

Informações Trimestrais

Pacaembu Construtora S.A.

31 de março de 2023
com Relatório do Auditor Independente

Pacaembu Construtora S.A.

Informações trimestrais

31 de março de 2023

Índice

Relatório do auditor independente sobre a revisão de informações trimestrais.....	1
Informações trimestrais	
Balanços patrimoniais.....	3
Demonstrações dos resultados.....	5
Demonstrações dos resultados abrangentes.....	6
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido.....	7
Demonstrações dos fluxos de caixa.....	9
Demonstrações do valor adicionado.....	10
Notas explicativas às informações trimestrais.....	11

Relatório do auditor independente 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 31 de março de 2023, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

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*, 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”), aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR), e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM.

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, seguem 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 nº 02/2018. Nossa conclusão não está ressalvada em relação a esse assunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem a demonstração do valor adicionado (DVA) referente ao período de três meses findo em 31 de março de 2023, elaborada sob a responsabilidade da diretoria da Companhia e apresentada como informação suplementar para fins de IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"). Essa demonstração foi submetida a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se ela está conciliada com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo está 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 essa demonstração do valor adicionado não foi elaborada, 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, 09 de maio de 2023.

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



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

Pacaembu Construtora S.A.

Balanços patrimoniais

31 de março de 2023 e 31 de dezembro de 2022

(Em milhares de reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Ativo					
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	3.a	130.319	93.073	191.302	155.983
Caixa restrito	3.b	31	31	64.379	76.378
Contas a receber	4	18.885	18.326	159.406	157.782
Estoques	5	2.988	647	159.615	166.491
Adiantamentos para terrenos		8.714	7.952	23.295	28.328
Outros ativos	6	15.725	15.149	36.065	31.364
Total do ativo circulante		176.662	135.178	634.062	616.326
Não circulante					
Contas a receber	4	1.071	1.664	45.383	44.265
Estoques	5	526	1.877	3.656	5.132
Outros ativos	6	683	734	3.135	3.107
Adiantamentos para terrenos		18.344	19.686	35.579	34.532
Investimentos	8	430.927	378.531	12.746	15.580
Imobilizado		16.400	16.649	16.400	16.649
Total do ativo não circulante		467.951	419.141	116.899	119.265
Total do ativo		644.613	554.319	750.961	735.591

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Passivo					
Circulante					
Empréstimos e financiamentos	9	59.870	40.350	59.870	40.350
Fornecedores	10	2.222	4.249	76.351	65.087
Provisões diversas	11	334	334	4.061	3.834
Dividendos à pagar	13.c	5.748	5.748	5.748	5.748
Arrendamentos		1.471	1.581	1.471	1.581
Adiantamentos de clientes		2	2	18.385	18.151
Outras contas à pagar	12	11.700	13.062	29.094	30.046
Total do passivo circulante		81.347	65.326	194.980	164.797
Não circulante					
Empréstimos e financiamentos	9	62.579	82.259	126.152	152.657
Fornecedores	10	2	2	2.377	2.041
Provisão para perdas de investimentos	8	1.811	1.153	777	417
Provisões diversas	11	7.834	8.028	21.726	22.857
Partes relacionadas	7	86.842	5.679	-	-
Arrendamentos		2.699	3.057	2.699	3.057
Adiantamentos de clientes		-	-	751	950
Total do passivo não circulante		161.767	100.178	154.482	181.979
Patrimônio líquido					
Capital social	13.a	265.008	265.008	265.008	265.008
Gasto na emissão de ações		(517)	(517)	(517)	(517)
Reserva de lucros	13.b	108.922	108.922	108.922	108.922
Reserva de capital	21	16.283	15.402	16.283	15.402
Lucros acumulados		11.803	-	11.803	-
Total do patrimônio líquido		401.499	388.815	401.499	388.815
Total do passivo e patrimônio líquido		644.613	554.319	750.961	735.591

As notas explicativas são parte integrante das informações trimestrais individuais e consolidadas.

Pacaembu Construtora S.A.

Demonstrações dos resultados

Trimestres findos em 31 de março de 2023 e 2022

(Em milhares de reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/03/2022
Receita operacional líquida	15	5.027	3.147	218.157	152.799
Custos dos imóveis vendidos	16	(4.900)	(3.033)	(159.919)	(122.958)
Lucro bruto		127	114	58.238	29.841
Despesas gerais e administrativas	16	(19.626)	(16.686)	(19.655)	(16.378)
Despesas com vendas	16	(520)	(176)	(15.767)	(12.041)
Outras despesas		(2.954)	(2.030)	(6.507)	(4.377)
Resultado de equivalência patrimonial	8	36.537	13.986	(51)	(188)
		13.437	(4.906)	(41.980)	(33.344)
Lucro / (prejuízo) operacional antes do resultado financeiro e dos impostos		13.564	(4.792)	16.258	(3.503)
Despesas financeiras	17	(4.909)	(3.991)	(6.133)	(4.632)
Receitas financeiras	17	3.148	4.048	7.852	8.249
Resultado financeiro		(1.761)	57	1.719	3.617
Lucro / (prejuízo) operacional antes do imposto de renda e da contribuição social		11.803	(4.735)	17.977	114
Imposto de renda e contribuição social - corrente e diferido	11	-	-	(6.174)	(4.849)
Lucro / (prejuízo) líquido do período		11.803	(4.735)	11.803	(4.735)
Lucro / (prejuízo) atribuível aos acionistas controladores		11.803	(4.735)	11.803	(4.735)
Lucro / (prejuízo) atribuível aos acionistas não controladores		-	-	-	-
Resultado básico do período por ação - R\$	18	0,0913	(0,0366)		
Resultado diluído do período por ação - R\$	18	0,0893	(0,0358)		

As notas explicativas são parte integrante das informações trimestrais individuais e consolidadas.

Pacaembu Construtora S.A.

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/03/2022
Lucro / (prejuízo) líquido do período	11.803	(4.735)	11.803	(4.735)
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Total do resultado abrangente do exercício	11.803	(4.735)	11.803	(4.735)
Resultado atribuível aos acionistas controladores	11.803	(4.735)	11.803	(4.735)
Resultado atribuível aos acionistas não controladores	-	-	-	-

As notas explicativas são parte integrante das informações trimestrais individuais e consolidadas.

