantia	0	-17
6.01.01.03	Depreciação e amortização	3.149	1.783
6.01.01.04	Provisão para demandas judiciais	1.552	420
6.01.01.05	Apropriação de mais valia de estoques	0	10
6.01.01.06	Resultado de equivalência patrimonial	-171.354	-105.284
6.01.01.08	Baixa de imobilizado	140	243
6.01.01.10	Juros provisionados sobre empréstimos e financiamentos e arrendamentos	6.993	9.556
6.01.01.11	Impostos diferidos	24	29
6.01.01.13	Provisão para créditos de liquidação duvidosa	245	-473
6.01.01.14	Despesa com outorga de opções	1.021	1.726
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	98.311	93.689
6.01.02.01	Caixa restrito	-1	0
6.01.02.02	Contas a receber	-7.712	-2.007
6.01.02.03	Estoques	-6.330	-216
6.01.02.04	Outros ativos	-1.728	9.069
6.01.02.05	Recebimento de dividendos	119.045	96.913
6.01.02.08	Adiantamento para aquisição de terrenos	3.852	-6.784
6.01.02.09	Fornecedores	2.768	-1.622
6.01.02.14	Outros passivos	-4.885	7.333
6.01.02.16	Juros pagos sobre empréstimos e financiamentos	-6.698	-8.997
6.01.03	Outros	19.507	34.832
6.01.03.03	Imposto de renda e contribuição social pagos	-18	0
6.01.03.04	Partes relacionadas	19.423	34.832
6.01.03.05	Adiantamento de clientes	102	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	5.524	15.473
6.02.02	Aquisição de bens do imobilizado	-4.129	-1.756
6.02.04	Adiantamento para futuro aumento de capital nas investidas	-44.831	-22.639
6.02.08	Redução de Capital nas Controladas e Coligadas	54.484	39.868
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-38.473	-9.358
6.03.03	Pagamento de Arrendamento Mercantil	-2.655	-1.512
6.03.05	Pagamento de dividendos	-35.251	-7.215
6.03.07	Pagamento de empréstimos, financiamentos e arrendamentos	-567	-631
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	35.232	95.933
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	164.960	93.073
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	200.192	189.006

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 30/06/2024****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
5.01	Saldos Iniciais	364.860	18.399	88.290	0	0	471.549
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	364.860	18.399	88.290	0	0	471.549
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	1.021	-10.072	0	0	-9.051
5.04.08	Plano de remuneração baseado em ações	0	1.021	0	0	0	1.021
5.04.09	Dividendos adicionais propostos	0	0	-10.072	0	0	-10.072
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	108.573	0	108.573
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	108.573	0	108.573
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	364.860	19.420	78.218	108.573	0	571.071

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 30/06/2023****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
5.01	Saldos Iniciais	265.008	14.885	107.773	1.149	0	388.815
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	265.008	14.885	107.773	1.149	0	388.815
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	-1.149	0	-1.149
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-1.149	0	-1.149
5.05	Resultado Abrangente Total	0	1.726	0	53.291	0	55.017
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	53.291	0	53.291
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	1.726	0	0	0	1.726
5.05.02.06	Plano de Remuneração Baseado em Ações	0	1.726	0	0	0	1.726
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	-322	0	0	-322
5.06.04	Lucros a disposição da assembleia	0	0	-322	0	0	-322
5.07	Saldos Finais	265.008	16.611	107.451	53.291	0	442.361

**DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/06/2024</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/06/2023</b>
7.01	Receitas	19.613	14.135
7.01.02	Outras Receitas	19.613	14.135
7.01.02.01	Receita de incorporação imobiliária	19.115	13.544
7.01.02.02	Outras Receitas	743	118
7.01.02.03	Provisão para perdas de crédito esperadas	-245	473
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-39.827	-31.699
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-16.325	-11.616
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-23.502	-20.083
7.03	Valor Adicionado Bruto	-20.214	-17.564
7.04	Retenções	-3.149	-1.783
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-3.149	-1.783
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-23.363	-19.347
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	179.243	112.877
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	171.354	105.284
7.06.02	Receitas Financeiras	7.889	7.593
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	155.880	93.530
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	155.880	93.530
7.08.01	Pessoal	39.231	30.140
7.08.01.04	Outros	39.231	30.140
7.08.01.04.01	Salários e encargos	34.596	25.028
7.08.01.04.02	Honorários da administração	3.614	3.386
7.08.01.04.03	Plano de remuneração baseado em ações	1.021	1.726
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	431	367
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	7.645	9.732
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	108.573	53.291
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	108.573	53.291

**DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/06/2024</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2023</b>
1	Ativo Total	1.052.054	944.992
1.01	Ativo Circulante	895.982	806.876
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	282.817	243.650
1.01.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	282.817	243.650
1.01.03	Contas a Receber	230.312	201.668
1.01.04	Estoques	188.913	178.657
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	193.940	182.901
1.01.08.01	Ativos Não-Correntes a Venda	37.733	33.987
1.01.08.01.01	Outros ativos	37.733	33.987
1.01.08.03	Outros	156.207	148.914
1.01.08.03.01	Caixa restrito	135.531	131.060
1.01.08.03.02	Adiantamentos para aquisição de terrenos	20.676	17.854
1.02	Ativo Não Circulante	156.072	138.116
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	127.065	111.526
1.02.01.04	Contas a Receber	36.614	40.978
1.02.01.05	Estoques	72.129	46.403
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	18.322	24.145
1.02.01.10.03	Outros ativos	2.776	3.225
1.02.01.10.04	Adiantamentos para aquisição de terrenos	15.546	20.920
1.02.02	Investimentos	3.632	5.389
1.02.03	Imobilizado	25.375	21.201

**DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/06/2024</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2023</b>
2	Passivo Total	1.052.054	944.992
2.01	Passivo Circulante	343.893	301.806
2.01.02	Fornecedores	125.722	83.944
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	117.954	130.743
2.01.05	Outras Obrigações	95.404	82.386
2.01.05.02	Outros	95.404	82.386
2.01.05.02.05	Dividendos a pagar	1	25.180
2.01.05.02.07	Arrendamentos	3.351	3.653
2.01.05.02.08	Outras contas a pagar	47.334	43.900
2.01.05.02.09	Adiantamento de clientes	44.718	9.653
2.01.06	Provisões	4.813	4.733
2.01.06.02	Outras Provisões	4.813	4.733
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	4.813	4.733
2.02	Passivo Não Circulante	137.066	171.637
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	95.806	121.146
2.02.02	Outras Obrigações	16.713	17.487
2.02.02.02	Outros	16.713	17.487
2.02.02.02.03	Fornecedores	3.906	3.427
2.02.02.02.06	Arrendamentos	3.955	2.636
2.02.02.02.07	Adiantamentos de clientes	8.089	6.879
2.02.02.02.08	Outras contas a pagar	763	4.545
2.02.04	Provisões	24.547	33.004
2.02.04.02	Outras Provisões	24.547	33.004
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	24.327	32.227
2.02.04.02.04	Provisão para perda de investimentos	220	777
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	571.095	471.549
2.03.01	Capital Social Realizado	364.860	364.860
2.03.04	Reservas de Lucros	97.638	106.689
2.03.04.12	Reserva de Lucro	78.218	88.290
2.03.04.13	Reserva de Capital	19.420	18.399
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	108.573	0
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	24	0

**DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/04/2024 à 30/06/2024</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/06/2024</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2023 à 30/06/2023</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/06/2023</b>
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	468.479	758.214	327.769	545.926
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-332.457	-537.332	-235.509	-395.428
3.03	Resultado Bruto	136.022	220.882	92.260	150.498
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-69.996	-123.700	-48.098	-90.078
3.04.01	Despesas com Vendas	-26.109	-46.607	-17.996	-33.764
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-29.665	-53.045	-22.987	-42.642
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	-15.610	-25.747	-7.685	-14.191
3.04.04.02	Outras receitas (despesas)	-15.610	-25.747	-7.685	-14.191
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	1.388	1.699	570	519
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	66.026	97.182	44.162	60.420
3.06	Resultado Financeiro	9.020	14.934	5.282	7.001
3.06.01	Receitas Financeiras	13.948	25.184	10.831	18.683
3.06.02	Despesas Financeiras	-4.928	-10.250	-5.549	-11.682
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	75.046	112.116	49.444	67.421
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-5.290	-3.563	-7.956	-14.130
3.08.01	Corrente	-5.015	-7.897	-7.653	-13.713
3.08.02	Diferido	-275	4.334	-303	-417
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	69.756	108.553	41.488	53.291
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	69.756	108.553	41.488	53.291
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	69.776	108.573	41.488	53.291
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-20	-20	0	0
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,53926	0,83919	0,32078	0,41204
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,5302	0,82509	0,31393	0,40324

**DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/04/2024 à 30/06/2024</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/06/2024</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2023 à 30/06/2023</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/06/2023</b>
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	69.756	108.553	41.488	53.291
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	69.756	108.553	41.488	53.291
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	69.776	108.573	41.488	53.291
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-20	-20	0	0

**DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/06/2024</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/06/2023</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	120.146	99.782
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	136.423	86.335
6.01.01.01	Lucro operacional antes do imposto de renda e contribuição social	112.116	67.421
6.01.01.02	Provisão para garantia	3.642	2.632
6.01.01.03	Depreciação e amortização	3.149	1.783
6.01.01.04	Provisão para demandas judiciais	2.175	444
6.01.01.06	Resultado de equivalência patrimonial	-1.699	-519
6.01.01.08	Baixa de imobilizado	140	243
6.01.01.10	Juros provisionados sobre empréstimos e financiamentos e arrendamentos	16.449	10.084
6.01.01.11	Impostos diferidos	-6.617	171
6.01.01.12	Perdas de distribuições desproporcional de lucros	13	0
6.01.01.13	Provisão para créditos de liquidação duvidosa	6.034	2.350
6.01.01.14	Despesa com outorga de opções	1.021	1.726
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-49.518	14.694
6.01.02.01	Caixa restrito	-4.471	16.646
6.01.02.02	Contas a receber	-30.314	-27.491
6.01.02.03	Estoques	-40.710	-3.032
6.01.02.04	Outros ativos	-3.077	22.088
6.01.02.08	Adiantamento para aquisição de terrenos	2.552	-5.466
6.01.02.09	Fornecedores	42.257	23.506
6.01.02.14	Outros passivos	-4.710	33
6.01.02.16	Juros pagos sobre empréstimos e financiamentos	-11.045	-11.590
6.01.03	Outros	33.241	-1.247
6.01.03.02	Recebimento de dividendos	3.187	6.715
6.01.03.03	Imposto de renda e contribuição social pagos	-6.221	-7.114
6.01.03.05	Adiantamento de Clientes	36.275	-848
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-4.606	-1.756
6.02.02	Aquisição de bens do imobilizado	-4.129	-1.756
6.02.03	Aporte em controladas e coligada	44	0
6.02.04	Adiantamento para futuro aumento de capital nas investidas	-521	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-76.373	-36.392
6.03.01	Captção de empréstimos e financiamentos	147.955	86.580
6.03.05	Pagamento de dividendos	-35.251	-7.215
6.03.07	Pagamento de empréstimos, financiamentos e arrendamentos	-186.422	-114.245
6.03.08	Pagamento de arrendamento mercantil	-2.655	-1.512
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	39.167	61.634
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	243.650	155.983
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	282.817	217.617

**DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 30/06/2024****(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	364.860	18.399	88.290	0	0	471.549	0	471.549
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	364.860	18.399	88.290	0	0	471.549	0	471.549
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	1.021	-10.072	0	0	-9.051	4	-9.047
5.04.08	Plano de remuneração baseado em ações	0	1.021	0	0	0	1.021	0	1.021
5.04.09	Dividendos adicionais propostos	0	0	-10.072	0	0	-10.072	0	-10.072
5.04.10	Capital Social a integralizar	0	0	0	0	0	0	4	4
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	108.573	0	108.573	20	108.593
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	108.573	0	108.573	20	108.593
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	364.860	19.420	78.218	108.573	0	571.071	24	571.095

**DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 30/06/2023****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>Participação dos Não Controladores</b>	<b>Patrimônio Líquido Consolidado</b>
5.01	Saldos Iniciais	265.008	14.885	107.773	1.149	0	388.815	0	388.815
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	265.008	14.885	107.773	1.149	0	388.815	0	388.815
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	-1.149	0	-1.149	0	-1.149
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-1.149	0	-1.149	0	-1.149
5.05	Resultado Abrangente Total	0	1.726	0	53.291	0	55.017	0	55.017
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	53.291	0	53.291	0	53.291
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	1.726	0	0	0	1.726	0	1.726
5.05.02.06	Plano de Remuneração Baseado em Ações	0	1.726	0	0	0	1.726	0	1.726
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	-322	0	0	-322	0	-322
5.06.04	Lucros à Disposição da Assembléia	0	0	-322	0	0	-322	0	-322
5.07	Saldos Finais	265.008	16.611	107.451	53.291	0	442.361	0	442.361

**DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/06/2024</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/06/2023</b>
7.01	Receitas	759.118	561.341
7.01.02	Outras Receitas	759.118	561.341
7.01.02.01	Receita de incorporação imobiliária	763.716	563.389
7.01.02.02	Outras Receitas	1.436	302
7.01.02.03	Provisão para perdas de crédito esperadas	-6.034	-2.350
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-614.205	-465.498
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-537.332	-395.428
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-76.873	-70.070
7.03	Valor Adicionado Bruto	144.913	95.843
7.04	Retenções	-3.149	-1.783
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-3.149	-1.783
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	141.764	94.060
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	26.883	19.202
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	1.699	519
7.06.02	Receitas Financeiras	25.184	18.683
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	168.647	113.262
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	168.647	113.262
7.08.01	Pessoal	45.278	33.541
7.08.01.04	Outros	45.278	33.541
7.08.01.04.01	Salários e encargos	40.643	28.429
7.08.01.04.02	Honorários da administração	3.614	3.386
7.08.01.04.03	Plano de remuneração baseado em ações	1.021	1.726
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	4.566	14.748
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	10.250	11.682
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	108.553	53.291
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	108.553	53.291

## Comentário do Desempenho

# RELEASE DE RESULTADOS 2T24



São Paulo, 05 de agosto de 2024 – Pacaembu Construtora S.A. (“Companhia” ou “Pacaembu”), uma das principais construtoras e incorporadoras do país com mais de 32 anos de atuação, focada no segmento residencial econômico associado ao Programa Minha Casa, Minha Vida, anuncia os resultados do 2º trimestre de 2024.

