

Demonstrações Financeiras

Pacaembu Construtora S.A.

31 de dezembro de 2022
com Relatório do Auditor Independente



RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Nos termos das disposições legais e estatutárias, a Administração da Pacaembu Construtora S.A. submete à apreciação dos senhores o Relatório da Administração e as Demonstrações Financeiras da Companhia, acompanhada do Relatório dos Auditores Independentes, referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2022.

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

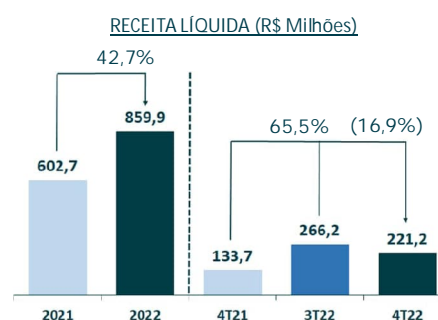
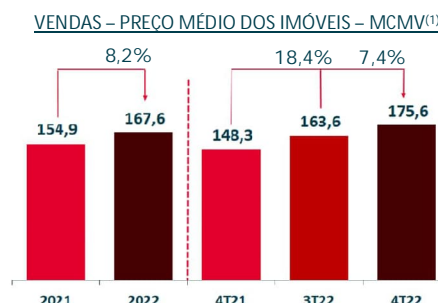
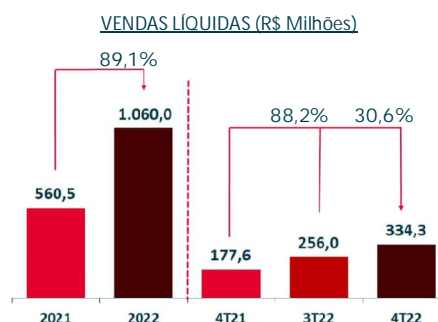
No ano de 2022, as vendas líquidas atingiram a marca histórica de R\$ 1,060 bilhão em VGV Pacaembu⁽¹⁾, aumento de 89,1% em relação ao ano de 2021. Em VGV total, incluindo o valor do terreno, atingimos R\$ 1,195 bilhão. No 4T22 as vendas líquidas atingiram R\$ 334,3 milhões em VGV Pacaembu⁽¹⁾, aumento de 88,2% sobre o 4T21.

A VSO (Vendas sobre Oferta) em 2022 alcançou 69,2%, sendo 0,8 ponto percentual superior ao registrado em 2021.

As vendas líquidas em 2022 apresentaram preço médio dos imóveis MCMV⁽²⁾ de R\$ 167,6 mil (+8,2% sobre 2021).

O crescimento do volume de vendas, mesmo com a elevação dos preços, atesta a resiliência do mercado de atuação da Pacaembu.

Refletindo o melhor desempenho nas vendas e o bom andamento das obras, a receita líquida em 2022 alcançou R\$ 859,9 milhões, crescimento de 42,7% sobre 2021. No 4T22 foram R\$ 221,2 milhões (+65,5% sobre



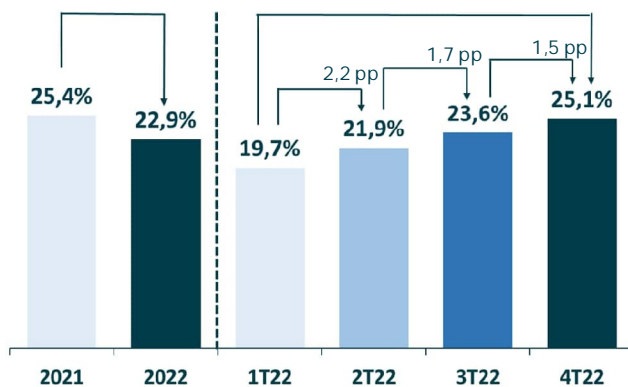
A margem bruta ajustada⁽³⁾ de 22,9% em 2022 apresentou declínio de 2,6 pontos percentuais em relação ao ano anterior, decorrente majoritariamente de ajustes orçamentários no custo das obras em virtude das altas de preço dos materiais refletidas na inflação do setor.

(1) Valor líquido de terrenos.

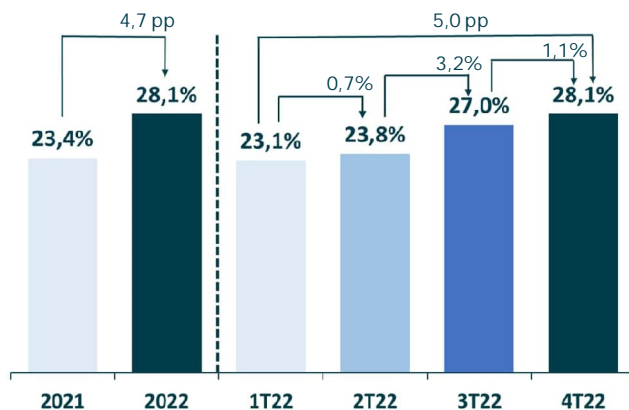
(2) Valor incluindo o terreno e considerando somente os empreendimentos vinculados ao programa Minha Casa Minha Vida - MCMV.