Pacaembu Construtora S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
Trimestre findo em 31 de março de 2023
(Em milhares de reais)

Notas	Capital social subscrito	Reserva de lucros			Dividendos adicionais propostos	Plano de remuneração baseado em ações	Gasto na emissão de ações	Lucros acumulados	Total do patrimônio líquido atribuível aos controladores	Participação de não controladores	Total do patrimônio líquido consolidado
		Reserva estatutária	Reserva legal								
Saldos em 31 de dezembro de 2022	265.008	90.188	17.585	1.149	15.402	(517)	-	388.815	-	388.815	
Aumento do capital social	13.a	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Lucro líquido do período		-	-	-	-	-	11.803	11.803	-	11.803	
Plano de remuneração baseado em ações	21	-	-	-	881	-	-	881	-	881	
Saldos em 31 de março de 2023	265.008	90.188	17.585	1.149	16.283	(517)	11.803	401.499	-	401.499	

Pacaembu Construtora S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido--Continuação
Trimestre findo em 31 de março de 2022
(Em milhares de reais)

Notas	Reserva de lucros			Plano de remuneração baseado em ações	Gastos na emissão de ações	Prejuízos acumulados	Total do patrimônio líquido atribuível aos controladores	Participação de não controladores	Total do patrimônio líquido consolidado
	Capital social subscrito	Reserva estatutária	Reserva legal						
Saldos em 31 de dezembro de 2021	264.962	74.102	16.376	10.527	(517)	-	365.450	-	365.450
Aumento do capital social	13.a	46	-	(46)	-	-	-	-	-
Prejuízo do período		-	-	-	-	(4.735)	(4.735)	-	(4.735)
Plano de remuneração baseado em ações	21	-	-	1.442	-	-	1.442	-	1.442
Saldos em 31 de março de 2022	265.008	74.102	16.376	11.923	(517)	(4.735)	362.157	-	362.157

As notas explicativas são parte integrante das informações trimestrais individuais e consolidadas.

Pacaembu Construtora S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa
Trimestres findos em 31 de março de 2023 e 2022
(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/03/2022
Das atividades operacionais				
Lucro operacional antes do imposto de renda e da contribuição social	11.803	(4.735)	17.977	114
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas				
(Reversão) provisão para garantia	(17)	(75)	978	644
Depreciação e amortização	818	908	818	908
Provisão para demandas judiciais	62	574	74	585
(Reversão) provisão para créditos de liquidação duvidosa	(417)	539	1.525	2.823
Despesa com outorga de opções	881	1.442	881	1.442
Apropriação da mais valia de estoques	6	197	6	-
Resultado de equivalência patrimonial	(36.537)	(13.986)	51	188
Juros provisionados sobre empréstimos, financiamentos e arrendamentos	4.824	3.886	5.821	4.778
Baixa de imobilizado	79	1	79	1
Impostos diferidos	(38)	-	(142)	(152)
	(18.536)	(11.249)	28.068	11.331
Decréscimo/(acrécimo) em ativos:				
Caixa restrito	-	23	11.999	16.031
Contas a receber	451	(1.175)	(4.267)	(20.686)
Estoques	(990)	(2.553)	8.346	382
Outros ativos	1.011	205	(3.952)	(9.305)
Adiantamentos para terrenos	580	(1.666)	3.986	(10.150)
(Decréscimo)/acrécimo em passivos:				
Fornecedores	(2.027)	218	11.600	13.710
Adiantamentos de Clientes	-	-	10.160	9.664
Outros passivos	(1.563)	(314)	(11.951)	(5.306)
Juros pagos de empréstimos e arrendamentos	(4.546)	(3.676)	(6.165)	(4.581)
Recebimento de dividendos	-	37.704	-	-
Partes relacionadas	81.163	3	-	1
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	(7.114)	(2.739)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	55.543	17.520	40.710	(1.648)
Fluxo de caixa das atividades de investimentos				
Aquisição de bens do imobilizado	(648)	(52)	(648)	(52)
Integralização de capital nas controladas	(16.743)	2.862	-	(86)
Adiantamento para futuro aumento de capital nas investidas	-	(46.684)	2.366	-
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimentos	(17.391)	(43.874)	1.718	(138)
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos				
Captação de empréstimos e financiamentos	-	-	47.424	4.344
Pagamento de empréstimo	(309)	(941)	(53.936)	(5.048)
Pagamento de arrendamento	(597)	-	(597)	-
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamentos	(906)	(941)	(7.109)	(704)
Aumento (redução) líquido (a) de caixa e equivalentes de caixa	37.246	(27.295)	35.319	(2.490)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	93.073	121.881	155.983	182.289
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	130.319	95.586	191.302	179.799
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa	37.246	(27.295)	35.319	(2.490)

As notas explicativas são parte integrante das informações trimestrais individuais e consolidadas.

Pacaembu Construtora S.A.

Demonstrações do valor adicionado
Trimestres findos em 31 de março de 2023 e 2022
(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/03/2022
Receitas				
Receita de incorporação imobiliária	5.704	3.586	225.586	158.569
Provisão para perdas de crédito esperadas	417	(539)	(1.525)	(2.823)
Outras receitas	110	-	201	-
	6.231	3.047	224.262	155.746
Insumo adquirido de terceiros				
Custos dos imóveis vendidos	(4.900)	(3.033)	(159.919)	(122.958)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(8.251)	(4.780)	(23.555)	(20.500)
	(13.151)	(7.813)	(183.474)	(143.458)
Valor adicionado bruto	(6.920)	(4.766)	40.788	12.288
Retenções				
Depreciação e amortização	(818)	(908)	(818)	(908)
	(818)	(908)	(818)	(908)
Valor líquido produzido pela Companhia	(7.738)	(5.674)	39.970	11.380
Valor adicionado recebido em transferência				
Resultado de equivalência patrimonial	36.537	13.986	(51)	(188)
Receitas financeiras	3.148	4.048	7.852	8.249
Valor total adicionado recebido em transferência	39.685	18.034	7.801	8.061
Valor adicionado total a distribuir	31.947	12.360	47.771	19.441
Distribuição do valor adicionado	31.947	12.360	47.771	19.441
Pessoal e encargos	14.405	12.962	16.034	14.360
Salários e encargos	11.472	10.283	13.101	11.681
Honorários da administração	2.052	1.237	2.052	1.237
Plano de remuneração baseado em ações	881	1.442	881	1.442
	5.739	4.133	19.934	9.816
Impostos, taxas e contribuições	830	142	13.801	5.184
Remuneração de capitais de terceiros - Juros	4.909	3.991	6.133	4.632
Remuneração de capitais próprios	11.803	(4.735)	11.803	(4.735)
Lucro líquido do exercício	11.803	(4.735)	11.803	(4.735)

As notas explicativas são parte integrante das informações trimestrais individuais e consolidadas.