**Recordes históricos de lançamentos, vendas líquidas, receita líquida, lucro líquido e geração de caixa para o 2º trimestre e 1º semestre**

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

	<b>Lançamentos</b>	2T24: R\$ 645,5 milhões (+134,0%) 1S24: R\$ 1.103,5 milhões (+181,4%)
	<b>Vendas Líquidas</b>	2T24: R\$ 529,2 milhões (+76,4%) 1S24: R\$ 984,9 milhões (+59,2%)
	<b>Receita Líquida</b>	2T24: R\$ 468,5 milhões (+42,9%) 1S24: R\$ 758,2 milhões (+38,9%)
	<b>Lucro Bruto Ajustado</b>	2T24: R\$ 138,2 milhões (+47,4%) 1S24: R\$ 225,3 milhões (+47,5%)
	<b>Lucro Líquido</b>	2T24: R\$ 69,8 milhões (+68,2%) 1S24: R\$ 108,6 milhões (+103,7%)
	<b>Geração de Caixa</b>	2T24: R\$ 86,0 milhões (+73,0%) 1S24: R\$ 117,0 milhões (+46,3%)
	<b>Landbank</b>	2T24: R\$ 15,1 bilhões (+31,9%)

## Comentário do Desempenho

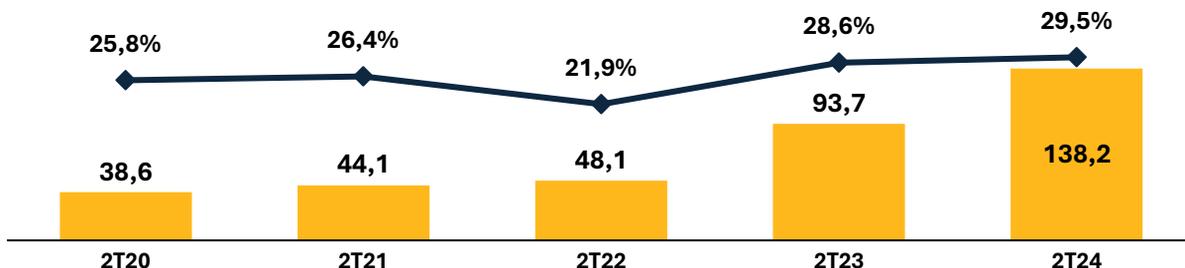
# Mensagem da Administração

É com grande entusiasmo que divulgamos os resultados do 2T24, no qual superamos diversos recordes por mais um trimestre, reforçando a nossa jornada de evolução dos indicadores de desempenho operacionais e financeiros, visando crescimento com rentabilidade.

O 2T24 e o 1S24 foram marcados pelos recordes históricos em lançamentos e vendas para referidos períodos. Os preços médios de lançamentos foram +3,2% maiores no 2T24, incluindo-se o valor dos terrenistas. As vendas líquidas atingiram R\$ 529 milhões, incremento de +76% no 2T24.

Destaque também para a continuidade da recuperação de margens via ganho de eficiência operacional com realinhamento de tickets de venda após período de maior pressão inflacionária no setor. Dessa forma, a margem bruta ajustada<sup>1</sup> atingiu 29,5% no 2T24 (+0,9 p.p. vs. 2T23) e 29,7% no 1S24 (+1,7 p.p. vs. 1S23), maiores margens para os períodos dos últimos 5 anos.

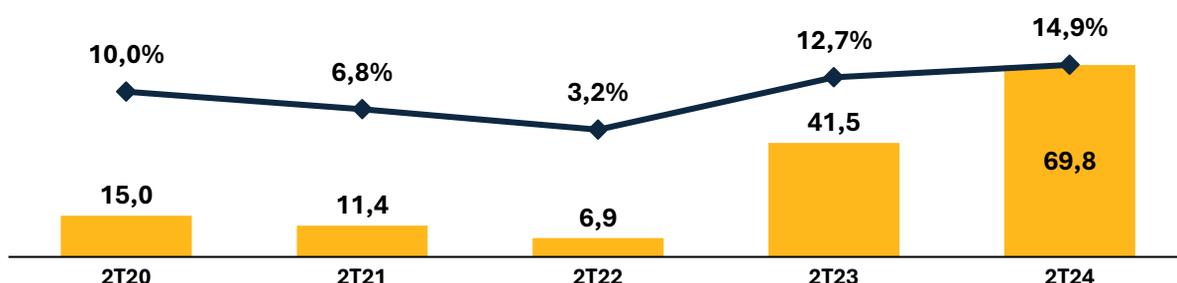
### Lucro Bruto Ajustado (R\$ milhões) e Margem Bruta Ajustada<sup>1</sup> (%)



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

Apresentamos lucro líquido recorde, de R\$ 70 milhões no 2T24 (+68% vs. 2T23) e R\$ 109 milhões no 1S24 (+104% vs. 1S23). Esse marco foi possível em virtude do crescimento operacional, acompanhado de evolução de margens e a nossa estrutura de capital balanceada.

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



## Comentário do Desempenho

# Mensagem da Administração

Encerramos o 2T24 com robusta estrutura de capital, com posição de caixa consolidado de R\$ 418 milhões (+51% vs. 2T23) e posição de caixa líquido<sup>2</sup> de R\$ 205 milhões (+82% vs. 2T23).

Em junho, anunciamos mais um importante marco na história da Pacaembu, com a estreia em operações de valores mobiliários, via a 1ª Emissão de Notas Comerciais da Companhia, no volume de R\$ 200 milhões, para reforço de caixa, pré-pagamento de dívida & alongamento do perfil do endividamento, capital de giro vinculado ao desenvolvimento de nossas atividades imobiliárias. A liquidação da operação ocorreu no final de julho, após o fechamento do trimestre.

Esses resultados são fruto do trabalho coletivo de uma equipe de colaboradores engajada, dedicada e com elevado *know-how* no segmento habitacional. Dessa forma, agradecemos a todos os nossos colaboradores que, com o apoio dos acionistas controladores e demais stakeholders, estão dando continuidade na trajetória de performance operacional e financeira com retorno e rentabilidade, para que possamos continuar a impactar positivamente a sociedade e realizar o sonho da casa própria dos nossos clientes.

**Fernando Almeida, Presidente da Pacaembu**

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

## Comentário do Desempenho

## Destaques Operacionais e Financeiros

Destaques	2T24	1T24	T/T (%)	2T23	A/A (%)	1S24	1S23	T/T (%)
<b>Destaques Operacionais</b>								
Lançamentos-Fases Empreend. (R\$ milhões) <sup>(1)</sup>	645,5	458,0	40,9%	275,8	134,0%	1.103,5	392,1	181,4%
Vendas Líquidas (R\$ milhões) <sup>(1)</sup>	529,2	455,7	16,1%	300,0	76,4%	984,9	618,5	59,2%
VSO (%) <sup>(1)</sup>	36,2%	36,3%	-0,2 p.p	49,8%	-13,7 p.p	51,5%	67,1%	-15,7 p.p
Unidades Habitacionais Entregues	998	359	178,0%	148	574,3%	1.357	1.160	17,0%
Unidades Hab. Entregues-VGV (R\$ milhões)	168,6	52,3	222,1%	22,5	647,8%	220,9	142,8	54,7%
Landbank (R\$ milhões) <sup>(1)</sup>	15.121,3	14.185,4	6,6%	11.462,6	31,9%	15.121,3	11.462,6	31,9%
<b>Destaques Financeiros (em R\$ milhões)</b>								
Receita Líquida	468,5	289,7	61,7%	327,8	42,9%	758,2	545,9	38,9%
Lucro Bruto	136,0	84,9	60,3%	92,3	47,4%	220,9	150,5	46,8%
Margem Bruta (%)	29,0%	29,3%	-0,3 p.p	28,2%	0,9 p.p	29,1%	27,6%	1,6 p.p
Lucro Bruto Ajustado <sup>(2)</sup>	138,2	87,2	58,6%	93,7	47,4%	225,3	152,8	47,5%
Margem Bruta Ajustada (%)	29,5%	30,1%	-0,6 p.p	28,6%	0,9 p.p	29,7%	28,0%	1,7 p.p
EBITDA Ajustado	69,8	35,0	99,1%	46,6	49,7%	104,8	64,5	62,4%
Margem EBITDA Ajustado (%)	14,9%	12,1%	2,8 p.p	14,2%	0,7 p.p	13,8%	11,8%	2,0 p.p
Resultado Financeiro	9,0	5,9	52,5%	5,3	70,8%	14,9	7,0	113,3%
Lucro Líquido	69,8	38,8	79,8%	41,5	68,2%	108,6	53,3	103,7%
Margem Líquida (%)	14,9%	13,4%	1,5 p.p	12,7%	2,2 p.p	14,3%	9,8%	4,6 p.p
Caixa e Equivalentes <sup>(3)</sup>	418,3	364,1	14,9%	277,3	50,8%	418,3	277,3	50,8%
Dívida (Caixa) Líquida <sup>(4)</sup>	(204,6)	(153,8)	33,0%	(112,1)	82,4%	(204,6)	(112,1)	82,4%
Geração de Caixa <sup>(5)</sup>	86,0	31,0	177,3%	49,7	73,0%	117,0	80,0	46,3%
Patrimônio Líquido	571,1	510,9	11,8%	442,4	29,1%	571,1	442,4	29,1%
Dívida (Caixa) Líquida / Patrimônio Líquido (%)	-35,8%	-30,1%	-5,7 p.p	-25,4%	-10,5 p.p	-35,8%	-25,4%	-10,5 p.p
ROE LTM <sup>(6)</sup>	31,8%	29,2%	2,7 p.p	18,5%	13,3 p.p	31,8%	18,5%	13,3 p.p
ROIC LTM <sup>(7)</sup>	38,9%	32,6%	6,3 p.p	20,2%	18,7 p.p	38,9%	20,2%	18,7 p.p

(1) Inclui Unidades Habitacionais e Lotes Comerciais

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

(3) Inclui Caixa Restrito.

(4) Dívida Líquida = Dívida Corporativa + Dívidas de Produção + Arrendamento Mercantil - 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.



## Comentário do Desempenho

## Lançamentos

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

(1) inclui unidades habitacionais e lotes comerciais

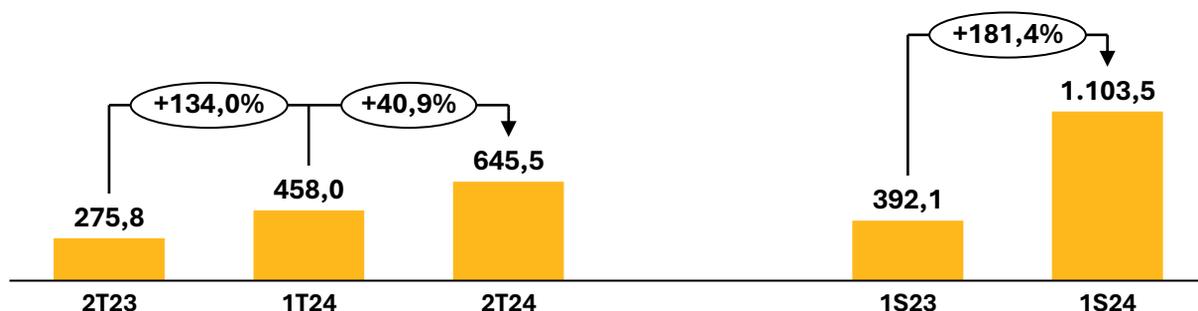
(2) excluindo o valor atribuído a terrenistas

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

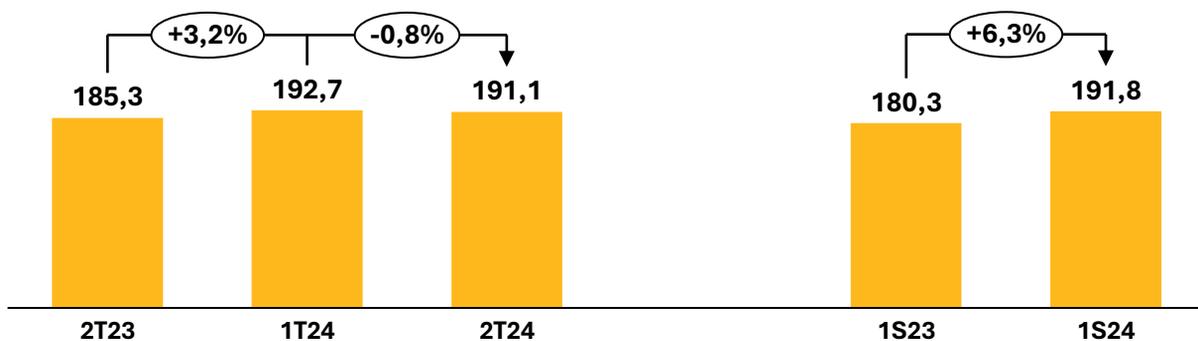
No 2T24, a Pacaembu realizou recorde de lançamentos para um segundo trimestre, com 3.377 unidades (+119,6% vs. 2T23) e VGV de R\$ 645,5 milhões (+134,0% vs. 2T23). O preço médio dos imóveis PMCMV atingiu R\$ 191,1 mil, evolução de +3,2% em relação ao 2T23.