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

Entretanto, a margem bruta ajustada no 4T22 alcançou 25,1% registrando variação positiva de 5,4 pontos percentuais desde o 1T22, refletindo o processo de captura da elevação do preço médio dos imóveis MCMV na margem.



O incremento no preço médio também está refletido na evolução da margem bruta do REF (Resultado a Apropriar) que desde o 1T22, apresentou evolução de 5,0 pontos percentuais demonstrando um valor de venda mais alinhado à nova realidade dos custos para execução das obras.



Assim, no 4T22 apresentamos lucro líquido de R\$ 7,4 milhões, revertendo o prejuízo apresentado no 4T21. No acumulado 2022, o lucro líquido de R\$ 24,2 milhões foi 1,4% superior a 2021.

Encerramos 2022 com uma posição de liquidez bastante sólida, com caixa bruto de R\$ 232,4 milhões e caixa líquido ex-dívida de produção ⁽¹⁾ de R\$ 105,1 milhões, equivalente a 27,0% do Patrimônio Líquido.

(1) Caixa Líquido ex-dívida de produção = Caixa Bruto deduzido do endividamento financeiro corporativo e arrendamento mercantil



Aproveitamos esse espaço também para agradecer o empenho de nossos colaboradores e o visível alinhamento de todos com o planejamento estratégico da Pacaembu. Continuamos determinados em relação aos próximos passos, sempre apoiados em nossa estratégia de foco e eficiência operacional para continuarmos proporcionando a realização de sonhos para nossos clientes e entregar cada vez mais valor para nossos acionistas.

Relacionamento com os Auditores Independentes

Em conformidade com a Instrução CVM 381/03 informamos que os auditores independentes da Ernst & Young Auditores Independentes S.S., não prestaram durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 outros serviços que não os relacionados com a auditoria externa. A contratação de auditores independentes está fundamentada nos princípios que resguardam a independência do auditor, que consistem em: (a) o auditor não deve auditar seu próprio trabalho; (b) não exercer funções gerenciais; e (c) não prestar quaisquer serviços que possam ser considerados proibidos pelas normas vigentes. As informações no relatório da administração que não estão claramente identificadas como cópia das informações constantes das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, não foram objeto de auditoria ou revisão pelos auditores independentes.

Pacaembu Construtora S.A.

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2022

Índice

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

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Aos
Acionistas e Administradores da
Pacaembu Construtora S.A.

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

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Pacaembu Construtora S.A. (“Companhia”), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Pacaembu Construtora S.A. em 31 de dezembro de 2022, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

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

Ênfase

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

Principais assuntos de auditoria

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

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

Reconhecimento de receita de incorporação imobiliária

A Companhia e suas controladas possuíam no exercício findo em 31 de dezembro de 2022, um montante de receita de incorporação imobiliária de R\$20.223 mil e R\$ 859.857 mil, na controladora e consolidado, respectivamente. Conforme mencionado na Nota explicativa 2.3.1 a Companhia reconhece sua receita de incorporação imobiliária no decorrer da construção dos imóveis, com base no percentual dos custos incorridos, incluindo os relacionados aos terrenos, projetos e construção, em relação aos custos totais orçados do projeto. Como parte do processo de reconhecimento de receita, a diretoria revisa sua estimativa dos custos totais a incorrer para cada projeto periodicamente.

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

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

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

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

Valor realizável líquido dos estoques

A Companhia possuía em 31 de dezembro de 2022 saldo de estoques de R\$ 2.524 mil e R\$171.623 mil, na controladora e consolidado, respectivamente . Conforme descrito na Nota 5, os estoques (terrenos, imóveis em construção e custos com desenvolvimento de projetos) são demonstrados pelo seu custo de aquisição ou construção, que não excede seu valor realizável líquido. Quando o custo exceder o fluxo de caixa esperado através de suas vendas, ou o custo de um terreno ainda não explorado for superior ao seu valor realizável, uma provisão ao valor realizável líquido é reconhecida no exercício em que foi determinado que o valor contábil não seja realizável. O valor realizável líquido dos estoques é revisado pela diretoria anualmente, levando em consideração estudos de viabilidades de projetos já lançados ou planejados, cotações de mercado, proposta de partes não relacionadas para compra de terrenos, projeções internas de vendas futuras e custos a incorrer, dentre outras premissas. A relevância do saldo de estoques e a complexidade e julgamento envolvidos na determinação destas estimativas, levou-nos a identificar este assunto como significativo para nossa auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

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

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



Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, elaboradas sob a responsabilidade da diretoria da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico NBC TG 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa norma e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

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

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

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

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

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

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

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

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

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

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

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

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

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que eventualmente tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

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

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

São Paulo, 27 de março de 2023.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC-SP034519/O



Fernando Prospero Neto
Contador CRC-SP189791/O

Pacaembu Construtora S.A.