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2023

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

1. Informações gerais

1.1. Contexto operacional

A Pacaembu Construtora S.A. (“Companhia”), com sede no município de Bauru/SP, 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.

A Companhia é uma incorporadora, com foco no desenvolvimento de empreendimentos populares de grande porte voltados para o “*Programa Minha Casa Minha Vida*” e atuação primordial no interior do Estado de São Paulo.

1.2. Divulgação sobre o coronavírus (COVID-19)

No dia 11 de março de 2020, a Organização Mundial da Saúde (OMS) declarou o coronavírus (COVID-19) como pandemia. Desde então, nossa sociedade precisou se adaptar conforme evoluía a situação sanitária e econômica. Passamos neste exercício por muitas mudanças de cenário e mantivemos sempre como prioridade a saúde e segurança de todos os nossos, adotando diversas medidas e seguindo todos os protocolos recomendados.

Adicionalmente, em 5 de maio de 2023, a mesma OMS, declarou o fim da pandemia do coronavírus (COVID-19), mas com ressalvas para que sejam continuamente mantidos os cuidados com a saúde, higiene e segurança em casos de suspeita de contaminação, bem como protocolos de isolamento e campanhas de vacinação.

A Companhia concluiu que a pandemia não afetou de maneira direta e relevante os seus negócios, ao longo do primeiro trimestre de 2023.

2. Base para preparação das demonstrações financeiras e políticas contábeis significativas

2.1. Declaração de conformidade e base de preparação

As políticas contábeis adotadas na elaboração das informações trimestrais, 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 2022. As informações trimestrais devem ser lidas em conjunto com as demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

As informações trimestrais individuais e consolidadas estão sendo apresentadas de forma

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2023

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

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).

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

A diretoria da Companhia declara que todas as informações relevantes próprias das informações trimestrais, e somente elas, estão sendo evidenciadas e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão. Portanto, estas informações trimestrais de 31 de março de 2023 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 2022, aprovadas pelo Conselho de Administração em 27 de março de 2023 e conforme previsto no Ofício-Circular CVM/SNC/SEP nº 003/2011.

Nestas demonstrações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, as notas explicativas listadas abaixo não são apresentadas ou não estão no mesmo grau de detalhamento das notas integrantes das demonstrações financeiras anuais:

7. Adiantamentos para aquisição de terrenos

10. Imobilizado

19. Outras despesas, líquidas

A diretoria da Companhia autorizou a emissão das informações trimestrais individuais e consolidadas em 09 de maio de 2023, considerando que não houve eventos subsequentes ocorridos até essa data.

2.2. Continuidade operacional

As normas contábeis requerem que ao elaborar as demonstrações financeiras, 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,

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2023

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

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 trimestrais consolidadas incluem as operações da Companhia e das controladas descritas na Nota 8. Todas as transações, saldos, receitas e despesas entre as controladas e a Companhia são eliminadas integralmente nas informações trimestrais.

As informações trimestrais de controladas são preparadas de acordo com as políticas contábeis consistentes com as da Controladora, são incluídas nas informações trimestrais 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

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2023

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

experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias.

Julgamentos

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

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

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2023

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

imobilizado. Quando tais evidências são identificadas, é constituída provisão ajustando o valor contábil líquido.

3. Caixa e equivalentes de caixa e caixa restrito

3.a) Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Caixa e bancos	163	100	10.152	7.324
Aplicações financeiras (i)	130.156	92.973	181.150	148.659
	130.319	93.073	191.302	155.983

- (i) As aplicações financeiras são representadas por fundos de investimentos em renda fixa e certificados de depósito bancário de curto prazo, remunerados a taxas do Certificado de Depósito Interbancário e que possuem liquidez imediata. As remunerações das aplicações financeiras rendem juros que variam de 98% a 110% do CDI e as aplicações em caderneta de poupança, rendem em média juros de 0,5% ao mês, mais a taxa referencial (TR) mensal. Tais aplicações em poupança referem-se a valores bloqueados destinados ao registro do contrato de financiamento da pessoa física.

3.b) Caixa restrito

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Conta corrente bancária (i)	31	31	64.379	76.378
	31	31	64.379	76.378

- (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	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Contas a receber de unidades imobiliárias	26.601	27.052	220.981	216.714
Provisão para perdas de crédito esperadas (a)	(6.645)	(7.062)	(16.192)	(14.667)
	19.956	19.990	204.789	202.047
Circulante	18.885	18.326	159.406	157.782
Não circulante	1.071	1.664	45.383	44.265

- (a) A Companhia constituiu provisão para as parcelas que são recebidas diretamente dos compradores (pró soluto), considerando que as vendas de imóveis residenciais são quase que em sua totalidade recebidas por repasse da instituição financeira em função do Programa Minha Casa Minha Vida o risco de perdas nos recebíveis é reduzido, sendo que a Companhia registrou os montantes considerados suficientes para cobrir possíveis perdas. Em 31 de março de 2023, a Companhia registrou no consolidado um aumento de (R\$1.525) de provisão para perdas de crédito esperadas.

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2023

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

O reconhecimento de receita de vendas de unidades em construção, conforme normas contábeis do setor, é limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente pela evolução das obras, líquida das parcelas já recebidas e, por consequência, o saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas não está refletido integralmente nas informações trimestrais.

A Companhia possuía o saldo das contas a receber consolidado distribuído da seguinte forma:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
A vencer em 2023	20.154	19.623	143.546	161.393
A vencer em 2024	1.797	4.371	33.738	14.681
A vencer em 2025	299	268	9.740	7.292
A vencer em 2026	39	25	7.080	6.419
A vencer em 2027	15	8	6.134	6.182
A vencer em 2028	2	2	5.012	5.310
A vencer em 2029	-	-	4.067	4.370
A vencer a partir de 2030	-	-	3.522	3.716
Total á vencer	22.306	24.297	212.839	209.363
Vencidos de 0 a 30 dias	125	128	426	344
Vencidos de 31 a 60 dias	120	125	415	339
Vencidos de 61 a 90 dias	110	119	370	325
Vencidos de 91 a 120 dias	117	119	412	324
Vencidos de 121 a 180 dias	209	230	713	622
Vencidos de 181 a 360 dias	537	656	1.665	1.757
Vencidos a mais de 360 dias	3.077	1.378	4.141	3.640
Total de Vencidos	4.295	2.755	8.142	7.351
Total	26.601	27.052	220.981	216.714

5. Estoques

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Terrenos e lotes (i)	-	-	15.909	20.840
Imóveis em construção (ii)	-	322	74.193	77.427
Custos com desenvolvimento de projetos (iii)	3.514	2.202	73.169	73.356
	3.514	2.524	163.271	171.623
Circulante	2.988	647	159.615	166.491
Não Circulante	526	1.877	3.656	5.132

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2023

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

- (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.