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

Lançamento em VGV - R\$ milhões



Preço Médio dos Imóveis PMCMV - R\$ mil



## Comentário do Desempenho

### Destaques nos lançamentos

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



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



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



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



## Comentário do Desempenho

## Vendas Líquidas

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

(1) inclui unidades habitacionais e lotes comerciais

(2) excluindo o valor atribuído a terrenistas

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

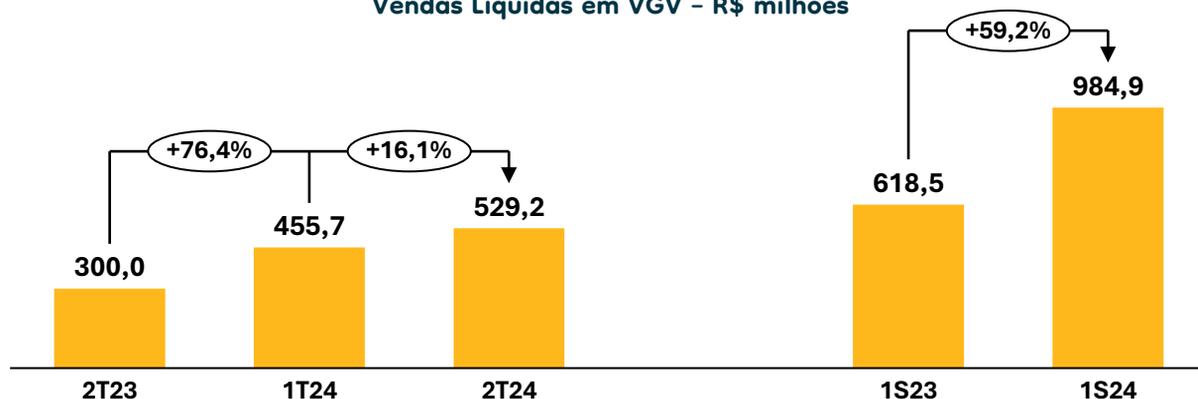
A Companhia considera como venda líquida apenas unidades cujos repasses já foram efetivamente realizados.

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

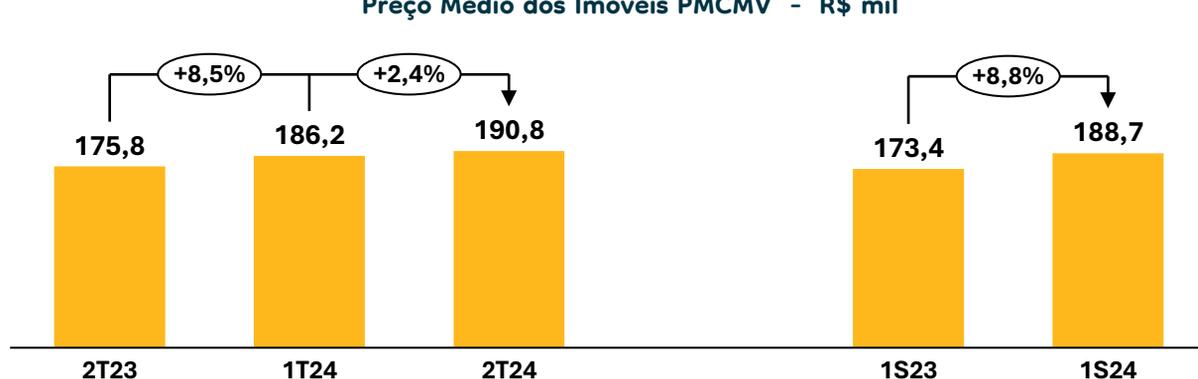
No 1S24, as vendas líquidas totalizaram R\$ 984,9 milhões, aumento de +59,2% em relação ao 1S23. O preço médio dos imóveis PMCMV no 1S24 atingiu R\$ 188,7 mil, aumento de +8,8% na mesma comparação. Em número de unidades, as vendas líquidas totalizaram 5.218 (+47,7% vs. 1S23).

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

Vendas Líquidas em VGv - R\$ milhões



Preço Médio dos Imóveis PMCMV - R\$ mil

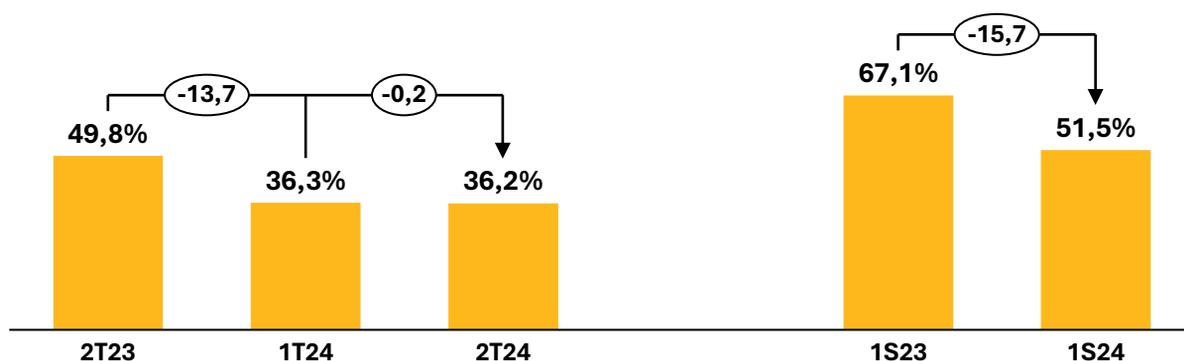


## Comentário do Desempenho

### Velocidade sobre a oferta - VSO

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

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



### Unidades habitacionais entregues

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

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

### Estoques

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

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

## Comentário do Desempenho

## Landbank

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

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

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

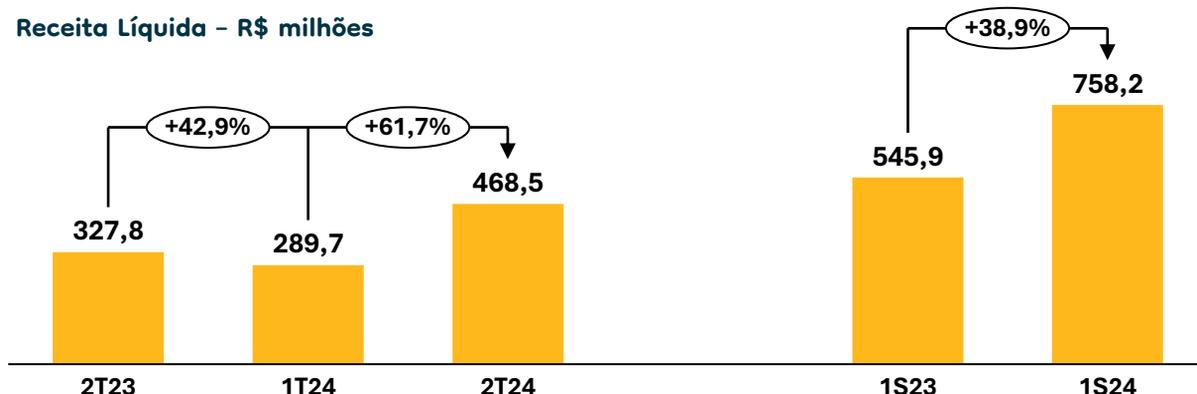
## Receita Líquida e Lucro Bruto

Receita Líquida e Lucro Bruto (R\$ milhões)	2T24	1T24	T/T (%)	2T23	A/A (%)	1S24	1S23	A/A (%)
Receita Líquida	468,5	289,7	61,7%	327,8	42,9%	758,2	545,9	38,9%
Lucro Bruto	136,0	84,9	60,3%	92,3	47,4%	220,9	150,5	46,8%
Margem Bruta	29,0%	29,3%	-0,3 p.p	28,2%	0,9 p.p	29,1%	27,6%	1,6 p.p
Lucro Bruto Ajustado*	138,2	87,2	58,6%	93,7	47,4%	225,3	152,8	47,5%
Margem Bruta Ajustada	29,5%	30,1%	-0,6 p.p	28,6%	0,9 p.p	29,7%	28,0%	1,7 p.p

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

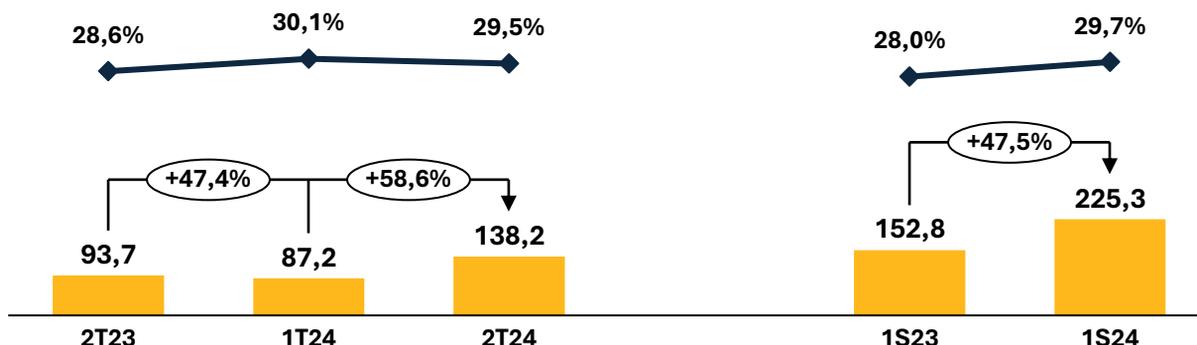
A receita líquida alcançou R\$ 468,5 milhões no 2T24 (+42,9% vs. 2T23) e R\$ 758,2 milhões no 1S24 (+38,9% vs. 1S23), recorde histórico para os períodos. O positivo desempenho foi consequência da forte performance de vendas e a evolução adequada das obras.

## Receita Líquida - R\$ milhões



O lucro bruto ajustado alcançou R\$ 138,2 milhões no 2T24 (+47,4% vs. 2T23) e R\$ 225,3 milhões no 1S24 (+47,5% vs. 1S23). A margem bruta ajustada no 2T24 foi de 29,5% (+0,9 p.p. vs. 2T23) e 29,7% no 1S24 (+1,7 p.p. vs. 1S23), reflexo da diluição de custos e o impacto positivo da elevação no preço médio das unidades no PMCMV.

## Lucro Bruto Ajustado - R\$ milhões e Margem Bruta Ajustada - %



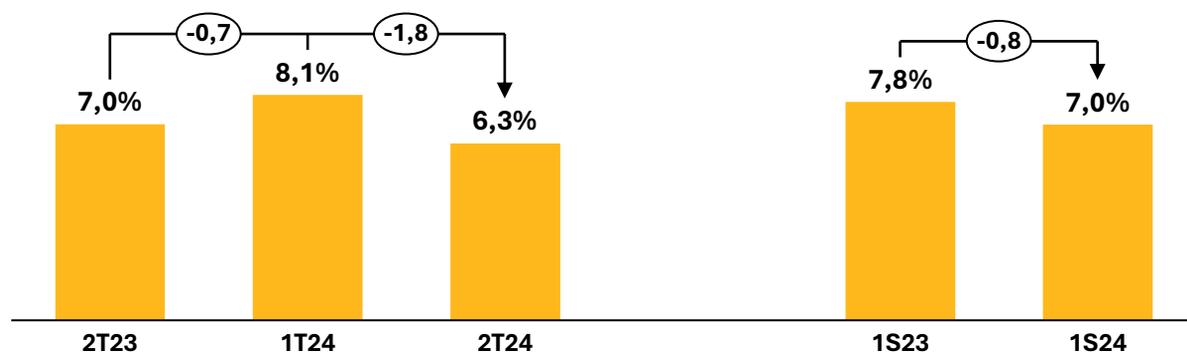
## Comentário do Desempenho

## Despesas Gerais e Administrativas

Desp. Gerais e Administrativas (R\$ milhões)	2T24	1T24	T/T (%)	2T23	A/A (%)	1S24	1S23	T/T (%)
Receita Líquida	468,5	289,7	61,7%	327,8	42,9%	758,2	545,9	38,9%
Desp. Gerais e Administrativas	(29,7)	(23,4)	26,9%	(23,0)	29,1%	(53,0)	(42,6)	24,4%
Desp. Gerais e Adm. / Rec. Líquida	6,3%	8,1%	-1,8 p.p	7,0%	-0,7 p.p	7,0%	7,8%	-0,8 p.p

As despesas gerais e administrativas apresentaram diluição (-0,7 p.p. vs. 2T23) e corresponderam a 6,3% da receita líquida no 2T24 e a 7,0% no 1S24 (-0,8 p.p. vs. 1S23). O ganho de eficiência operacional deve-se ao crescimento da receita líquida com aumento de preço médio e menor crescimento das despesas oriundas, principalmente, do arrefecimento da inflação no setor e diluição de despesas fixas.