Balancos patrimoniais
Em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		2022	2021	2022	2021
Ativo					
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	3.a	93.073	122.881	155.983	182.289
Caixa restrito	3.b	31	2.015	76.378	52.085
Contas a receber	4	18.326	15.119	157.782	131.668
Estoques	5	647	1.929	166.491	123.736
Adiantamentos para aquisição de terrenos	7	7.952	9.425	28.328	23.036
Outros ativos	6	15.149	17.088	31.364	28.379
Total do ativo circulante		135.178	168.457	616.326	541.193
Não circulante					
Contas a receber	4	1.664	-	44.265	42.159
Estoques	5	1.877	1.895	5.132	5.151
Outros ativos	6	734	5.668	3.107	6.942
Adiantamentos para aquisição de terrenos	7	19.686	13.373	34.532	21.221
Investimentos	9.a	378.531	336.868	15.580	1.377
Imobilizado e Intangível	10	16.649	15.214	16.649	15.214
Total do ativo não circulante		419.141	373.018	119.265	92.064
Total do ativo					
		554.319	541.475	735.591	633.257

	Notas	Controladora		Consolidado	
		2022	2021	2022	2021
Passivo					
Circulante					
Empréstimos e financiamentos	11	40.350	1.249	40.350	1.249
Fornecedores	12	4.249	6.098	65.087	48.395
Provisões	13	334	1.338	3.834	3.846
Dividendos à pagar	19.b	5.748	5.666	5.748	5.666
Arrendamentos	10.b	1.581	1.902	1.581	1.902
Outras contas à pagar	15	13.064	9.449	48.197	28.778
Total do passivo circulante		65.326	25.702	164.797	89.836
Não circulante					
Empréstimos e financiamentos	11	82.259	121.686	152.657	145.319
Fornecedores	12	2	-	2.041	1.547
Provisão para perdas de investimentos	9.a	1.153	10.347	417	620
Provisões	13	8.028	13.883	22.857	26.153
Partes relacionadas	8	5.679	601	-	526
Arrendamentos	10.b	3.057	3.806	3.057	3.806
Outras contas a pagar	15	-	-	950	-
Total do passivo não circulante		100.178	150.323	181.979	177.971
Patrimônio líquido					
Capital social	16	265.008	264.962	265.008	264.962
Reserva de lucros		108.922	90.478	108.922	90.478
Outros		14.885	10.010	14.885	10.010
Total do patrimônio líquido		388.815	365.450	388.815	365.450
Total do passivo e patrimônio líquido		554.319	541.475	735.591	633.257

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

Pacaembu Construtora S.A.

Demonstrações dos resultados
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		2022	2021	2022	2021
Receita operacional líquida	17	20.223	29.809	859.857	602.727
Custos dos imóveis vendidos	18	(19.746)	(27.205)	(668.459)	(449.459)
Lucro bruto		477	2.604	191.398	153.268
Despesas e receitas operacionais					
Despesas gerais e administrativas	18	(76.952)	(68.843)	(77.289)	(68.919)
Despesas com vendas	18	(950)	(1.987)	(53.845)	(42.371)
Outras despesas, líquidas	19	(9.701)	(7.384)	(17.223)	(11.595)
Resultado de equivalência patrimonial	9	116.742	102.203	(391)	4.475
		29.139	23.989	(148.748)	(118.410)
Lucro operacional antes do resultado financeiro e dos impostos		29.139	26.593	42.650	34.858
Resultado financeiro					
Despesas financeiras	20	(18.573)	(9.931)	(21.553)	(12.194)
Receitas financeiras	20	13.146	7.621	29.731	17.569
		(5.427)	(2.310)	8.178	5.375
Lucro operacional antes do imposto de renda e da contribuição social		24.189	24.283	50.828	40.233
Imposto de renda e contribuição social - corrente	13.a	(44)	(470)	(25.518)	(14.060)
Imposto de renda e contribuição social - diferido	13.a	44	45	(1.121)	(2.315)
Lucro líquido do período		24.189	23.858	24.189	23.858
Lucro atribuível aos acionistas controladores		24.189	23.858	24.189	23.858
Lucro atribuível aos acionistas não controladores		-	-	-	-
Lucro por ação:					
Lucro líquido básico por ação - R\$	21	0,1870	0,1845		
Lucro líquido diluído por ação - R\$	21	0,1830	0,1806		

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

Pacaembu Construtora S.A.