Os juros dos financiamentos referentes a encargos do Sistema Financeiro de Habitação - SFH, são capitalizados e registrados em conjunto com os demais custos de construção de obras em andamento e apropriados ao resultado proporcionalmente às unidades vendidas. Em 31 de março de 2023, foram capitalizados nas contas de estoques, juros no montante de R\$999 (R\$5.493 em 31 de dezembro de 2022), ainda permanece capitalizado no estoque o montante de R\$554 (R\$391 em 31 de dezembro de 2022) referente as unidades não vendidas.

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	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Despesas com seguros a apropriar	373	445	4.661	4.517
Comissões e corretagem a apropriar	-	-	4.105	3.870
Adiantamentos a fornecedores	1.426	1.210	8.716	5.289
Gastos na emissão de ações (i)	8.032	8.014	8.032	8.014
Tributos a recuperar	4.699	4.778	5.061	5.015
Mutuários a receber	448	476	5.054	4.896
Depósitos judiciais (Nota 11c) (ii)	529	541	967	980
Outros valores a receber	901	419	2.604	1.890
	16.408	15.883	39.200	34.471
Circulante	15.725	15.149	36.065	31.364
Não circulante	683	734	3.135	3.107

- (i) A Companhia continua com o objetivo claro de realizar a abertura de capital, mediante a Oferta Pública de Ações "IPO" e tem mantido toda a estrutura de governança corporativa necessária, na categoria de *Novo Mercado*. Reforça esta postura da Companhia o seu registro na CVM como Companhia aberta, assim, todas as áreas internas de controles de riscos, controles Internos, *compliance*, relacionamento com Investidores, auditoria Interna, bem como o conselho de administração e comitês consultivos continuam ativos e em funcionamento. A Companhia entende que a manutenção desta estrutura de governança corporativa é fundamental, ainda que isto represente custos e que a manutenção de tais custos no ativo está de acordo com as normas contábeis vigentes (CPC-08).
- (ii) Em 2022 houve o trânsito em julgado desfavorável para a Companhia dos processos sobre cobrança de PIS/COFINS e sobre isenção de tributos (ITBI e ISS) nos montantes de R\$3.546 e R\$1.652, respectivamente. Tais valores estavam devidamente provisionados nas demonstrações financeiras da Companhia e, com o deslinde desfavorável, esses valores foram extintos pelo pagamento e baixados contra as suas respectivas provisões em 2022 (Nota 11c).

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2023

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

7. Partes relacionadas

Passivo

	Controladora	
	31/03/2023	31/12/2022
União do Mandaguari	-	8
Pacaembu Sao Jose Do Rio Preto (i)	16.391	-
Pacaembu Tatuí Caguassu (i)	13.507	-
Pacaembu Piracicaba (i)	10.455	-
Pacaembu Catanduva III (i)	5.573	-
Pacaembu Botucatu Veronica (i)	3.882	-
Pacaembu Cedral I (i)	3.402	3.402
Vida Nova Dignidade 2 (i)	3.291	-
Pacaembu Araçongas 1 (i)	3.207	-
Terra Nova Pindamonhangaba (i)	2.701	-
Vida Nova Salto De Pirapora (i)	2.514	-
Pacaembu Lins III (i)	1.908	1.158
Haus Compra e Venda de Bens e Imóveis (i)	1.990	-
Pacaembu Cianorte (i)	1.932	-
Poá Emp. Imobiliário (i)	1.931	-
Pacaembu Piracicaba Com Viva (i)	1.906	-
Pacaembu Presidente Prudente III (i)	1.884	-
Pacaembu Itapetininga Cristovão Colombo (i)	1.870	-
Vida Nova Trindade (i)	1.836	-
Pacambu Água Santa (i)	1.515	-
Pacaembu Loteadora (i)	1.284	-
Vida Nova Londrina (i)	-	795
Outros	3.863	316
	86.842	5.679

(i) Antecipação de lucros recebidos de controladas a ser liquidado com resultados futuros. Valores sem encargos e sem data de vencimento estipulado.

Não houve nos trimestres findos em 31 de março de 2023 e 31 de março de 2022 operações com partes relacionadas que geraram resultado.

Remuneração dos administradores

Foi aprovada, em 28 de abril de 2023, a remuneração anual global da administração para o exercício social de 2023 no valor de até R\$14.252. O valor da remuneração dos administradores no trimestre findo em 31 de março de 2023 foi de R\$2.425 sendo R\$2.052 registrados na rubrica de "Honorários da Administração" e R\$373 registrados na rubrica de "Plano de remuneração baseado em ações" (R\$1.855 no trimestre findo em 31 de março de 2022, sendo R\$1.237 registrados na rubrica de "Honorários da Administração" e R\$618 registrados na rubrica de "Plano de remuneração baseado em ações").

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2023

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

8. Investimentos

a) Composição de saldo

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Controladas	430.241	377.296	-	-
Controladas em conjunto	293	293	293	293
Mais valia dos estoques (i)	393	386	-	-
Adiantamentos para futuro aumento de capital	-	556	12.453	15.287
Investimento	430.927	378.531	12.746	15.580
Provisão para perdas em controlada (ii)	(1.811)	(1.153)	(777)	(417)
Investimento líquido	429.116	377.378	11.969	15.163

(i) Ágio fundamentado pela mais valia dos terrenos adquiridos através das controladas, Poá Empreendimento Imobiliário Ltda. e União e Alto do Mandaguari. 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
Saldos em 1º de janeiro de 2023	377.378	15.163
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	(2.366)
Integralização de capital em controladas	16.743	-
Equivalência patrimonial	36.537	(51)
Outras	(1.536)	(777)
Apropriação da mais valia de estoques	(6)	-
Saldos em 31 de março de 2023	429.116	11.969