## G&amp;A / Receita Líquida - %

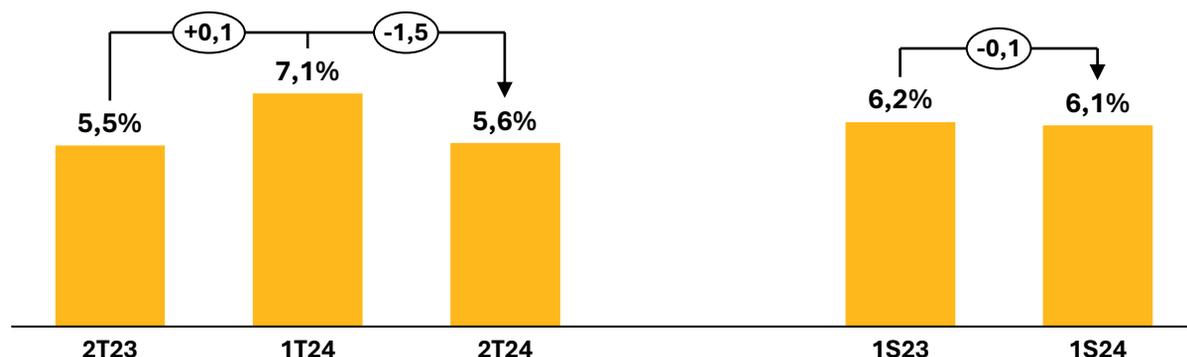


## Despesas com Vendas e Marketing

Desp. com Vendas e Marketing (R\$ milhões)	2T24	1T24	T/T (%)	2T23	A/A (%)	1S24	1S23	T/T (%)
Receita Líquida	468,5	289,7	61,7%	327,8	42,9%	758,2	545,9	38,9%
Despesas com Vendas e Marketing	(26,1)	(20,5)	27,4%	(18,0)	45,1%	(46,6)	(33,8)	38,0%
Desp. com Vendas e Marketing / Receita Líq.	5,6%	7,1%	-1,5 p.p	5,5%	0,1 p.p	6,1%	6,2%	-0,1 p.p

As despesas com vendas e marketing permaneceram estáveis em relação à receita líquida, correspondendo a 5,6% no 2T24 e a 6,1% no 1S24.

## Desp. com Vendas e Marketing / Receita Líquida - %



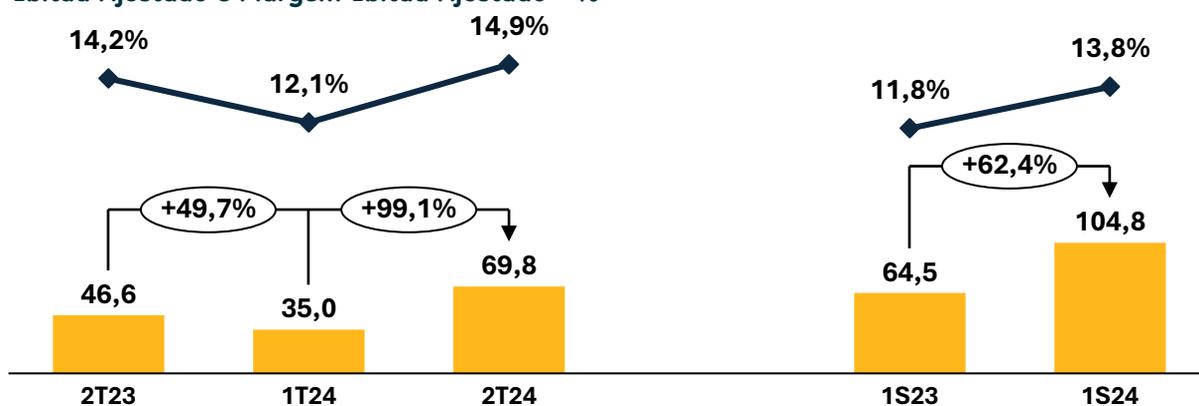
## Comentário do Desempenho

## Ebitda Ajustado

Ebitda Ajustado (R\$ milhões)	2T24	1T24	T/T (%)	2T23	A/A (%)	1S24	1S23	T/T (%)
Lucro Operacional antes do Res. Financeiro	66,0	31,2	111,9%	44,2	49,5%	97,2	60,4	60,8%
(+) Depreciação e amortização	1,6	1,6	-1,2%	1,0	60,8%	3,1	1,8	75,7%
<b>EBITDA</b>	<b>67,6</b>	<b>32,7</b>	<b>106,4%</b>	<b>45,1</b>	<b>49,8%</b>	<b>100,3</b>	<b>62,2</b>	<b>61,3%</b>
(+) Encargos de financiamentos alocados no Custo	2,2	2,3	-5,2%	1,5	46,5%	4,5	2,3	92,7%
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>69,8</b>	<b>35,0</b>	<b>99,1%</b>	<b>46,6</b>	<b>49,7%</b>	<b>104,8</b>	<b>64,5</b>	<b>62,4%</b>
Receita Líquida	468,5	289,7	61,7%	327,8	42,9%	758,2	545,9	38,9%
Margem EBITDA Ajustado	14,9%	12,1%	2,8 p.p	14,2%	0,7 p.p	13,8%	11,8%	2,0 p.p

O Ebitda Ajustado totalizou R\$ 69,8 milhões no 2T24 (+49,7% vs. 2T23) e R\$ 104,8 milhões no 1S24 (+62,4% vs. 1S23), devido ao aumento da eficiência operacional supracitado.

## Ebitda Ajustado e Margem Ebitda Ajustado - %

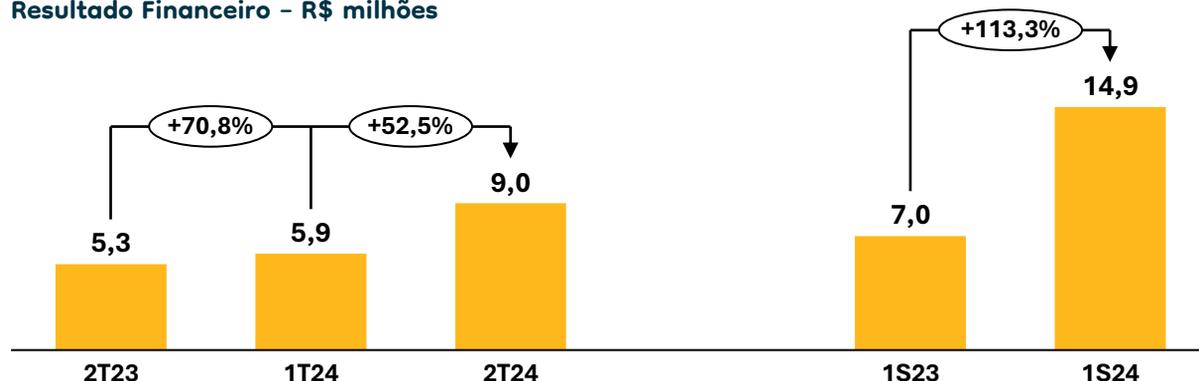


## Resultado Financeiro

Resultado Financeiro (R\$ milhões)	2T24	1T24	T/T (%)	2T23	A/A (%)	1S24	1S23	T/T (%)
Receita Financeira	13,9	11,2	24,1%	10,8	28,8%	25,2	18,7	34,8%
Despesa Financeira	(4,9)	(5,3)	-7,4%	(5,5)	-11,2%	(10,3)	(11,7)	-12,3%
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>9,0</b>	<b>5,9</b>	<b>52,5%</b>	<b>5,3</b>	<b>70,8%</b>	<b>14,9</b>	<b>7,0</b>	<b>113,3%</b>
Receita Líquida	468,5	289,7	61,7%	327,8	42,9%	758,2	545,9	38,9%
Resultado Financeiro / Receita Líquida	1,9%	2,0%	-0,1 p.p	1,6%	31,4%	2,0%	1,3%	0,7 p.p

A despesa financeira foi positivamente impactada pela redução da Selic média entre os períodos, sem captação de novas dívidas dentro do 2T24. A receita foi beneficiada pela posição maior de caixa em +50,8%. O resultado financeiro foi positivo em R\$ 9,0 milhões no 2T24 (+70,8% vs. 2T23) e em R\$ 14,9 milhões no 1S24 (+113,3% vs. 1S23).

## Resultado Financeiro - R\$ milhões



## Comentário do Desempenho

## Lucro Líquido

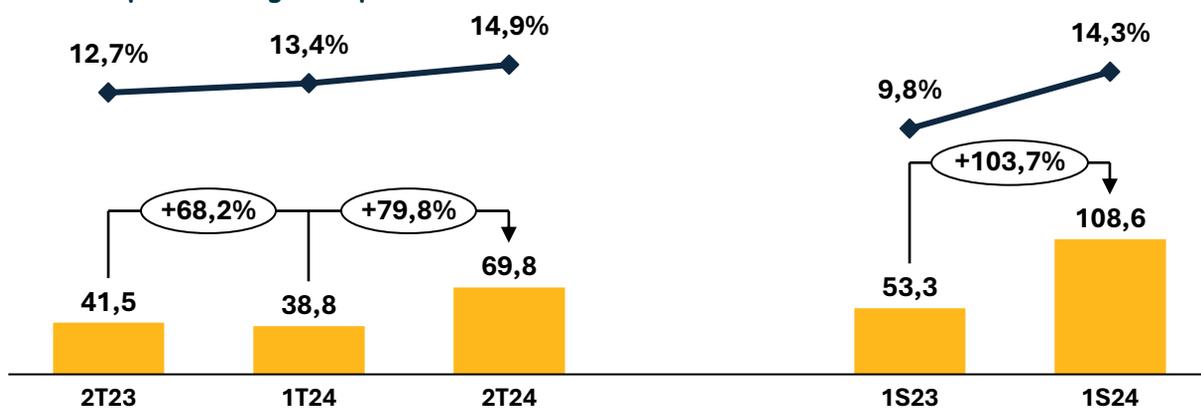
Lucro Líquido (R\$ milhões)	2T24	1T24	T/T (%)	2T23	A/A (%)	1S24	1S23	T/T (%)
Receita Líquida	468,5	289,7	61,7%	327,8	42,9%	758,2	545,9	38,9%
<b>Lucro Líquido</b>	<b>69,8</b>	<b>38,8</b>	<b>79,8%</b>	<b>41,5</b>	<b>68,2%</b>	<b>108,6</b>	<b>53,3</b>	<b>103,7%</b>
<b>Margem Líquida</b>	<b>14,9%</b>	<b>13,4%</b>	<b>1,5 p.p</b>	<b>12,7%</b>	<b>2,2 p.p</b>	<b>14,3%</b>	<b>9,8%</b>	<b>4,6 p.p</b>
ROE LTM <sup>(1)</sup>	31,8%	29,2%	2,7 p.p	18,5%	13,3 p.p	31,8%	18,5%	13,3 p.p
ROIC LTM <sup>(2)</sup>	38,9%	32,6%	6,3 p.p	20,2%	18,7 p.p	38,9%	20,2%	18,7 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\$ 69,8 milhões no 2T24 (+68,2% vs. 2T23) e R\$ 108,6 milhões no 1S24 (+103,7% vs. 1S23). A margem líquida atingiu 14,9% no 2T24 (+2,2 p.p. vs. 2T23) e 14,3% no 1S24 (+4,6 p.p. vs. 1S23). As variações ocorrem, principalmente, em decorrência de: (i) crescimento dos resultados operacionais; (ii) ganho de eficiência operacional; e (iii) maior resultado financeiro.

## Lucro Líquido e Margem Líquida - %

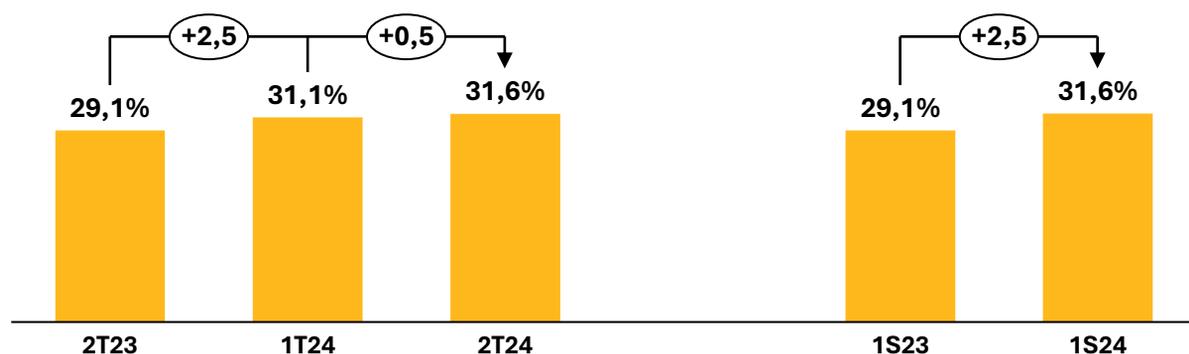


## Resultado a Apropriar

Resultado a Apropriar (REF) (R\$ milhões)	2T24	1T24	T/T (%)	2T23	A/A (%)	1S24	1S23	T/T (%)
Receitas de Vendas a Apropriar	731,1	725,8	0,7%	483,2	51,3%	731,1	483,2	51,3%
(-) Custo Orçado de Unidades Vendidas a Apropriar	(499,9)	(500,4)	-0,1%	(342,7)	45,9%	(499,9)	(342,7)	45,9%
<b>Resultado a Apropriar</b>	<b>231,2</b>	<b>225,4</b>	<b>2,6%</b>	<b>140,5</b>	<b>64,5%</b>	<b>231,2</b>	<b>140,5</b>	<b>64,5%</b>
<b>Margem Bruta REF</b>	<b>31,6%</b>	<b>31,1%</b>	<b>0,5 p.p</b>	<b>29,1%</b>	<b>2,5 p.p</b>	<b>31,6%</b>	<b>29,1%</b>	<b>2,5 p.p</b>

O resultado a apropriar no 2T24 alcançou R\$ 231,2 milhões (+64,5% vs. 2T23) e margem bruta REF de 31,6% (+2,5 p.p. vs. 2T23 e +0,5 p.p. vs. 1T24), demonstrando a continuidade da recuperação da margem da Companhia.