Demonstrações dos resultados abrangentes
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Lucro líquido do período	24.189	23.858	24.189	23.858
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Total do resultado abrangente do período	24.189	23.858	24.189	23.858
Lucro atribuível aos acionistas controladores	24.189	23.858	24.189	23.858
Lucro atribuível aos acionistas não controladores	-	-	-	-

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

Pacaembu Construtora S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

	Notas	Capital social subscrito	Reserva estatutária	Reserva legal	Dividendos adicionais propostos	Plano de remuneração baseado em ações	Gasto na emissão de ações	Lucros acumulados	Total do patrimônio líquido atribuível aos controladores	Total do patrimônio líquido consolidado
Saldos em 31 de dezembro de 2020		263.985	57.103	15.183	-	3.139	(517)	-	338.893	338.893
Aumento do capital social	16.a	977	-	-	-	-	-	-	977	977
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	-	-	23.858	23.858	23.858
Plano de remuneração baseado em ações	24	-	-	-	-	7.388	-	-	7.388	7.388
Destinações:										
Constituição da reserva legal	16.d	-	-	1.193	-	-	-	(1.193)	-	-
Dividendos mínimos obrigatórios	16.d	-	-	-	-	-	-	(5.666)	(5.666)	(5.666)
Constituição da reserva estatutária	16.d	-	16.999	-	-	-	-	(16.999)	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2021		264.962	74.102	16.376	-	10.527	(517)	-	365.450	365.450
Aumento do capital social	16.a	46	-	-	-	-	-	-	46	46
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	-	-	24.189	24.189	24.189
Plano de remuneração baseado em ações	24	-	-	-	-	4.875	-	-	4.875	4.875
Destinações:										
Constituição da reserva legal	16.b	-	-	1.209	-	-	-	(1.209)	-	-
Dividendos mínimos obrigatórios propostos	16.d	-	-	-	-	-	-	(5.745)	(5.745)	(5.745)
Dividendos adicionais propostos	16.d	-	-	-	1.149	-	-	(1.149)	-	-
Constituição da reserva estatutária	16.c	-	16.086	-	-	-	-	(16.086)	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2022		265.008	90.188	17.585	1.149	15.402	(517)	-	388.815	388.815

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

Pacaembu Construtora S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Das atividades operacionais				
Lucro operacional antes do imposto de renda e contribuição social	24.189	24.283	50.828	40.233
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais:				
Provisão (reversão) da provisão para garantia	(359)	642	3.586	4.747
Depreciação e amortização	3.703	3.099	3.703	3.099
Provisão para demandas judiciais	156	2.097	133	2.163
Provisão para perdas de crédito esperadas	920	1.807	5.475	4.856
Despesa com outorga de opções	4.920	7.388	4.920	7.388
Apropriação de mais valia de estoques	3	323	-	225
Resultado de equivalência patrimonial	(116.742)	(102.203)	391	(4.475)
Baixa de imobilizado	160	732	160	732
Juros provisionados sobre empréstimos e financiamentos	18.099	9.296	17.795	3.932
Impostos diferidos	(242)	(798)	(410)	(1.526)
	(65.193)	(53.334)	86.581	61.374
Decréscimo/(acrécimo) em ativos:				
Caixa restrito	1.984	6.735	(24.293)	4.828
Contas a receber	(5.791)	6.616	(33.695)	(58.101)
Estoques	1.300	2.266	(37.243)	(69.542)
Outros ativos	(2.020)	(1.527)	(15.806)	(10.306)
Adiantamentos para aquisição de terrenos	6.407	(425)	(1.457)	(10.430)
(Decréscimo)/acrécimo em passivos:				
Fornecedores	(1.847)	(11.516)	17.186	2.256
Outros passivos	(2.798)	(7.690)	965	3.955
Juros pagos sobre empréstimos e financiamentos	(16.549)	(11.726)	(22.332)	(12.115)
Recebimento de dividendos	107.024	159.866	-	5.775
Partes relacionadas	5.078	437	(526)	361
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	(13.851)	(16.243)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	27.595	89.702	(44.471)	(98.188)
Fluxo de caixa das atividades de investimentos				
Aquisição de bens do ativo imobilizado	(3.620)	(7.035)	(3.620)	(7.035)
Integralização de capital em controladas e coligadas	(42.940)	(7)	-	-
Adiantamento para futuro aumento de capital nas investidas	(556)	(152.280)	(15.287)	-
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos	(47.116)	(159.322)	(18.907)	(7.035)

Pacaembu Construtora S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa-Continuação
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Liberação de empréstimos e financiamentos	-	4.324	214.280	30.197
Pagamento de empréstimos e financiamentos	(1.238)	(309)	(168.159)	(2.290)
Pagamento de dividendos	(5.663)	(19.034)	(5.663)	(19.034)
Pagamento de arrendamento mercantil	(3.386)	(3.389)	(3.386)	(3.390)
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades de financiamentos	(10.287)	(18.408)	37.072	5.483
Redução líquida de caixa e equivalentes de caixa	(29.808)	(88.028)	(26.306)	(99.740)
Caixa e equivalentes de caixa				
No início do exercício	122.881	210.909	182.289	282.029
No final do exercício	93.073	122.881	155.983	182.289
Redução líquida de caixa e equivalentes de caixa	(29.808)	(88.028)	(26.306)	(99.740)

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

Pacaembu Construtora S.A.