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2023

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

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

	Participação		Ativo		Exigibilidades		Patrimônio líquido		Resultado do período	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Pacaembu Agua Santa Emp. Imob. Ltda	99,00%	99,00%	59.048	25.479	11.365	9.621	47.683	15.858	2.639	2.075
Pacaembu Piracicaba Incorporadora Ltda.	99,00%	99,00%	37.310	45.353	6.252	9.958	31.058	35.395	(1.499)	(241)
Pacaembu Sao Jose do Rio Preto - Emp. Imob. Ltda.	99,00%	99,00%	51.190	19.678	20.893	7.335	30.297	12.343	2.846	(809)
Terra Nova Pindamonhangaba Emp. Imob. Ltda	99,00%	99,00%	43.758	4.446	14.003	3.422	29.755	1.024	1.729	(876)
Pacaembu Tatui Caguassu Emp. Imob. Ltda	99,00%	99,00%	34.575	9.584	9.330	3.919	25.245	5.665	6.873	(219)
Poá Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,00%	99,00%	20.631	27.765	111	964	20.520	26.801	409	1.016
Pacaembu Piracicaba com Viva Emp. Imob. Ltda	99,00%	99,00%	22.204	923	5.253	1.175	16.951	(252)	1.346	(50)
Pacaembu Presidente Prudente III Emp. Imob. Ltda	99,00%	99,00%	17.859	1.515	1.843	1.847	16.016	(332)	2.771	(215)
Vida Nova Ponta Grossa Emp. Imob. Ltda	99,00%	99,00%	23.603	13.715	7.701	4.621	15.902	9.094	140	71
Pacaembu Arapongas I Emp. Imob. Ltda	99,00%	99,00%	24.600	14.984	8.726	9.154	15.874	5.830	2.899	1.800
Vida Nova Trindade Emp. Imob. Ltda	99,00%	99,00%	18.748	40.292	3.142	23.724	15.606	16.568	1.572	762
Pacaembu Catanduva III Emp. Imob. Ltda	99,00%	99,00%	38.542	11.360	23.747	1.937	14.795	9.423	2.959	(758)
Pacaembu Botucatu Veronica Emp. Imob. Ltda	99,00%	99,00%	23.789	852	13.605	982	10.184	(130)	3.136	(76)
Haus Compra e Venda de Bens Imoveis Ltda.	99,94%	99,94%	10.425	9.266	1.276	984	9.149	8.282	457	303
Pacaembu Bauru II - Emp. Imobiliário Ltda.	99,00%	99,00%	10.703	18.838	1.593	3.376	9.110	15.462	446	760
Pacaembu Sao Carlos - Emp. Imobiliário Ltda.	99,00%	99,00%	8.470	7.612	145	1.475	8.325	6.137	-	(1)
Pacaembu Ourinhos Constante 2 Emp. Imob. Ltda	99,00%	99,00%	16.584	998	10.144	1.003	6.440	(5)	1.086	(8)
Vida Nova Botucatu - Emp. Imobiliário Ltda.	99,00%	99,00%	7.494	9.403	1.100	2.046	6.394	7.357	229	136
Vida Nova Tatui III - Emp. Imobiliário Ltda.	99,00%	99,00%	7.380	9.654	1.177	2.809	6.203	6.845	276	20
Pacaembu Cianorte Emp. Imob. Ltda	99,00%	99,00%	9.146	43	3.063	43	6.083	-	467	-
Vida Nova Salto de Pirapora Emp. Imob. Ltda (i)	99,00%	99,00%	25.175	3.536	19.510	1.491	5.665	2.045	4.274	(230)
Pacaembu São José do Rio Preto 336 Emp. Imob. Ltda	99,00%	99,00%	8.733	4.885	3.371	176	5.362	4.709	(523)	(1)
Pacaembu Bauru - Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,00%	99,00%	8.826	21.581	3.599	5.500	5.227	16.081	376	730
Vida Nova Itapetininga III - Emp. Imobiliário Ltda.	99,00%	99,00%	7.269	15.104	2.182	4.036	5.087	11.068	182	16
Pacaembu Loteadora - Olimpia IV Ltda.	99,00%	99,00%	5.093	4.771	274	370	4.819	4.401	136	168
Pacaembu Itapetininga Cristovao Colombo - Emp. Imob Ltda	99,00%	99,00%	6.084	794	1.351	822	4.733	(28)	(58)	(28)
Vida Nova Dignidade 2 Emp. Imob. Ltda	99,00%	99,00%	8.918	47.011	4.344	11.810	4.574	35.201	370	4.456
Pacaembu Ourinhos Constante Emp. Imob. Ltda	99,00%	99,00%	7.215	23.993	2.835	9.230	4.380	14.763	(180)	2.004
Pacaembu Presidente Prudente - Emp. Imob. Ltda.	99,00%	99,00%	6.575	11.586	2.523	4.996	4.052	6.590	768	997
Pacaembu Botucatu Veronica 2 Emp. Imob. Ltda	99,00%	99,00%	4.699	2.010	713	2.002	3.986	8	(1)	(1)
Pacaembu Taubate Emp. Imob. Ltda	98,00%	99,00%	3.521	2.754	156	68	3.365	2.686	-	(1)
Pacaembu Barretos 368 Emp. Imob. Ltda	99,00%	99,00%	8.586	-	5.840	-	2.746	-	902	-
Vida Nova Barretos IV Emp. Imob. Ltda	99,00%	99,00%	4.902	15.451	2.426	5.029	2.476	10.422	(533)	1.373
Demais Investimentos (i) (ii)			56.179	52.987	39.629	33.010	16.550	19.977	407	1.139

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2023

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

- (i) Outros investimentos permanentes, com valores individuais em 31 de março de 2023 inferiores a R\$ 2.000, tais investimentos apresentam diferentes percentuais de participações.
- (ii) Em 31 de maio de 2022, a Companhia adquiriu 39.963.673 cotas correspondentes a 93,04% de participação na sociedade Alto do Mandaguari Empreendimentos Imobiliários Ltda pelo valor de R\$400, pertencentes anteriormente a empresa União e Alto do Mandaguari Participações Ltda.