## Margem Bruta REF - %



## Comentário do Desempenho

## Posição de Caixa e Endividamento

Dívida (Caixa) Líquida (R\$ milhões)	2T24	1T24	T/T (%)	2T23	A/A (%)	1S24	1S23	T/T (%)
Dívida Bruta	213,8	210,3	1,6%	165,2	29,4%	213,8	165,2	29,4%
Empréstimos e Fin. Corporativo	110,7	111,1	-0,3%	122,3	-9,4%	110,7	122,3	-9,4%
Empréstimos e Financiamentos de Produção	103,0	99,2	3,8%	42,9	139,9%	103,0	42,9	139,9%
(-) Caixa e Equivalentes <sup>(1)</sup>	(418,3)	(364,1)	14,9%	(277,3)	50,8%	(418,3)	(277,3)	50,8%
<b>Dívida (Caixa) Líquida</b>	<b>(204,6)</b>	<b>(153,8)</b>	<b>33,0%</b>	<b>(112,1)</b>	<b>82,4%</b>	<b>(204,6)</b>	<b>(112,1)</b>	<b>82,4%</b>
Patrimônio Líquido	571,1	510,9	11,8%	442,4	29,1%	571,1	442,4	29,1%
<b>Dívida (Caixa) Líquida / Patrimônio Líquido</b>	<b>-35,8%</b>	<b>-30,1%</b>	<b>-5,7 p.p</b>	<b>-25,4%</b>	<b>-10,5 p.p</b>	<b>-35,82%</b>	<b>-25,35%</b>	<b>-10,5 p.p</b>

(1) Inclui Caixa Restrito

A Pacaembu encerrou o 2T24 com posição de caixa consolidado de R\$ 418,3 milhões (+50,8% vs. 2T23) e caixa líquido de R\$ 204,6 milhões (+82,4% vs. 2T23) em decorrência do forte resultado operacional.

## Geração de Caixa

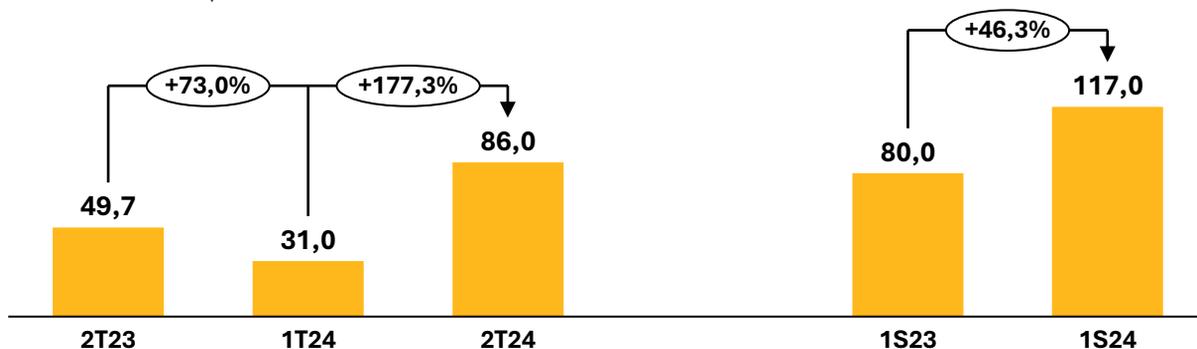
Geração de Caixa	2T24	1T24	T/T (%)	2T23	A/A (%)	1S24	1S23	T/T (%)
Geração de Caixa (R\$ milhões) <sup>(1)</sup>	86,0	31,0	177,3%	49,7	73,0%	117,0	80,0	46,3%

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

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

No 2T24, geração de caixa de R\$ 86,0 milhões, recorde histórico para um 2º trimestre, aumento de +73,0% vs. 2T23.

No 1S24, geração de caixa de R\$ 117,0 milhões, recorde histórico para um 1º semestre, aumento de +46,3% vs. 1S23.



## Contas a Receber

Contas a Receber (R\$ milhões)	2T24	1T24	T/T (%)	2T23	A/A (%)	1S24	1S23	T/T (%)
Contas a Receber - Ativo Circulante	230,3	104,0	121,4%	187,8	22,6%	230,3	187,8	22,6%
Contas a Receber - Ativo Não Circulante	36,6	40,5	-9,6%	39,4	-7,0%	36,6	39,4	-7,0%
<b>Total do Contas a Receber</b>	<b>266,9</b>	<b>144,5</b>	<b>84,7%</b>	<b>227,2</b>	<b>17,5%</b>	<b>266,9</b>	<b>227,2</b>	<b>17,5%</b>

No encerramento do 2T24, o contas a receber totalizou R\$ 266,9 milhões (+17,5% vs. 2T23), 86,3% dos quais no ativo circulante.

## Comentário do Desempenho

### Eventos Subsequentes

#### (i) Emissão da 1ª Nota Comercial da Pacaembu

Em 12 de julho de 2024, o Conselho de Administração da Pacaembu aprovou a emissão de R\$ 200 milhões em Notas Comerciais Escriturais (“Emissão” ou “Operação”).

As Notas Comerciais foram objeto de distribuição pública, destinada exclusivamente a Investidores Profissionais, conforme definido na Resolução CVM nº 30/2021.

Os recursos líquidos captados pela Companhia por meio das Notas Comerciais serão utilizados para reforço de caixa, pré-pagamento de dívida & alongamento do perfil do endividamento, capital de giro vinculado ao desenvolvimento de suas atividades imobiliárias, no curso normal de seus negócios e fins corporativos diversos.

A Operação foi liquidada em 26 de julho de 2024 e as condições gerais da Emissão encontram-se indicadas na ata da Reunião do Conselho e no Fato Relevante .

#### (ii) Pagamento de dividendos extraordinários

Em reunião do Conselho de Administração de 5 de agosto de 2024, foi aprovada a distribuição de dividendos intermediários, no valor de R\$ 10 milhões referente aos resultados do 1S24 para os acionistas da base na mesma data de referida aprovação. Mais informações estão disponíveis no Aviso aos Acionistas.

*As atas de conselho, Fato Relevante e Aviso ao Acionistas estão disponíveis no site de RI: <https://ri.pacaembu.com>.*

## Notas Explicativas

### 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 informações intermediárias e práticas contábeis materiais

#### 2.1. Declaração de conformidade e base de preparação

As políticas contábeis adotadas na elaboração das informações intermediárias, bem como os principais julgamentos e incertezas nas estimativas utilizadas na aplicação das práticas contábeis são consistentes com o praticado na preparação das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2023. As informações trimestrais devem ser lidas em conjunto com as demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2023, emitidas em 05 de março de 2024 e publicados no Jornal Diário Comercial, na edição do dia 06 de março de 2024, nas páginas B5 e B6, bem como na versão digital, no mesmo jornal, nas páginas de 04 a 09.

As informações intermediárias individuais e consolidadas estão sendo apresentadas de forma condensada, conforme disposição na NBC TG 21 Demonstração Intermediária e orientações da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) por meio de Ofício Circular nº 003/2011, contemplando os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias que 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).

A diretoria da Companhia declara que todas as informações relevantes próprias das informações intermediárias, e somente elas, estão sendo evidenciadas e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão. Portanto, estas informações trimestrais de 30 de junho de 2024 não foram objeto de preenchimento completo por razão de redundância em relação ao apresentado nas demonstrações contábeis anuais individuais e consolidadas, de 31 de dezembro de 2023, aprovadas pelo Conselho de Administração em 05 de março de 2024 e conforme previsto no Ofício-Circular CVM/SNC/SEP nº 003/2011.

Nestas informações intermediárias, individuais e consolidadas, as notas explicativas de Outras despesas, líquidas não são apresentadas ou não estão no mesmo grau de detalhamento das notas integrantes das demonstrações financeiras anuais.

A diretoria da Companhia autorizou a emissão das informações intermediárias individuais e consolidadas em 05 de agosto de 2024, considerando que não houve eventos subsequentes ocorridos até essa data.

## Notas Explicativas

### 2.2. Continuidade operacional

As normas contábeis requerem que ao elaborar as demonstrações financeiras e informações intermediárias, a diretoria deve fazer a avaliação da capacidade de a entidade continuar em operação no futuro previsível. A diretoria, 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 adequado a utilização do pressuposto de continuidade operacional para a elaboração de suas informações trimestrais individuais e consolidadas.

### 2.3. Moeda funcional e moeda de apresentação

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

### 2.4. Base de consolidação

(i) As políticas contábeis descritas em detalhes abaixo têm sido aplicadas de maneira consistente a todos os períodos apresentados nessas informações trimestrais individuais e consolidadas. As informações intermediárias consolidadas incluem as operações da Companhia e das controladas descritas na Nota 9. Todas as transações, saldos, receitas e despesas entre as controladas e a Companhia são eliminadas integralmente nas informações intermediárias.

As informações intermediárias de controladas são preparadas de acordo com as políticas contábeis consistentes com as da Controladora, são incluídas nas informações intermediárias 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 informações trimestrais consolidadas, e individuais da Controladora usando o método de equivalência patrimonial.

### 2.5. 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.

## Notas Explicativas

### Julgamentos

A preparação das informações intermediárias 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 informações intermediárias.

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

### Estimativas e premissas

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

- *Custos orçados*: os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são mensalmente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Companhia de acordo com o método contábil utilizado. Tal informação é fundamental para o reconhecimento de receita;
- *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 tanto dos eventuais processos administrativos ou judiciais;
- *Provisões para demandas judiciais (tributárias, cíveis e trabalhistas)*: a Administração da Companhia revisa trimestralmente 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.

### **2.6. Pronunciamentos novos ou revisados**

As políticas contábeis adotadas na elaboração das informações intermediárias são consistentes com aquelas seguidas na preparação das demonstrações financeiras individuais consolidadas anuais da Companhia em 31 de dezembro de 2023, exceto pela adoção das novas normas vigentes a partir de 1º de janeiro de 2024.

## Notas Explicativas

A Companhia não adotou antecipadamente nenhuma nova norma contábil, interpretação ou alteração que tenha sido emitida, mas ainda não esteja em vigor.

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

<b>Pronunciamento</b>	<b>Descrição</b>	<b>Vigência</b>
Alterações a serem introduzidas no CPC 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.

## Notas Explicativas

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

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

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Caixa e bancos	99	858	9.650	4.811
Aplicações financeiras (i)	200.093	164.102	273.167	238.839
	<b>200.192</b>	<b>164.960</b>	<b>282.817</b>	<b>243.650</b>

- (i) As aplicações financeiras são apresentadas 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% a 110% do CDI.

#### 3.b) Caixa restrito

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Conta corrente bancária (i)	33	32	135.531	131.060
	<b>33</b>	<b>32</b>	<b>135.531</b>	<b>131.060</b>

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

### 4. Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Contas a receber de unidades imobiliárias	36.476	28.764	299.155	268.841
Provisão para perdas de crédito esperadas (a)	(7.270)	(7.025)	(32.229)	(26.195)
	<b>29.206</b>	<b>21.739</b>	<b>266.926</b>	<b>242.646</b>
Circulante	28.797	18.272	230.312	201.668
Não circulante	409	3.467	36.614	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:

## Notas Explicativas

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
A vencer em 2024	29.983	19.665	238.098	208.598
A vencer em 2025	823	3.194	20.364	30.179
A vencer em 2026	168	772	11.254	7.657
A vencer em 2027	70	281	5.090	3.662
A vencer em 2028	16	40	2.419	2.031
A vencer em 2029	-	-	1.745	1.650
A vencer em 2030	-	-	1.571	1.493
A vencer a partir de 2031	-	-	-	17
Total a vencer	31.060	23.952	280.541	255.287
Vencidos de 0 a 30 dias	138	129	765	644
Vencidos de 31 a 60 dias	143	258	807	1.251
Vencidos de 61 a 90 dias	145	606	817	3.067
Vencidos de 91 a 120 dias	144	132	825	646
Vencidos de 120 a 180 dias	273	132	1.534	653
Vencidos de 181 a 360 dias	717	136	4.009	669
Vencidos a mais de 360 dias	3.856	3.419	9.857	6.624
Total de Vencidos	5.416	4.812	18.614	13.554
Total	36.476	28.764	299.155	268.841

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

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Saldo inicial	(7.025)	(7.062)	(26.195)	(14.667)
Constituição	(955)	(3.783)	(9.782)	(23.582)
Reversão	710	3.820	3.748	12.054
Saldo final	(7.270)	(7.025)	(32.229)	(26.195)

## 5. Estoques

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Terrenos e lotes (i)	-	-	43.132	39.538
Imóveis em construção (ii)	1.091	425	121.691	93.188
Imóveis concluídos (iv)	-	-	2.571	8.659
Adiantamento a fornecedores (em construção) (ii)	-	-	4.235	1.470
Custos com desenvolvimento de projetos (iii)	21.980	16.316	89.413	82.205
	23.071	16.741	261.042	225.060
Circulante	1.140	823	188.913	178.657
Não Circulante	21.931	15.918	72.129	46.403

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

## Notas Explicativas

são capitalizados e registrados em Imóveis em construção e apropriados ao resultado proporcionalmente às unidades vendidas. Em 30 de junho de 2024, foram capitalizados nas contas de estoques, juros no montante de R\$4.728 (R\$5.346 em 31 de dezembro de 2023), ainda permanece capitalizado no estoque o montante de R\$439 referente as unidades não vendidas sendo R\$436 referente a imóveis em construção e R\$3 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.