Demonstrações do valor adicionado
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Receitas				
Receita de incorporação imobiliária	22.983	32.292	892.360	623.243
Provisão para perdas de crédito esperadas	(920)	(1.807)	(5.475)	(4.856)
Outras receitas	767	303	1.420	347
	22.830	30.788	888.305	618.734
Insumo adquirido de terceiros				
Custos dos imóveis vendidos	(19.746)	(27.205)	(668.459)	(449.346)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(28.703)	(22.872)	(108.488)	(79.636)
	(48.449)	(50.077)	(776.947)	(528.982)
Valor adicionado bruto	(25.619)	(19.289)	111.358	89.752
Retenções				
Depreciação e amortização	(3.703)	(3.099)	(3.703)	(3.099)
	(3.703)	(3.099)	(3.703)	(3.099)
Valor líquido produzido pela Companhia	(29.322)	(22.388)	107.655	86.653
Valor adicionado recebido em transferência				
Resultado de equivalência patrimonial	116.742	102.203	(391)	4.475
Receitas financeiras	13.146	7.621	29.731	17.569
Valor total adicionado recebido em transferência	129.888	109.824	29.340	22.044
Valor adicionado total a distribuir	100.566	87.436	136.995	108.697
Distribuição do valor adicionado	100.566	87.436	136.995	108.697
Pessoal e encargos	57.224	52.724	63.632	55.546
Salários e encargos	44.755	40.724	51.163	43.546
Honorários da administração	7.549	4.658	7.549	4.658
Plano de remuneração baseado em ações	4.920	7.342	4.920	7.342
	19.153	10.854	49.174	29.293
Impostos, taxas e contribuições	580	924	27.621	17.099
Remuneração de capitais de terceiros - juros	18.573	9.930	21.553	12.194
Remuneração de capitais próprios	24.189	23.858	24.189	23.858
Lucro líquido do exercício	24.189	23.858	24.189	23.858

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

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2022 e 2021
(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 Casa Verde e Amarela e atuação primordial no interior do Estado de São Paulo.

1.2. Divulgação sobre o coronavírus (COVID-19)

Em 10 de março de 2020, a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) emitiu Ofício Circular nº 02/2020 (“Ofício Circular/CVM/SNC/SEP/nº02/2020”), sobre eventuais efeitos que o coronavírus poderia trazer para os negócios das companhias e seus respectivos reflexos nas demonstrações financeiras, no qual destaca a importância das Companhias abertas e seus auditores independentes considerarem cuidadosamente os impactos do COVID-19 em seus negócios e os riscos e incertezas aos quais estão expostas.

Neste sentido, a Companhia esclarece que, considerando as atuais informações e dados a respeito dos potenciais impactos da pandemia do Covid-19 em suas atividades, a Companhia entende não haver, neste momento, efeitos relevantes que impactem as informações anuais, a continuidade dos negócios e/ou às estimativas contábeis. Não obstante, a Companhia segue monitorando de forma diligente toda e qualquer informação a respeito do tema, e permanece avaliando, em função da evolução da crise gerada pela pandemia e do impacto no mercado de forma geral, e em seus negócios, a necessidade de divulgação de novo fato relevante e/ou alteração das projeções e estimativas relacionados aos riscos reportados de forma a informar acerca de mudanças de avaliação que tragam efeitos relevantes.

Desde o final de fevereiro de 2020, quando o primeiro caso da Covid-19 foi confirmado no Brasil, a Companhia se estruturou para entender o novo contexto e agir de forma a preservar a integridade dos seus colaboradores e clientes e a solidez financeira da Companhia.

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

1. Informações gerais--Continuação

1.2. Divulgação sobre o coronavírus (COVID-19)--Continuação

A Companhia entrou neste momento delicado com uma posição de caixa adequada. Conforme divulgado na Nota 11 em 2022 e 2021, a Companhia concluiu captações de recursos junto a instituições financeiras no Brasil com prazos de vencimento que variam de 2 a 3 anos com intuito de reforço de caixa no montante, aproximado, de R\$ 1245.000. Essa posição de liquidez traz tranquilidade para atravessarmos este momento e, apesar das incertezas presentes no cenário econômico atual, nossa estratégia de longo prazo não foi alterada sendo que a Companhia possui um saldo de caixa, equivalentes de caixa e caixa restrito no consolidado de R\$232.361 em 31 de dezembro de 2022.

A utilização de tecnologia através de plataformas digitais tem mostrado-se uma estratégia eficiente para a realização e manutenção do ritmo das vendas, num ambiente de isolamento social, que impede parte relevante das visitas às lojas. Durante esse período de distanciamento social, as obras seguiram funcionando com protocolos de segurança e higiene extremamente rigorosos, voltados à prevenção do contágio do COVID-19 e à saúde dos colaboradores e da sociedade em geral. A procura por imóveis nas cidades em que estamos presentes manteve-se firme, mesmo após a implementação das medidas de quarentena, permitindo a realização de volumes de vendas e repasses saudáveis em todo o período.