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

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

9. Empréstimos e financiamentos

Descrição	Taxa	Controladora		Consolidado	
		31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Banco ABC do Brasil (i)	3,00% a.a. + CDI	57.154	57.168	57.154	57.168
Banco Itaú (ii)	2,40% a.a + CDI	60.319	60.298	60.319	60.298
Banco Safra (iii)	3,41% a.a +CDI	4.976	5.143	4.976	5.143
Caixa Econômica Federal (iv)	8,30% a.a + TR	-	-	63.573	70.398
		122.449	122.609	186.022	193.007
Circulante		59.870	40.350	59.870	40.350
Não circulante		62.579	82.259	126.152	152.657

- (i) Cédulas de Crédito Bancário - CCB: referem-se à emissão de CCB contratada no montante de R\$60.000, sujeita a juros remuneratórios de 100% do CDI - Taxa média CDI over extra grupo DI - CETIP, capitalizados diariamente, acrescidos da taxa de 3,00% ao ano, sendo os recursos tomados para o financiamento de empreendimentos imobiliários. A CCB tem vencimento em 09 de dezembro de 2024. 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 2,40% ao ano, sendo os recursos tomados para o financiamento de empreendimentos imobiliários. A CCB tem vencimento em 20 de dezembro de 2024. 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 08 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.

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2023

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

Cronograma de vencimentos

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

31/03/2023	2023	2024	2025	2026	Total
Banco Itaú	20.000	40.319	-	-	60.319
Banco ABC do Brasil	18.947	38.207	-	-	57.154
Banco Safra	1.090	1.421	1.386	1.079	4.976
Caixa Econômica Federal	-	63.573	-	-	63.573
	40.037	143.520	1.386	1.079	186.022

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

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

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

Hipóteses de vencimento antecipado: A dívida assumida pelo emitente perante o credor e representada pela Cédula de Crédito Bancário (CCB) nº 7351220 do Banco ABC Brasil S/A, poderá ser declarada antecipadamente vencida de interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial pelo Credor, de modo que todo o saldo devedor apresentado pela CCB tornar-se-á imediatamente exigível, na ocorrência de alguma das seguintes hipóteses com o emitente. Ainda, apresentamos abaixo o cálculo dos covenants da cláusula 7ª da Cédula de Crédito Bancário nº 7351220 do Banco ABC Brasil S/A.

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,

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2023

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

CCBs imobiliárias, debentures, CRI, mútuo de financiamento imobiliário entre outros que existem atualmente ou possam ser criados no mercado.

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

Movimentação dos empréstimos e financiamentos

A movimentação dos empréstimos e financiamentos para período de três meses findo em 31 de março de 2023 é como segue:

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2022	122.609	193.007
(+) Captação de empréstimos e financiamentos	-	47.424
(-) Pagamento do principal	(309)	(53.936)
(+) Encargos financeiros sobre empréstimos e financiamento	4.695	5.692
(-) Juros pagos	(4.546)	(6.165)
Saldos em 31 de março 2023	122.449	186.022

10. Fornecedores

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/03/2023</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>31/03/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Fornecedores a pagar (i)	1.072	2.887	61.354	50.054
Cauções a pagar (ii)	1.152	1.364	17.374	17.074
	2.224	4.251	78.728	67.128
Circulante	2.222	4.249	76.351	65.087
Não circulante	2	2	2.377	2.041

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

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

11. Provisões

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/03/2023</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>31/03/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Imposto de renda diferido	-	-	2.310	3.066
Contribuição social diferida	-	-	1.521	1.602
Provisões para garantia de obra (b)	738	929	7.899	7.868
Provisão para demandas judiciais (c)	7.286	7.251	7.753	7.709
Tributos correntes com recolhimento diferido	144	182	6.304	6.446
	8.168	8.362	25.787	26.691
Circulante	334	334	4.061	3.834
Não circulante	7.834	8.028	21.726	22.857

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2023

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

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/03/2022
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social:	11.803	(4.735)	17.977	114
Imposto de renda calculado à alíquota nominal - 34%	(4.013)	1.610	(6.112)	(39)
Efeito sobre as diferenças:				
Efeitos permanentes sobre regime especial de tributação do <i>Programa Casa Verde e Amarela</i> (RET) e lucro presumido de controladas	(8.844)	(5.528)	(477)	(3.909)
Resultado com equivalência patrimonial	12.423	4.755	(17)	(64)
Amortização de ágio	(2)	-	(2)	-
Diferenças temporárias e outras	436	(837)	436	(837)
Total de despesa no resultado	-	-	(6.173)	(4.849)
Imposto de renda e contribuição social correntes	(17)	(24)	(6.060)	(4.417)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	17	24	(114)	(432)
Alíquota Efetiva	0%	0,00%	34,34%	4253,51%

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 provisionados valores em bases estimadas por residência construída. Essa estimativa é baseada em médias históricas de acordo com análises do departamento de engenharia da Companhia, revisadas periodicamente.

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/03/2022
Saldos em 31 de dezembro de 2022	929	2.617	7.868	7.077
(+) Adições	-	-	995	3.945
(-) Reversões	(17)	(359)	(17)	(359)
(-) Pagamentos	(174)	(1.329)	(947)	(2.795)
Saldos em 31 de março de 2023	738	929	7.899	7.868
Circulante	334	334	2.006	1.676
Não circulante	404	595	5.893	6.192

(c) Provisão para demandas judiciais

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

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2023

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

	Controladora			
	Cível	Trabalhista	Previdenciário	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2022	455	5.624	1.172	7.251
Provisão do exercício	978	498	26	1.502
Reversão do exercício	(333)	(1.107)	-	(1.440)
Pagamentos do exercício	-	(27)	-	(27)
Saldos em 31 de março de 2023	1.100	4.988	1.198	7.286

	Consolidado			
	Cível	Trabalhista	Previdenciário	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2022	913	5.624	1.172	7.709
Provisão do exercício	987	498	26	1.511
Reversão do exercício	(330)	(1.107)	-	(1.437)
Pagamentos do exercício	(3)	(27)	-	(30)
Saldos em 31 de março de 2023	1.567	4.988	1.198	7.753

As provisões e reversões das demandas judiciais impactaram o resultado do período nas rubricas de despesas tributárias e outras despesas 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\$6.128 em 31 de março de 2023 (R\$6.152 em 31 de dezembro de 2022), portanto, não foram registradas provisões relacionadas a esses processos nas informações trimestrais individuais e consolidadas da Companhia.

Em 31 de março de 2023, a Companhia possuía o montante de R\$967 a título de depósitos judiciais (R\$980 em 31 de dezembro de 2022) – Vide Nota 6.