### 6. Outros ativos

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Despesas com seguros a apropriar	186	315	4.130	5.333
Comissões e corretagem a apropriar	-	-	9.878	8.369
Adiantamentos a fornecedores	442	342	7.447	4.422
Gastos na emissão de ações (i)	5.041	8.083	5.041	8.083
Tributos a recuperar	5.233	4.782	5.794	5.156
Mutuários a receber	143	185	5.441	3.115
Depósitos judiciais (Nota 13c)	591	509	1.047	961
Outros valores a receber	1.311	822	1.731	1.773
	<b>12.947</b>	15.038	<b>40.509</b>	37.212
Circulante	<b>12.298</b>	14.416	<b>37.733</b>	33.987
Não circulante	<b>649</b>	622	<b>2.776</b>	3.225

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

## Notas Explicativas

### 7. Adiantamentos para aquisição de terrenos

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
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	4.743	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)	-	-	3.500	3.500
Pindamonhangaba - Terra Nova	500	500	579	579
São José do Rio Preto (Agroseta)	7.500	7.500	7.500	7.500
Pacaembu Piracicaba Com Viva	680	680	794	1.469
Botucatu (Verônica 2)	-	-	3.898	3.898
Assis Chateaubriand (Unificação)	-	1.200	-	1.786
Londrina (PacaVitta)	-	-	1.250	1.250
Vida Nova Marília (Padre Nóbrega)	1.500	1.500	1.500	1.500
Catanduva (Nova Catanduva III F3)	-	-	3.500	1.100
Taubaté (Porto Feliz)	-	-	-	-
Outros	1.567	1.300	1.948	1.519
	<b>23.001</b>	<b>26.853</b>	<b>36.222</b>	<b>38.774</b>
Circulante	10.671	11.431	20.676	17.854
Não circulante	12.330	15.422	15.546	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.

## Notas Explicativas

### 8. Partes relacionadas

	Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023
Pacaembu Água Santa - Emp. Imob. Ltda	11.794	-
Pacaembu Cafelândia – 364	8.789	2.331
Pacaembu Assis Chateaubriand - 357 E 358	7.118	-
Pacaembu Assis 371 - Empreendimento Imobiliário Ltda	6.222	-
Pacaembu Ourinhos Constante 2 - Emp. Imob. Ltda	4.507	-
Salto De Pirapora Pacaembu - Emp. Imob. Ltda	4.290	-
Haus Compra e Venda de Bens Imóveis Ltda	2.266	2.088
Pacaembu Nova Aurora - 365 - Emp. Imob. Ltda	1.078	-
Vida Nova Barretos III - Emp. Imob. Ltda	1.067	851
Vida Nova Trindade - Emp. Imob. Ltda	939	-
Pacaembu Arapongas 1 - Emp. Imob. Ltda	857	-
Poá Emp. Imob Ltda	837	1.693
Nova Vida Anápolis - Emp. Imobiliário Ltda	749	749
Pacaembu Marília Gigantão Emp. Imob	722	-
Vida Nova Botucatu - Emp. Imob. Ltda	721	-
Vida Nova Araras - Emp. Imob. Ltda	657	-
Pacaembu Sao Jose Do Rio Preto - Empreendimento Imobiliário Ltda	593	-
Pacaembu São Jose Do Rio Preto 336 - Empreendimento Imobiliário Ltda	551	-
Vida Nova Itapetininga III - Emp. Imobiliário Ltda	533	1.273
Vida Nova Tatuí III - Emp. Imob Ltda	527	-
Pacaembu Assis 370 - Empreendimento Imobiliário Ltda	448	4.989
Vida Nova Dignidade 2 - Emp. Imob. Ltda	178	616
Pacaembu Itapetininga Cristóvão Colombo - Emp. Imobiliário Ltda.	-	8.019
Pacaembu Cianorte - Emp. Imob. Ltda	-	3.312
Pacaembu Bauru - Empreendimento Imobiliário Ltda	-	1.783
Vida Nova Salto De Pirapora - Emp. Imob. Ltda	-	609
Vida Nova Barretos IV - Emp. Imob. Ltda	-	855
Pacaembu Marília Altos do Palmital 379- Emp. Imob, Ltda	-	1.769
Pacaembu Piracicaba Com Viva - Emp. Imob. Ltda	-	4.819
Outros	1.230	1.494
	<b>56.673</b>	<b>37.250</b>

Os saldos de partes relacionadas em 30 de junho 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 seis meses findos em 30 de junho de 2024 e 30 de junho 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 seis meses findo em 30 de junho de 2024 foi de R\$4.041 sendo R\$3.614 registrados na rubrica de “Honorários da Administração” e R\$427 registrados na rubrica de “Plano de remuneração baseado em ações” (R\$4.100 no período de seis meses findo em 30 de junho de 2023, sendo R\$3.386 registrados na rubrica de “Honorários da Administração” e R\$714 registrados na rubrica de “Plano de remuneração baseado em ações”).

## Notas Explicativas

### 9. Investimento

#### a) Composição de saldo

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Controladas	<b>429.358</b>	386.825	-	-
Controladas em conjunto	<b>3.112</b>	1.684	<b>3.111</b>	1.684
Mais valia dos estoques (i)	<b>1.157</b>	1.157	-	-
Adiantamentos para futuro aumento de capital	<b>44.831</b>	40.577	<b>521</b>	3.705
Investimento	<b>478.458</b>	430.243	<b>3.632</b>	5.389
Provisão para perdas em controlada (ii)	<b>(3.422)</b>	(1.682)	<b>(220)</b>	(777)
Investimento líquido	<b>475.036</b>	428.561	<b>3.412</b>	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
Saldo em 31 de dezembro de 2023	428.561	4.612
Adiantamento para futuro aumento de capital	<b>44.831</b>	<b>521</b>
Dividendos recebidos	<b>(119.045)</b>	<b>(3.187)</b>
Perda distribuição desproporcional (i)	-	<b>(13)</b>
(Redução) Integralização de capital em controladas e investidas	<b>(54.484)</b>	-
Equivalência patrimonial	<b>171.354</b>	<b>1.699</b>
Outras (ii)	<b>3.819</b>	<b>(220)</b>
Saldo em 30 de junho de 2024	<b>475.036</b>	<b>3.412</b>

(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.

**Notas Explicativas****Pacaembu Construtora S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2024

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

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

	Participação		Ativo		Exigibilidades		Patrimônio líquido		Resultado do período	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Pacaembu Catanduva III Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	77.436	54.410	31.097	19.887	46.339	34.523	10.609	16.499
Pacaembu Água Santa Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	35.591	39.023	6.785	8.336	28.806	30.687	4.089	3.743
Pacaembu São José do Rio Preto 336 Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	50.690	72.334	22.938	51.884	27.752	20.451	10.331	14.123
Pacaembu Marília Gigantão	100,00%	100,00%	39.273	5.510	20.553	1.336	18.720	4.174	7.919	(657)
Pacaembu Araçongas 2 Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	32.389	16.748	16.966	7.612	15.423	9.136	14.842	603
Poá Empreendimento Imobiliário Ltda.	100,00%	100,00%	14.214	16.827	(68)	(75)	14.282	16.902	825	2.762
Pacaembu Lins Arzani Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	22.232	22.158	8.463	10.282	13.769	11.876	6.556	1.111
Pacaembu Bauru Azevedo Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	35.741	6.595	22.681	1.996	13.060	4.599	13.949	(972)
Pacaembu Piracicaba Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	21.756	30.059	9.052	7.855	12.704	22.204	3.631	(455)
Pacaembu Votuporanga 366 - Emp. Imov. Ltda.	100,00%	100,00%	26.322	1.317	13.684	873	12.638	444	2.514	(404)
Vida Nova Trindade Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	12.994	13.146	656	783	12.338	12.363	(25)	(189)
Vida Nova Ponta Grossa Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	23.611	31.190	12.271	12.190	11.340	19.000	7.150	7.715
Pacaembu Araçatuba I - Emp. Imob. LTDA	100,00%	100,00%	24.633	34.550	13.815	19.022	10.818	15.529	13.606	1.493
Pacaembu São José do Rio Preto - Emp. Imob. Ltda.	99,00%	99,00%	13.369	14.551	3.090	4.001	10.279	10.550	1.216	4.984
Pacaembu Bauru Azevedo 2 - Emp. Imov. Ltda.	100,00%	100,00%	13.574	601	3.994	592	9.580	9	(85)	(1)
Pacaembu Botucatu Veronica 2 Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	9.612	9.200	587	129	9.025	9.071	(46)	(70)
Pacaembu Papa - Emp. Imob. Ltda.	100,00%	100,00%	16.318	18.552	7.389	13.081	8.929	5.471	10.002	667
Pacaembu São Carlos - Emp. Imobiliário Ltda.	100,00%	100,00%	9.231	8.910	909	587	8.322	8.323	(1)	(3)
Pacaembu Ourinhos Constante 2 Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	9.973	19.527	2.306	9.429	7.667	10.099	2.503	15.267
Pacaembu Araçongas I Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	8.523	11.985	1.448	1.998	7.075	9.987	(188)	13.283
Pacaembu Itapetininga Cristovão Colombo - Emp. Imob Ltda	100,00%	100,00%	33.717	23.716	27.001	18.518	6.716	5.198	23.515	17.436
Pacaembu Ourinhos Santa Maria 401 - Emp. Imob. Ltda (iv)	100,00%	100,00%	7.036	6.970	334	241	6.702	6.729	(27)	(0)
Pacaembu Bauru II - Emp. Imobiliário Ltda.	100,00%	100,00%	8.823	9.198	2.451	2.473	6.372	6.725	(406)	(1.953)
Haus Compra e Venda de Bens Moveis Ltda.	100,00%	100,00%	6.321	7.209	151	545	6.170	6.664	(494)	196
Vida Nova Tatuí III - Emp. Imobiliário Ltda.	100,00%	100,00%	6.861	6.494	758	636	6.103	5.857	246	1.304
Pacaembu Marília Altos do Palmital 379 Emp. Imob. SPE Ltda.	100,00%	100,00%	7.298	22.066	1.355	15.578	5.943	6.488	5.208	2.550
Pacaembu Tatuí Caguassu Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	12.656	13.821	6.746	8.894	5.910	4.927	982	23.421
Pacaembu Bauru - Empreendimento Imobiliário Ltda.	100,00%	100,00%	5.857	8.411	653	678	5.204	7.733	384	2.881
Pacaembu Piracicaba com Viva Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	9.067	15.755	4.008	8.904	5.059	6.852	1.005	12.993
Vida Nova Botucatu - Emp. Imobiliário Ltda.	100,00%	100,00%	5.685	6.365	678	721	5.007	5.643	(623)	369
Vida Nova Araçatuba 380 - Emp. Imov. Ltda.	100,00%	100,00%	5.998	944	1.325	935	4.673	9	(924)	(1)
SPE Londrina Vert - Emp. Imob. Ltda.	100,00%	100,00%	4.614	2.840	473	260	4.141	2.581	1.560	1.306
Vida Nova Salto de Pirapora Emp. Imob. Ltda (i)	100,00%	100,00%	5.920	7.655	1.784	2.666	4.136	4.989	47	8.866
Pacaembu Araras 392 - Emp. Imov. Ltda.	100,00%	100,00%	4.832	4.442	825	434	4.007	4.008	(1)	(2)
Pacaembu Taubaté Emp. Imob. Ltda	98,00%	98,00%	16.328	5.055	12.456	763	3.972	4.292	(368)	(962)
Pacaembu Ourinhos Constante Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	3.957	4.438	587	986	3.370	3.453	(83)	(100)

## Notas Explicativas

	Participação		Ativo		Exigibilidades		Patrimônio líquido		Resultado do período	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Vida Nova Primavera do Leste 394 - Emp. Imov. Ltda.	100,00%	100,00%	17.774	15.592	14.531	15.994	3.243	(403)	1.477	(413)
Pacaembu Assis 370 Emp. Imob. Ltda.	100,00%	100,00%	4.583	7.685	1.480	2.864	3.103	4.821	1.661	13.817
Terra Nova Pindamonhangaba Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	4.097	6.486	1.057	4.678	3.040	1.808	1.232	12.611
Pacaembu Cianorte Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	6.651	8.268	3.824	5.124	2.827	3.143	4.066	10.001
Pacaembu São José Do Rio Preto 395 - Emp Imob Ltda	100,00%	100,00%	4.801	101	2.128	51	2.673	51	8	(116)
Pacaembu Assis 371 Emp. Imob. Ltda.	100,00%	100,00%	26.154	10.460	23.523	7.166	2.631	3.295	14.490	930
Vida Nova Ribeirão Preto Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	2.818	2.539	252	1.073	2.566	1.466	(1)	(3)
Pacaembu Assis Chateaubriand - 357 E 358 Emp. Imob. Ltda.	100,00%	100,00%	9.334	7.290	6.808	2.136	2.526	5.154	6.024	(70)
Pacaembu Botucatu Veronica Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	5.381	6.140	2.917	4.391	2.464	1.749	715	10.160
Vida Nova Itapetininga III - Emp. Imobiliário Ltda.	100,00%	100,00%	3.723	5.396	1.496	1.608	2.227	3.788	216	(1.117)
Demais Investimentos (i), (ii), (iii), (iv), (v) e (vi)			93.369	90.527	73.652	65.479	19.718	25.048	2.037	24.448

(iii) Outros investimentos permanentes, com valores individuais em 30 de junho de 2024 inferiores a R\$2.000, tais investimentos apresentam diferentes percentuais de participações.

(iv) 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.

(v) 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.

(vi) Empresas constituídas durante o exercício de 2024.