Não temos nenhum impacto relacionado ao *impairment* dos estoques de terrenos e imóveis a comercializar e mensuração de valor justo de ativos e passivos para o período, bem como não ocorreram alterações significativas nas condições de pagamentos de clientes e fornecedores.

1.3. Projeto de Lei nº 2.337, de 2021: Impactos na apuração do imposto de renda e contribuição social sobre o lucro líquido.

No dia 26 de maio de 2021 foi apresentado pelo poder executivo ao congresso nacional, o Projeto de Lei nº 2.337, de 2021, que altera a legislação do imposto sobre a renda e proventos de qualquer natureza das pessoas físicas e das pessoas jurídicas (IRPJ) e da contribuição social sobre o lucro líquido (CSLL). A Companhia está acompanhando e avaliando todos os reflexos em sua operação caso seja aprovado pelo Congresso Nacional e sancionado pelo Poder Executivo. Entretanto, neste momento nenhuma outra medida deve ser tomada pela Companhia.

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis

2.1. Base de apresentação das demonstrações financeiras

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

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

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

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

A Diretoria da Companhia autorizou a conclusão das demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 27 de março de 2023, considerando que não houveram eventos subsequentes ocorridos até essa data.

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.1. Base de apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.1. Demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

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

2.1.2. Continuidade operacional

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

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.1. Base de apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.3. Moeda funcional e moeda de apresentação

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

2.1.4. Apresentação de informações por segmento e natureza

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

2.2. Base de consolidação

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

i) Controladas

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

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.2. Base de consolidação--Continuação

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 em conjunto, nas suas demonstrações financeiras consolidadas, usando o método de equivalência patrimonial. Nas demonstrações financeiras individuais da Controladora, as participações em controladas e controladas em conjunto são reconhecidas pelo método de equivalência patrimonial.

2.3. Principais práticas contábeis

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

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

i) *Venda de unidades (incorporação imobiliária)*

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

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

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

i) *Venda de unidades (incorporação imobiliária)*--Continuação

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

Nessa avaliação, o modelo de negócios da Companhia refere-se, substancialmente, à construção por empreitada dos empreendimentos do *Programa Casa Verde e Amarela*, Lei Federal nº 14.118 de 2021, sendo às vendas integralmente repassadas pela instituição financeira, nos empreendimentos em construção e nos concluídos. No momento da assinatura do contrato de financiamento bancário, a titularidade é transferida para a instituição financeira, não cabendo mais à incorporadora qualquer risco de recebimento e/ou controle do ativo. Portanto, nesse momento se dá o cumprimento da obrigação de performance para o empreendimento. Considerando esse fluxo financeiro o risco de crédito da incorporadora é minimizado ficando a instituição financeira com risco de até 80% das unidades vendidas. Nesse modelo de negócio o risco de distrato inexistente na incorporadora uma vez que, em caso de inadimplência pelo cliente, a instituição financeira poderá executar a alienação fiduciária e com a consequente consolidação da propriedade em seu nome poderá alienar o imóvel a terceiros.

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

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

i) Venda de unidades (incorporação imobiliária)--Continuação

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

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

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

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

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

i) *Venda de unidades (Incorporação imobiliária)--Continuação*

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

ii) *Receitas e despesas financeiras*

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

iii) *Outras práticas relacionadas à atividade imobiliária*

Provisão de garantia: constituída em montante julgado necessário para cobrir gastos com manutenção em empreendimentos cobertos no período de garantia. A provisão é constituída em contrapartida do resultado (custo) à medida que os custos dos serviços prestados incorrem. Eventual saldo remanescente não utilizado da provisão é revertido após o prazo de garantia oferecida. A provisão é revisada trimestralmente e representa um valor determinado por unidade, sendo que tal valor é apurado pela Companhia levando-se em consideração dados históricos e experiências adquiridas em outros empreendimentos. Periodicamente a diretoria revisa a suficiência da provisão face os gastos de manutenção e se necessário efetua os devidos ajustes. A Companhia concede exercício de garantia sobre os imóveis com base na legislação vigente por um período de cinco anos. A constituição da provisão de garantia é registrada em todas as sociedades do consolidado ao longo da construção do empreendimento, compondo o custo total da obra, e após a sua entrega inicia-se o processo de realização da provisão de acordo com a curva de gastos históricos definidos pela área de engenharia.