12. Outras contas à pagar

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Salários e pró-labore	2.033	1.838	2.264	2.059
Provisão de férias e 13º Salários	7.389	6.339	7.923	6.782
Encargos trabalhistas	1.375	1.934	1.530	2.110
Gratificações e bonificações	168	2.245	6.427	8.793
Imposto de renda e contribuição social a pagar	-	-	4.448	5.502
PIS e COFINS a pagar	188	223	2.286	1.809
Outras obrigações tributárias	547	483	3.778	2.830
Outras contas à pagar	-	-	438	161
	11.700	13.062	29.094	30.046
Circulante	11.700	13.062	29.094	30.046
Não Circulante	-	-	-	-

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2023

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

13. Patrimônio líquido

a) Capital social

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

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

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

Sócios	31/03/2023		31/12/2022	
	Ações	Participação	Ações	Participação
Eduardo Robson de Almeida	58.002.680	44,85%	58.002.680	44,85%
Wilson de Almeida Junior	51.557.938	39,86%	51.557.938	39,86%
Victor Bassan de Almeida	12.889.485	9,97%	12.889.485	9,97%
Fernando Bassan de Almeida	6.444.742	4,98%	6.444.742	4,98%
Outros	441.000	0,34%	441.000	0,34%
	129.335.845	100,00%	129.335.845	100,00%

b) Reserva de lucros

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

A Companhia manterá 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.

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2023

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

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 não efetuou pagamento de dividendos no período de três meses findo em 31 de março de 2023 e 2022. Os saldos de dividendos a pagar totalizaram o valor de R\$ 5.748 em 31 de março de 2023, apresentados no passivo circulante.

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

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

Empreendimentos em Construção	Consolidado	
	31/03/2023	31/03/2022
(i) Receita de Vendas a Apropriar de Unidades Vendidas		
(a) Receita de Vendas Contratadas	1.515.284	854.847
(b) Receita de Vendas Apropriadas Líquidas	977.391	504.908
Receita de Vendas a Apropriar (a-b)	537.893	349.939
(ii) Custo Orçado a Apropriar de Unidades Vendidas		
Empreendimentos em construção:		
(a) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros)	1.081.204	629.421
(b) Custo de construção Incorridos	(705.986)	(371.183)
(c) Custo de construção Incorridos - encargos financeiros	(4.168)	(447)
Custo Orçado a Apropriar no Resultado (a+b)	375.218	258.238
Driver CI/CO (sem encargos financeiros)	65,30%	59,57%
(iii) Custo Orçado a Apropriar em Estoque		
Empreendimentos em construção:		
(a) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros)	320.400	228.714
Custo Incorrido líquido		
(b) Custo de construção Incorridos	(74.604)	(59.056)
(c) Custo de construção incorridos - encargos financeiros	(555)	(171)
Custo Orçado a Apropriar em Estoque sem encargos financeiros (a+b)	245.796	169.658

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2023

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

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.

15. Receita operacional líquida

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/03/2022
Receita de incorporação imobiliária	5.704	3.586	225.586	158.569
Tributos incidentes sobre a receita	(677)	(439)	(7.429)	(5.770)
	5.027	3.147	218.157	152.799

16. Custos e despesas por natureza

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/03/2022
Despesas por função				
Custos dos imóveis vendidos	(4.900)	(3.033)	(159.919)	(122.958)
Despesas gerais e administrativas	(19.626)	(16.686)	(19.655)	(16.738)
Despesas com vendas	(520)	(176)	(15.767)	(12.041)
	(25.046)	(19.895)	(195.341)	(151.737)
Custos de construção	(4.867)	(2.987)	(158.891)	(122.260)
Honorários administração	(2.052)	(1.249)	(2.052)	(1.249)
Serviços tomados de terceiros	(2.100)	(1.071)	(2.112)	(1.077)
Comissões	-	-	(4.227)	(1.967)
Pessoal	(11.472)	(10.283)	(13.101)	(11.681)
Premiação unidades vendidas	-	-	(1.274)	(450)
Viagens e Estadias	(728)	(666)	(728)	(666)
Amortização Direito de Uso	(573)	(675)	(573)	(675)
Ponto de atendimento	-	(4)	(6.917)	(4.963)
Publicidade e propaganda	(674)	(21)	(1.891)	(3.159)
Custo com garantia de obra	17	7	(978)	(644)
Despesa do plano de remuneração baseado em ações	(881)	(1.442)	(881)	(1.442)
Demais custos e despesas	(1.716)	(1.504)	(1.716)	(1.504)
	(25.046)	(19.895)	(195.341)	(151.737)

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2023

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

17. Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/03/2022
Receitas financeiras				
Rendimento de aplicação financeira	2.890	2.485	4.501	3.832
Juros contratuais	69	142	800	504
Varição monetária	189	1.421	2.551	3.913
	3.148	4.048	7.852	8.249
Despesas financeiras				
Despesas bancárias	(32)	(58)	(941)	(677)
Despesas com juros	(4.877)	(3.900)	(5.166)	(3.942)
Outras despesas financeiras	-	(33)	(26)	(13)
	(4.909)	(3.991)	(6.133)	(4.632)
Resultado financeiro líquido	(1.761)	57	1.719	3.617

18. 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:

	31/03/2023	31/03/2022
Lucro / (prejuízo) líquido do período	11.803	(4.735)
Média ponderada de ações ordinárias para o lucro básico por ação	129.335.845	129.335.845
Efeito da diluição oriundo de opções de ações	2.820.000	2.820.000
Média ponderada de ações ordinárias ajustada para o efeito de diluição	132.155.845	132.155.845
Resultado básico por ação	0,0913	(0,0366)
Resultado diluído por ação	0,0893	(0,0358)

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2023

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

19. Informação por segmento

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

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

20. 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.

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2023

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

c) Risco de liquidez

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

d) Risco operacional

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

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

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.

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2023

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

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 março de 2023 e IPCA pelo boletim Focus de março de 2023., a Companhia considerou estas informações para o cenário provável. Foram calculados cenários crescentes e decrescentes de 25% e 50% sobre os ativos e passivos líquidos. Adicionalmente a Companhia possui o montante de R\$ 169 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	6,83%	9,56%	12,75%	15,94%	19,13%
IPCA	2,98%	4,47%	5,96%	7,45%	8,94%
TR	1,00%	1,49%	1,99%	2,49%	2,99%
IGPM	1,85%	2,78%	3,70%	4,63%	5,55%

Ativos e passivos líquidos	Consolidado					
	Saldos em 31/03/2023	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário Provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
CDI	58.701	3.745	5.612	7.484	9.357	11.230
IPCA	18.348	547	820	1.094	1.367	1.640
TR	(63.573)	(633)	(950)	(1.267)	(1.583)	(1.900)
IGPM	(4.170)	(77)	(116)	(154)	(193)	(231)
Total	9.306	3.582	5.366	7.157	8.948	10.739