## Notas Explicativas

### Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2024

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

## 10. Imobilizado e intangível

### a) Composição (Controladora e Consolidado)

	Taxa anual de depreciação	Custo	Depreciação acumulada	Imobilizado líquido	
				30/06/2024	31/12/2023
Computadores e celulares	20%	4.210	(2.712)	1.498	1.340
Máquinas e equipamentos	10%	2.365	(838)	1.527	436
Móveis e utensílios	10%	271	(149)	122	28
Aeronaves	4% a 6,67%	8.632	(903)	7.729	7.827
Benfeitorias	10%	1.750	(1.209)	541	211
Consórcios	-	218	-	218	114
Direito de uso de arrendamento	(c)	14.772	(7.992)	6.780	5.780
Softwares	20%	8.209	(642)	7.567	6.072
Provisão para redução ao valor recuperável - aeronaves		(607)	-	(607)	(607)
		<b>39.820</b>	<b>(14.445)</b>	<b>25.375</b>	<b>21.201</b>

### b) Movimentação (Controladora e Consolidado)

	31/12/2023	Adições	Baixas	Adições por arrendamento	30/06/2024
<b>Custo</b>					
Computadores	3.826	403	(19)	-	4.210
Máquinas e equipamentos	1.206	1.159	-	-	2.365
Móveis e utensílios	168	103	-	-	271
Aeronaves	8.632	-	-	-	8.632
Benfeitorias	1.257	493	-	-	1.750
Consórcios	114	104	-	-	218
Direito de uso de arrendamento	11.490	-	(85)	3.367	14.772
Softwares	6.481	1.867	(139)	-	8.209
Provisão para redução ao valor recuperável - aeronaves	(607)	-	-	-	(607)
	<b>32.567</b>	<b>4.129</b>	<b>(243)</b>	<b>3.367</b>	<b>39.820</b>

	31/12/2023	Adições	Baixas	Adições por arrendamento	30/06/2024
<b>Depreciação</b>					
Computadores	(2.486)	(244)	18	-	(2.712)
Máquinas e equipamentos	(770)	(68)	-	-	(838)
Móveis e utensílios	(140)	(9)	-	-	(149)
Aeronaves	(805)	(98)	-	-	(903)
Benfeitorias	(1.046)	(163)	-	-	(1.209)
Direito de uso de arrendamento	(5.710)	(2.334)	52	-	(7.992)
Softwares	(409)	(233)	-	-	(642)
Imobilizado e intangível líquido	<b>(11.366)</b>	<b>(3.149)</b>	<b>70</b>	<b>-</b>	<b>(14.445)</b>

## Notas Explicativas

### c) Direito de uso de arrendamentos

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

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

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

	30/06/2024	31/12/2023
Saldo inicial	6.289	4.638
Ajuste a valor presente reconhecido no exercício	338	670
Novos contratos	3.367	5.422
Baixa de contratos	(33)	(404)
Contraprestações pagas	(2.655)	(4.037)
Saldo final	7.306	6.289
Circulante	3.351	3.653
Não circulante	3.955	2.636

O cronograma de vencimentos é o seguinte:

Maturidade dos contratos - Vencimento das prestações	30/06/2024	31/12/2023
2024	1.675	3.653
2025	2.767	2.103
2026	1.049	425
2027	737	62
2028	804	46
2029	274	-
	7.306	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\$1.333. A inflação foi projetada com base no principal indicador de seus contratos IGPM e informações obtidas no Banco Central do Brasil.

## Notas Explicativas

### 11. Empréstimos e financiamentos

Descrição	Taxa	Controladora		Consolidado	
		30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Banco ABC do Brasil (i)	3,20% a.a. + CDI	56.867	56.894	56.867	56.894
Banco Itaú (ii)	1,95% a.a. + CDI	50.108	50.123	50.108	50.123
Banco Safra (iii)	3,41% a.a. + CDI	3.769	4.337	3.769	4.337
Caixa Econômica Federal (iv)	8,30% a.a. + TR	-	-	103.016	140.535
		<b>110.744</b>	<b>111.354</b>	<b>213.760</b>	<b>251.889</b>
Circulante		58.249	14.261	117.954	130.743
Não Circulante		52.495	97.093	95.806	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.

#### Cronograma de vencimentos

A tabela a seguir apresenta o cronograma de vencimentos dos financiamentos existentes em 30 de junho de 2024 e 31 de dezembro de 2023 (consolidado):

30/06/2024	2024	2025	2026	Total
Banco ABC do Brasil	25	37.895	18.947	56.867
Banco Itaú	12.608	37.500	-	50.108
Banco Safra	839	1.647	1.282	3.769
Caixa Econômica Federal	59.706	43.311	-	103.016
	<b>73.178</b>	<b>120.353</b>	<b>20.229</b>	<b>213.760</b>
31/12/2023	2024	2025	2026	Total
Banco ABC do Brasil	52	37.895	18.947	56.894
Banco Itaú	12.623	37.500	-	50.123
Banco Safra	1.586	1.547	1.204	4.337
Caixa Econômica Federal	116.482	24.053	-	140.535
	<b>130.743</b>	<b>100.995</b>	<b>20.151</b>	<b>251.889</b>

#### 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.

## Notas Explicativas

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.

Em 30 de junho 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 seis meses findo em 30 de junho de 2024 é como segue:

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2023	111.354	251.889
(+) Captação de empréstimos e financiamentos	-	<b>147.955</b>
(-) Pagamento do principal	<b>(567)</b>	<b>(186.422)</b>
(+) Encargos financeiros sobre empréstimos e financiamento	<b>6.655</b>	<b>11.383</b>
(-) Juros pagos	<b>(6.698)</b>	<b>(11.045)</b>
Saldos em 30 de junho de 2024	<b>110.744</b>	<b>213.760</b>

## Notas Explicativas

### 12. Fornecedores

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Fornecedores a pagar (i)	5.739	2.886	105.655	66.448
Cauções a pagar (ii)	287	372	23.973	20.923
	<b>6.026</b>	3.258	<b>129.628</b>	87.371
Circulante	6.025	3.258	125.722	83.944
Não Circulante	1	-	3.906	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 até 360 dias.

### 13. Provisões

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Imposto de renda diferido (a)	18	19	1.981	2.281
Contribuição social diferida	9	10	1.096	1.361
Provisões para garantia de obra (b)	107	231	10.693	9.693
Provisão para demandas judiciais (c)	8.132	6.624	9.267	7.136
Tributos correntes com recolhimento diferido	272	246	6.103	16.489
	<b>8.538</b>	7.130	<b>29.140</b>	36.960
Circulante	-	-	4.813	4.733
Não Circulante	8.538	7.130	24.327	32.227

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

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2024	30/06/2023	30/06/2024	30/06/2023
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social:	108.593	53.304	112.116	67.421
Imposto de renda calculado à alíquota nominal - 34%	(36.922)	(18.124)	(38.119)	(22.923)
Efeito sobre as diferenças:				
Efeitos permanentes sobre regime especial de tributação (RET) e lucro presumido de controladas	(22.367)	(17.611)	32.988	8.692
Resultado com equivalência patrimonial	58.260	35.797	578	176
Amortização de ágio	-	(3)		(3)
Outras	1.009	(72)	990	(72)
Total de despesa no resultado	(20)	(13)	(3.563)	(14.130)
Imposto de renda e contribuição social correntes	(18)	(32)	(7.897)	(13.713)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(2)	19	4.334	(417)
Alíquota Efetiva	<b>0,018%</b>	0,020%	<b>3,177%</b>	20,960%

A alíquota efetiva de imposto 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

## Notas Explicativas

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.

	<u>Controladora Consolidado</u>	
Saldos em 31 de dezembro 2023	231	9.693
(+) Adições	-	<b>3.642</b>
(-) Pagamentos	<b>(124)</b>	<b>(2.642)</b>
Saldos em 30 de junho de 2024	<b>107</b>	<b>10.693</b>
Circulante	-	<b>2.389</b>
Não Circulante	<b>107</b>	<b>8.304</b>

### (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	<b>176</b>	<b>1.799</b>	<b>29</b>	<b>2.004</b>
Reversão do exercício	-	<b>(452)</b>	-	<b>(452)</b>
Pagamentos do exercício	-	<b>(44)</b>	-	<b>(44)</b>
Saldos em 30 de junho de 2024	<b>316</b>	<b>6.857</b>	<b>959</b>	<b>8.132</b>

	<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	<b>737</b>	<b>1.861</b>	<b>29</b>	<b>2.627</b>
Reversão do exercício	-	<b>(452)</b>	-	<b>(452)</b>
Pagamentos do exercício	-	<b>(44)</b>	-	<b>(44)</b>
Saldos em 30 de junho de 2024	<b>1.389</b>	<b>6.919</b>	<b>959</b>	<b>9.267</b>

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

Adicionalmente, existem processos judiciais de natureza cível e previdenciário em que as probabilidades de perdas são consideradas “possíveis” pelos assessores legais da Companhia, no montante de R\$9.307 em 30 de junho 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 30 de junho de 2024, a Companhia possuía o montante de R\$ 1.047 a título de depósitos judiciais (R\$961 em 31 de dezembro de 2023) – Vide Nota 6.

## Notas Explicativas

### 14. Outras contas a pagar

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Salários e pró-labore	2.814	2.285	3.178	2.562
Provisão de férias e 13º Salário	11.919	7.769	12.793	8.361
Encargos trabalhistas	2.252	2.544	2.483	2.779
Gratificações e bonificações	5.744	13.203	14.809	21.150
Imposto de renda e contribuição social a pagar	7	9	4.655	2.979
PIS e COFINS a pagar	177	126	420	1.094
Outras obrigações tributárias	809	500	4.875	2.809
Outras contas a pagar	97	619	303	651
Aquisição de participação societária a pagar (i)	4.581	6.060	4.581	6.060
	<b>28.400</b>	<b>33.115</b>	<b>48.097</b>	<b>48.445</b>
Circulante	27.637	28.570	47.334	43.900
Não Circulante	763	4.545	763	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 30 de junho de 2024, o capital social da Companhia é de R\$ 365.467, composto por 129.513.845 de ações ordinárias nominativas e sem valor nominal.

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, remanesecendo o valor de R\$ 90 que será totalmente integralizado em caixa no ano de 2024.

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

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 Robson Raineri de Almeida no total de 17.400.804 (dezessete 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

## Notas Explicativas

(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.

Demonstramos a seguir o quadro acionário em 30 de junho de 2024 e em 31 de dezembro de 2023:

Sócios	30/06/2024		31/12/2023	
	Ações	Participação	Ações	Participação
Eduardo Robson de Almeida	40.601.876	31,35%	58.002.680	44,78%
Wilson de Almeida Junior	36.090.558	27,87%	51.557.938	39,81%
Victor Bassan de Almeida	18.045.278	13,93%	12.889.485	9,95%
Fernando Bassan de Almeida	17.078.566	13,19%	6.444.742	4,98%
Julia Helena de Almeida Honda	11.600.536	8,96%	-	-
Frederico de Almeida Escobar	5.488.031	4,24%	-	-
Outros	609.000	0,47%	619.000	0,48%
	<b>129.513.845</b>	<b>100%</b>	<b>129.513.845</b>	<b>100%</b>

### a) 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 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.

### b) Distribuição de resultado

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

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

No transcorrer do período de seis meses findo em 30 de junho de 2024, a Companhia efetuou pagamento de dividendos mínimos obrigatórios do exercício de 2023 no montante de R\$25.179 (R\$5.744 no transcorrer do período de seis meses findo em 30 de junho 2023) e efetuou pagamento de dividendos adicionais propostos do exercício de 2023 no montante de

## Notas Explicativas

R\$10.072 (R\$1.149 no transcorrer do período de seis meses findo em 30 de junho 2023) Os saldos de dividendos a pagar totalizaram o valor de R\$1 em 30 de junho de 2024, apresentados no passivo circulante.

### 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.

	<b>Consolidado</b>	
	<b>30/06/2024</b>	<b>30/06/2023</b>
<b>Empreendimentos em Construção</b>		
(i) Receita de Vendas a Apropriar de Unidades Vendidas		
(a) Receita de Vendas Contratadas	<b>1.775.687</b>	1.529.611
(b) Receita de Vendas Apropriadas Líquidas	<b>1.044.595</b>	1.046.398
Receita de Vendas a Apropriar (a-b)	<b>731.092</b>	483.213
(ii) Custo Orçado a Apropriar de Unidades Vendidas		
Empreendimentos em construção:		
(a) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros)	<b>1.225.601</b>	1.089.411
(b) Custo de construção Incorridos	<b>(725.725)</b>	(746.722)
(c) Custo de construção Incorridos - encargos financeiros	<b>(5.880)</b>	(5.089)
Custo Orçado a Apropriar no Resultado (a+b)	<b>499.876</b>	342.689
Driver CI/CO (sem encargos financeiros)	<b>59,00%</b>	68,54%
(iii) Custo Orçado a Apropriar em Estoque		
Empreendimentos em construção:		
(a) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros)	<b>513.280</b>	188.762
Custo Incorrido líquido		
(b) Custo de construção Incorridos	<b>(120.377)</b>	(65.413)
(c) Custo de construção incorridos - encargos financeiros	<b>(439)</b>	(267)
Custo Orçado a Apropriar em Estoque sem encargos financeiros (a+b)	<b>392.903</b>	123.349

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.