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.2. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

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

Julgamentos

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

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

Estimativas e premissas

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

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

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.2. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas--Continuação

Estimativas e premissas--Continuação

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

2.3.3. Caixa e equivalentes de caixa

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

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.4. Contas a receber

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

2.3.4.1. Provisão para créditos de liquidação duvidosa

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

2.3.5. Estoques

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

Os terrenos para novos empreendimentos estão registrados pelo custo histórico de aquisição. No caso de imóveis em construção, a parcela em estoque corresponde ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas e compreende os gastos com construção (materiais, mão de obra própria ou contratada de terceiros e outros relacionados). Os custos com desenvolvimento de projetos são capitalizados, cuja reclassificação para a rubrica de imóveis em construção ocorre quando do lançamento do empreendimento. A diretoria, periodicamente, prepara as análises e testes de avaliação de custo ou valor realizável líquido dos dois o menor em todas as rubricas dos estoques.

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.5. Estoques--Continuação

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

2.3.6. Investimentos em joint venture

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

2.3.7. Combinação de negócio

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

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

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.7. Combinação de negócio--Continuação

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

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

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

2.3.8. Imobilizado

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

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

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.8. Imobilizado--Continuação

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

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

Direito de uso (imóveis e veículos arrendados)

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

Ativos de direito de uso

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

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.8. Imobilizado--Continuação

Passivos de arrendamento

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

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

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

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

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

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.10. Ajuste a valor presente de ativos e passivos

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

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

2.3.11. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro

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

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

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

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.11. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro - Continuação

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

Regime especial tributário do patrimônio de afetação ("RET"): instituído por meio da Lei nº 10.931/2004 (RET) e suas posteriores alterações, aplicável aos empreendimentos imobiliários que optaram por esse regime, em caráter opcional e irrevogável enquanto perdurarem os direitos e obrigações do incorporador junto aos adquirentes dos imóveis que compõem o empreendimento afetado. Desde a entrada em vigor da Lei 14.382/2022, a atividade de alienação de lotes integrantes de loteamento, quando vinculada à construção de casas isoladas ou geminadas, caracteriza incorporação imobiliária para todos os efeitos legais, o que possibilitou a adoção do RET para loteamentos. Juridicamente, incorporação imobiliária é a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas, tal como conceituado no artigo 28 da Lei 4.591/1964. Art. 68. A atividade de alienação de lotes integrantes de desmembramento ou loteamento, quando vinculada à construção de casas isoladas ou geminadas, promovida por uma das pessoas indicadas no art. 31 desta Lei ou no art. 2º-A da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, caracteriza incorporação imobiliária sujeita ao regime jurídico instituído por esta Lei e às demais normas legais a ele aplicáveis. Cada empreendimento submetido ao RET prevê uma tributação à alíquota de 0,47% a 1,92% para o Imposto de renda e contribuição social e 0,53% a 2,08% para o PIS e COFINS, aplicável para todos os recebimentos decorrentes das vendas de unidades imobiliárias, bem como as receitas financeiras e variações monetárias, são tributadas pelo regime de caixa.

Regime de lucro presumido: aplicável às sociedades cujo faturamento anual do exercício imediatamente anterior tenha sido inferior a R\$78.000. Nesse

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis—Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.11. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro - Continuação

contexto, a base de cálculo do imposto de renda e a contribuição social são calculadas à razão de 8% e 12% respectivamente, sobre as receitas brutas (32% quando a receita for proveniente de aluguéis e prestação de serviços e 100% quando for proveniente de receitas financeiras), sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares dos respectivos impostos e contribuição.

ICPC 22 – Incerteza sobre Tratamentos de Impostos sobre o lucro

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

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

2.3.12. Tributos correntes com recolhimento diferido

A legislação fiscal permite que as entidades de incorporação imobiliária tribuem suas receitas de vendas de unidades imobiliárias com base em regime de caixa. Nas controladas e atividades em que a prática contábil difere da prática fiscal, é calculado um passivo ou ativo de impostos e contribuições sociais federais de recolhimento diferido para refletir quaisquer diferenças temporárias. O imposto de renda, a contribuição social sobre o lucro, o PIS e a COFINS de recolhimento diferido são reconhecidos no passivo circulante e no passivo não circulante e são decorrentes da diferença temporal decorrente do reconhecimento da receita pelo critério societário, descrito na Nota

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis—Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.12. Tributos correntes com recolhimento diferido--Continuação

Explicativa nº 2.3.1, e do critério fiscal em que a receita é tributada no momento do recebimento (regime de caixa). A Companhia apresenta tais tributos diferidos de forma líquida (antecipações – ativo) e (recolhimento - passivo) nas demonstrações financeiras, por fim, destacamos que a segregação entre curto e longo prazo desta obrigação considera a expectativa de recebimentos futuros e que serão objeto de inclusão no cálculo da apuração dos tributos.