<u>Saldos nas demonstrações financeiras consolidadas</u>	Saldos em 31/03/2023	CDI	IPCA	TR	IGPM	Sem indexador
Caixa e equivalente de caixa (Nota 3.a)	191.302	181.150	-	-	-	10.152
Caixa restrito (Nota 3.b)	64.379	-	-	-	-	64.379
Contas a receber (Nota 4)	204.789	-	18.348	-	-	186.441
Adiantamento para aquisição de terrenos	58.874	-	-	-	-	58.874
Outros ativos (Nota 6)	39.200	-	-	-	-	39.200
Total dos ativos com riscos financeiros	558.544	181.150	18.348	-	-	359.046
Fornecedores (Nota 10)	78.728	-	-	-	-	78.728
Empréstimos e financiamentos (Nota 9)	186.022	122.449	-	63.573	-	-
Arrendamento mercantil	4.170	-	-	-	4.170	-
Outras contas à pagar (Nota 12)	48.230	-	-	-	-	48.230
Total dos passivos com riscos financeiros	317.150	122.449	-	63.573	4.170	126.958
Total dos ativos e passivos com riscos financeiros	241.394	58.701	18.348	(63.573)	(4.170)	232.088

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2023

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

f) Determinação do valor justo dos instrumentos financeiros

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

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

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

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

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

	Nível da hierarquia	31/03/2023	31/12/2022
Ativos			
Ativo financeiro mensurado pelo valor justo por meio do resultado - Caixa e equivalentes de caixa	2 (a)	181.150	148.659

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

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2023

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

g) Gestão de capital

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

A Companhia monitora o capital com base no endividamento, que corresponde à dívida líquida dividida pelo patrimônio líquido. A dívida líquida, por sua vez, corresponde ao total de empréstimos de curto e longo prazo, conforme demonstrado no balanço patrimonial consolidado, subtraído do montante de caixa e equivalentes de caixa, dos ativos financeiros valorizados ao valor justo por meio do resultado e das contas vinculadas. O endividamento em 31 de março de 2023 e 31 de dezembro de 2022, de acordo com as demonstrações financeiras consolidadas, pode ser assim sumariado:

	<u>31/03/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Empréstimos e financiamentos (Nota 9)	186.022	193.007
Arrendamento mercantil	4.170	4.638
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 3.a)	(191.302)	(155.983)
Caixa restrito (Nota 3.b)	(64.379)	(76.378)
Caixa líquido	(65.489)	(34.716)
Total do patrimônio líquido	401.499	388.815
Total do capital próprio e de terceiros	336.010	354.099
Grau de alavancagem financeira - %	134,12%	142,40%

h) Classificação dos instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros da Companhia estão assim classificados:

	<u>Controladora</u>					
	<u>31/03/2023</u>			<u>31/12/2022</u>		
	<u>Custo amortizado</u>	<u>Valor justo por meio do resultado</u>	<u>Total</u>	<u>Custo amortizado</u>	<u>Valor justo por meio do resultado</u>	<u>Total</u>
Caixa e equivalentes de caixa	163	130.156	130.319	100	92.973	93.073
Caixa restrito	31	-	31	31	-	31
Contas a receber	19.956	-	19.956	19.990	-	19.990
Adiantamentos para aquisição de terrenos	27.058	-	27.058	27.638	-	27.638
Outros ativos	16.408	-	16.408	15.883	-	15.883
Total dos instrumentos ativos	63.616	130.156	193.772	63.642	92.973	156.615
Empréstimos e financiamentos	122.449	-	122.449	122.609	-	122.609
Fornecedores	2.224	-	2.224	4.251	-	4.251
Partes relacionadas	86.842	-	86.842	5.679	-	5.679
Arrendamento mercantil	4.170	-	4.170	4.638	-	4.638

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2023

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

Outras contas a pagar	11.702	-	11.702	13.064	-	13.064
Total dos instrumentos passivos	227.387	-	227.387	150.241	-	150.241

	Consolidado					
	31/03/2023			31/12/2022		
	Custo amortizado	Valor justo por meio do resultado	Total	Custo amortizado	Valor justo por meio do resultado	Total
Caixa e equivalentes de caixa	10.152	181.150	191.302	7.324	148.659	155.983
Caixa restrito	64.379	-	64.379	76.378	-	76.378
Contas a receber	204.789	-	204.789	202.047	-	202.047
Adiantamentos para aquisição de terrenos	58.874	-	58.874	62.860	-	62.860
Outros ativos	39.200	-	39.200	34.471	-	34.471
Total dos instrumentos ativos	377.394	181.150	558.544	383.080	148.659	531.739
Empréstimos e financiamentos	186.022	-	186.022	193.007	-	193.007
Fornecedores	78.728	-	78.728	67.128	-	67.128
Arrendamento mercantil	4.170	-	4.170	4.638	-	4.638
Outras contas a pagar	48.230	-	48.230	49.147	-	49.147
Total dos instrumentos passivos	317.150	-	317.150	313.920	-	313.920

i) Gestão de risco de liquidez

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

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

Em 31 de março de 2023	Saldo contábil	Menos de 1 ano	De 1 a 5 anos	Total
Empréstimos e financiamentos	186.022	48.742	146.334	195.076
Fornecedores	78.728	76.351	2.377	78.728
Arrendamento mercantil	4.170	1.923	3.177	5.100
	268.920	127.016	151.888	278.904

21. Plano de opções de aquisição de ações

Em 09 de janeiro de 2020, a Companhia aprovou em Assembléia 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.

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2023

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

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

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

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

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

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

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

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

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2023

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

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

Em 18 de outubro de 2021, encerrou-se o prazo para exercício das opções outorgadas pelos participantes que cumpriram o primeiro prazo de vesting. Os participantes que exerceram as suas opções, receberão 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.

A Companhia reconheceu no período de três meses findo em 31 de março de 2023 uma provisão para o plano de opções de aquisição de ações no montante de R\$881 em rubrica no patrimônio líquido em contrapartida a despesas operacionais.

22. Seguros

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

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

Resumo de seguro por Modalidade	Cobertura	
	Controladora	Consolidado
Seguro aeronáutico	46.417	46.417
Seguro de responsabilidade civil D&O	-	3.100
Seguro de construção (riscos de engenharia)	-	2.065.088
Seguro garantia judicial	1.438	1.470
Seguro garantia para obras de infraestrutura	-	137.932
Seguro garantia de término de obras	134	264.682
Seguro término de obras - manutenção corretiva	35.034	101.411
Seguro executante construtor	2.985	490.652