## Notas Explicativas

### 17. Receita operacional líquida

	Controladora				Consolidado			
	01/04/2024	01/01/2024	01/04/2023	01/01/2023	01/04/2024	01/01/2024	01/04/2023	01/01/2023
	a	a	a	a	a	a	a	a
	<b>30/06/2024</b>	<b>30/06/2024</b>	30/06/2023	30/06/2023	<b>30/06/2024</b>	<b>30/06/2024</b>	30/06/2023	30/06/2023
Receita de incorporação imobiliária	11.053	19.115	7.840	13.544	475.188	763.716	337.802	563.389
Tributos incidentes sobre a receita (i)	(1.295)	(2.237)	(912)	(1.589)	(6.709)	(5.502)	(10.033)	(17.463)
	<b>9.758</b>	<b>16.878</b>	6.928	11.955	<b>468.479</b>	<b>758.214</b>	327.769	545.926

- (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, reinstituíu 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			
	01/04/2024	01/01/2024	01/04/2023	01/01/2023	01/04/2024	01/01/2024	01/04/2023	01/01/2023
	a	a	a	a	a	a	a	a
	<b>30/06/2024</b>	<b>30/06/2024</b>	30/06/2023	30/06/2023	<b>30/06/2024</b>	<b>30/06/2024</b>	30/06/2023	30/06/2023
Despesas por função								
Custos dos imóveis vendidos	(9.437)	(16.325)	(6.716)	(11.616)	(332.457)	(537.332)	(235.509)	(395.428)
Despesas gerais e administrativas	(29.875)	(52.696)	(22.919)	(42.545)	(29.665)	(53.045)	(22.987)	(42.642)
Despesas com vendas	(116)	(303)	(463)	(983)	(26.109)	(46.607)	(17.996)	(33.764)
	<b>(39.428)</b>	<b>(69.324)</b>	(30.098)	(55.144)	<b>(388.231)</b>	<b>(636.984)</b>	(276.492)	(471.834)
Custos de construção	(9.396)	(16.248)	(6.637)	(11.512)	(330.142)	(533.612)	(233.766)	(392.667)
Honorários administração	(1.853)	(3.614)	(1.661)	(3.386)	(1.853)	(3.614)	(1.661)	(3.386)
Serviços tomados de terceiros	(2.100)	(3.981)	(3.144)	(5.353)	(2.122)	(4.012)	(3.149)	(5.370)
Comissões	-	-	-	-	(13.059)	(21.442)	(4.796)	(9.023)
Pessoal	(20.314)	(34.596)	(13.229)	(25.028)	(23.085)	(40.643)	(15.001)	(28.429)
Premiação unidades vendidas	-	-	-	-	(2.882)	(4.769)	(1.789)	(3.063)
Viagens e Estadias	(995)	(1.889)	(1.019)	(1.747)	(999)	(1.894)	(1.019)	(1.747)
Amortização Direito de Uso	(1.149)	(2.334)	(725)	(1.299)	(1.149)	(2.334)	(725)	(1.299)
Ponto de atendimento	-	-	(42)	(42)	(4.450)	(8.237)	(7.505)	(14.422)
Publicidade e propaganda	(228)	(376)	(632)	(1.197)	(2.788)	(6.430)	(2.411)	(4.193)
Custo com garantia de obra	-	-	(3)	(3)	(2.273)	(3.642)	(1.665)	(2.660)
Despesa do plano de remuneração baseado em ações	(496)	(1.021)	(846)	(1.726)	(496)	(1.021)	(846)	(1.726)
Demais custos e despesas	(2.897)	(5.265)	(2.160)	(3.851)	(2.933)	(5.334)	(2.159)	(3.849)
	<b>(39.428)</b>	<b>(69.324)</b>	(30.098)	(55.144)	<b>(388.231)</b>	<b>(636.984)</b>	(276.492)	(471.834)

## Notas Explicativas

### 19. Resultado financeiro

	01/04/2024 a 30/06/2024	01/01/2024 a 30/06/2024	01/04/2023 a 30/06/2023	01/01/2023 a 30/06/2023	01/04/2024 a 30/06/2024	01/01/2024 a 30/06/2024	01/04/2023 a 30/06/2023	01/01/2023 a 30/06/2023
Receitas financeiras								
Rendimento de aplicação financeira	3.715	7.511	4.193	7.082	5.153	10.384	5.282	9.783
Juros contratuais	347	378	23	93	3.908	7.731	1.302	2.102
Variação monetária	-	-	229	418	4.887	7.069	4.247	6.798
	<b>4.062</b>	<b>7.889</b>	4.445	7.593	<b>13.948</b>	<b>25.184</b>	10.831	18.683
Despesas financeiras								
Despesas bancárias	(34)	(66)	(30)	(62)	(1.045)	(2.272)	(813)	(1.753)
Despesas com juros	(3.744)	(7.579)	(4.794)	(9.670)	(3.854)	(7.858)	(4.727)	(9.894)
Outras despesas financeiras	-	-	-	-	(29)	(120)	(9)	(35)
	<b>(3.778)</b>	<b>(7.645)</b>	(4.824)	(9.732)	<b>(4.928)</b>	<b>(10.250)</b>	(5.549)	(11.682)
Resultado financeiro líquido	<b>284</b>	<b>244</b>	(379)	(2.139)	<b>9.020</b>	<b>14.934</b>	5.282	7.001

### 20. 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:

	01/04/2024 a 30/06/2024	01/01/2024 a 30/06/2024	01/04/2023 a 30/06/2023	01/01/2023 a 30/06/2023
Lucro líquido do período	69.756	108.553	41.488	53.291
Média ponderada de ações ordinárias para o lucro básico por ação	129.354.377	129.354.377	129.335.845	129.335.845
Efeito da diluição oriundo de opções de ações	2.211.000	2.211.000	2.820.000	2.820.000
Média ponderada de ações ordinárias ajustada para o efeito de diluição	<b>131.565.377</b>	<b>131.565.377</b>	132.155.845	132.155.845
Resultado básico por ação	<b>0,5392628</b>	<b>0,8391908</b>	0,3207773	0,4120358
Resultado diluído por ação	<b>0,5302003</b>	<b>0,8250879</b>	0,3139324	0,4032436

### 21. 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.

## Notas Explicativas

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.

## 22. 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.

## Notas Explicativas

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 junho de 2024 e IPCA pelo boletim Focus de junho 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\$1.123 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:

Indexador	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário Provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
CDI	5,20%	7,80%	10,40%	13,00%	15,60%
IPCA	1,99%	2,99%	3,98%	4,98%	5,97%
TR	0,55%	0,83%	1,10%	1,38%	1,65%
IGPM	1,61%	2,42%	3,22%	4,03%	4,83%

## Notas Explicativas

Ativos e passivos líquidos	Consolidado					
	Saldos em 30/06/2024	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário Provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
CDI	162.423	8.446	12.669	16.892	21.115	25.338
IPCA	13.318	265	398	530	663	795
TR	(103.016)	(567)	(850)	(1.133)	(1.416)	(1.700)
IGPM	(7.306)	(118)	(176)	(235)	(294)	(353)
Total	65.419	8.026	12.041	16.054	20.068	24.080

Saldos consolidados	30/06/2024	CDI	IPCA	TR	IGPM	Sem indexador
Caixa e equivalente de caixa (Nota 3.a)	282.817	273.167	-	-	-	9.650
Caixa restrito (Nota 3.b)	135.531	-	-	-	-	135.531
Contas a receber (Nota 4)	266.926	-	13.318	-	-	253.608
Adiantamento para aquisição de terrenos (Nota 7)	36.222	-	-	-	-	36.222
Outros ativos (Nota 6)	40.509	-	-	-	-	40.509
Total dos ativos com riscos financeiros	762.005	273.167	13.318	-	-	475.520
Fornecedores (Nota 12)	129.628	-	-	-	-	129.628
Empréstimos e financiamentos (Nota 11)	213.760	110.744	-	103.016	-	-
Arrendamento mercantil (Nota 10)	7.306	-	-	-	7.306	-
Outras contas à pagar (Nota 14)	48.097	-	-	-	-	48.097
Total dos passivos com riscos financeiros	398.791	110.744	-	103.016	7.306	177.725
Total dos ativos e passivos líquidos	363.214	162.423	13.318	(103.016)	(7.306)	297.795

f. Determinação do valor justo dos instrumentos financeiros

Os valores de mercado, informados em 30 de junho 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* 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.

## Notas Explicativas

	Nível da hierarquia	30/06/2024	31/12/2023
Ativos			
Ativo financeiro mensurado pelo valor justo por meio do resultado - Caixa e equivalentes de caixa	2 (a)	273.167	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 30 de junho de 2024 e 31 de dezembro de 2023, de acordo com as demonstrações financeiras consolidadas, pode ser assim sumariado:

	30/06/2024	31/12/2023
Empréstimos e financiamentos (Nota 11)	213.760	251.889
Arrendamentos (Nota 10)	7.306	6.289
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 3.a)	(282.817)	(243.650)
Caixa restrito (Nota 3.b)	(135.531)	(131.060)
Caixa líquido	(197.282)	(116.532)
Total do patrimônio líquido	571.071	471.548
Total do capital próprio e de terceiros	373.789	355.016
Grau de alavancagem financeira - %	147,96%	151,21%

### h) Classificação dos instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros da Companhia estão assim classificados:

	Controladora					
	30/06/2024			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	99	200.093	200.192	858	164.102	164.960
Caixa restrito	33	-	33	32	-	32
Contas a receber	29.206	-	29.206	21.739	-	21.739
Adiantamentos para aquisição de terrenos	23.001	-	23.001	26.853	-	26.853
Outros ativos	12.947	-	12.947	15.038	-	15.038
Total dos instrumentos ativos	65.286	200.093	265.379	64.520	164.102	228.622

**Notas Explicativas**

	Controladora					
	30/06/2024			31/12/2023		
	Custo amortizado	Valor justo por meio do resultado	Total	Custo amortizado	Valor justo por meio do resultado	Total
Empréstimos e financiamentos	110.744	-	110.744	111.354	-	111.354
Fornecedores	6.026	-	6.026	3.258	-	3.258
Partes relacionadas	56.673	-	56.673	37.250	-	37.250
Arrendamento mercantil	7.306	-	7.306	6.289	-	6.289
Outras contas a pagar	28.400	-	28.400	33.115	-	33.115
Total dos instrumentos passivos	209.149	-	209.149	191.266	-	191.266

	Consolidado					
	30/06/2024			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	9.650	273.167	282.817	4.811	238.839	243.650
Caixa restrito	135.531	-	135.531	131.060	-	131.060
Contas a receber	266.926	-	266.926	242.646	-	242.646
Adiantamentos para aquisição de terrenos	36.222	-	36.222	38.774	-	38.774
Outros ativos	40.509	-	40.509	37.212	-	37.212
Total dos instrumentos ativos	488.838	273.167	762.005	454.503	238.839	693.342
Empréstimos e financiamentos	213.760	-	213.760	251.889	-	251.889
Fornecedores	129.628	-	129.628	87.371	-	87.371
Partes relacionadas	-	-	-	-	-	-
Arrendamento mercantil	7.306	-	7.306	6.289	-	6.289
Outras contas a pagar	48.097	-	48.097	48.445	-	48.445
Total dos instrumentos passivos	398.791	-	398.791	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 30 de junho 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 30 de junho de 2024	Saldo contábil	Menos de 1 ano	De 1 a 5 anos	Total
Empréstimos e financiamentos	194.016	114.278	93.299	207.577
Fornecedores	129.628	125.722	3.906	129.628
Arrendamentos	7.398	5.228	3.922	9.150
	331.042	245.228	101.127	346.355

## Notas Explicativas

### 23. 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 da presente data
1/5 das Opções	2 (dois) anos a contar da presente data
1/5 das Opções	3 (três) anos a contar da presente data
1/5 das Opções	4 (quatro) anos a contar da presente data
1/5 das Opções	5 (cinco) anos a contar da presente data

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

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

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

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

## Notas Explicativas

com o modelo do Contrato de Opção de Compra de Ações da Companhia, estas opções também se tornarão exercíveis de maneira gradual, conforme prazo de vesting do quadro acima.

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

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

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

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

A Companhia reconheceu em 30 de junho de 2024 uma provisão para o plano de opções de aquisição de ações no montante de R\$1.201 (R\$1.726 em 30 de junho de 2023) em rubrica no patrimônio líquido em contrapartida a despesas operacionais.

## 24. Seguros

A Companhia e suas controladas mantêm, em 30 de junho 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	Cobertura	
	Controladora	Consolidado
Seguro aeronáutico	53.252	53.252
Seguro de responsabilidade civil D&O	20.000	28.026
Seguro de construção (riscos de engenharia)	-	2.870.043
Seguro garantia judicial	4.626	4.695
Seguro garantia para obras de infraestrutura	-	241.881
Seguro garantia de término de obras	134	304.240
Seguro término de obras - manutenção corretiva	27.760	117.889
Seguro executante construtor	-	512.617

## Notas Explicativas

### 25. Eventos subsequentes

(i) Em 12 de julho de 2024 o Conselho de Administração da Companhia aprovou, a sua 1ª emissão de Notas Comerciais Escriturais, não conversíveis em ações de emissão da Companhia, em série única, no valor total de R\$200.000 (duzentos milhões de reais) na data de emissão ("Notas Comerciais" e "Emissão", respectivamente).

As Notas Comerciais serão 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.

(ii) Em 05 de agosto de 2024, a Administração da Companhia aprovou a distribuição de dividendos intermediários, no valor de R\$10.000 com base na antecipação de lucros do exercício em curso.

## **Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras**

DECLARAÇÃO PARA FINS DO ARTIGO 25, §1º, VI, DA INSTRUÇÃO CVM Nº 480/2009

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 informações trimestrais do período findo em 30 de junho de 2024, nos termos e para fins do parágrafo 1º, inciso VI, do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009, conforme alterada.

São Paulo, 05 de agosto de 2024.

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

## **Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente**

DECLARAÇÃO PARA FINS DO ARTIGO 25, §1º, VI, DA INSTRUÇÃO CVM Nº 480/2009

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 a Revisão do Auditor Independente sobre as informações trimestrais do período findo em 30 de junho de 2024, nos termos e para fins do parágrafo 1º, inciso VI, do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009, conforme alterada.

São Paulo, 05 de agosto de 2024.

Fernando Bassan de Almeida  
Diretor Presidente e DRI

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