2.3.13. Ativos e passivos contingentes

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

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

2.3.14. Demonstração do valor adicionado (“DVA”)

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

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

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis—Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.15. Gastos com intermediação das vendas - comissões

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

2.3.16. Instrumentos financeiros - reconhecimento inicial e mensuração

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

i) Ativos financeiros

Reconhecimento inicial e mensuração

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

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

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

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

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

i) Ativos financeiros--Continuação

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

Mensuração subsequente

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

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

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

Ativos financeiros ao custo amortizado (instrumentos de dívida)

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

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

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

i) *Ativos financeiros--Continuação*

Mensuração subsequente--Continuação

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

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

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

Desreconhecimento

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

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

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

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis—Continuação

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

i) Ativos financeiros--Continuação

Desreconhecimento--Continuação

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

Redução ao valor recuperável de ativos financeiros

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

i) Passivos financeiros

Reconhecimento inicial e mensuração

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

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

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

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

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

Mensuração subsequente

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

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

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

Passivos financeiros ao custo amortizado

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

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

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

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

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

Passivos financeiros ao custo amortizado--Continuação

Desreconhecimento

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

ii) *Compensação de instrumentos financeiros*

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

2.3.17. Empréstimos e financiamentos

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

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

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

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.18. Programa de opções de compra de ações

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

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

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

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

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.18. Programa de opções de compra de ações--Continuação

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

2.3.19. Resultado básico e diluído por ação

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

2.3.20. Normas contábeis emitidas mas ainda não vigentes.

A Companhia decidiu não adotar antecipadamente nenhuma outra norma, interpretação ou alteração que tenham sido emitidas, mas que ainda não estão em vigor.

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

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.20. Normas contábeis emitidas mas ainda não vigentes- Continuação

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

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

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2022 e 2021

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

3. Caixa e equivalentes de caixa e caixa restrito

a) Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Caixa e bancos	100	196	7.324	5.855
Aplicações financeiras (i)	92.973	122.685	148.659	176.434
	93.073	122.881	155.983	182.289

- (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 95% 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 poupanças referem-se a conta vinculada destinada ao registro do contrato de financiamento da pessoa física.

b) Caixa restrito

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Conta corrente bancária (i)	31	2.015	76.378	52.085
	31	2.015	76.378	52.085

- (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.

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2022 e 2021

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

4. Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Contas a receber de unidades imobiliárias	27.052	21.261	216.714	183.019
Provisão para perdas de crédito esperadas (a)	(7.062)	(6.142)	(14.667)	(9.192)
	19.990	15.119	202.047	173.827
Circulante	18.326	15.119	157.782	131.668
Não circulante	1.664	-	44.265	42.159

(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 Casa Verde e Amarela*, o risco de perdas nos recebíveis é reduzido, sendo que a Companhia registrou os montantes considerados suficientes para cobrir possíveis perdas. Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia registrou no consolidado um aumento de (R\$ 5.475) de provisão para perdas de crédito esperadas.

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.

Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia possuía o saldo das contas a receber consolidado, da parcela circulante e não circulante, distribuído da seguinte forma:

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
2022	-	15.119	-	131.668
2023	18.326	-	157.782	10.550
2024	1.361	-	10.976	5.068
2025	268	-	7.292	3.648
2026	25	-	6.419	3.464
2027	8	-	6.182	3.370
2028	2	-	5.310	2.912
A partir 2029	-	-	8.086	13.147
	19.990	15.119	202.047	173.827

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2022 e 2021

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

5. Estoques

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Terrenos e lotes (i)	-	-	20.840	7.861
Imóveis em construção (ii)	322	167	77.427	68.340
Custos com desenvolvimento de projetos (iii)	2.202	3.657	73.356	52.686
	2.524	3.824	171.623	128.887
Circulante	647	1.929	166.491	123.736
Não circulante	1.877	1.895	5.132	5.151

(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 Casa Verde e Amarela 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 dezembro de 2022, foram capitalizados nas contas de estoques, juros no montante de R\$5.493 (R\$129 em 31 de dezembro de 2021), ainda permanece capitalizado no estoque o montante de R\$391 (R\$17 em 31 de dezembro de 2021) 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 foram identificados ajustes relacionados a este assunto.

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2022 e 2021

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

6. Outros ativos

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Despesas com seguro a apropriar	445	641	4.517	3.549
Comissões e corretagem a apropriar	-	-	3.870	1.469
Adiantamentos a fornecedores	1.210	1.245	5.289	4.954
Gastos na emissão de ações (i)	8.014	7.944	8.014	7.944
Tributos à recuperar	4.778	5.605	5.015	5.980
Mutuários a receber	476	724	4.896	4.493
Depósitos judiciais (ii)	541	5.296	980	5.296
Outros valores a receber	419	1.301	1.890	1.636
	15.883	22.756	34.471	35.321
Circulante	15.149	17.088	31.364	28.379
Não circulante	734	5.668	3.107	6.942

- (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 (CPC08).
- (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 13c).

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2022 e 2021

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

7. Adiantamentos para aquisição de terrenos

Empreendimentos	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Vida Nova P. Prudente I	-	1.710	-	1.710
Bauru Azevedo (Belvedere)	2.361	2.360	2.361	2.361
Vida Nova Anápolis (Fazenda Formiga)	-	-	-	1.500
Vida Nova Rio Preto (Wayfro)	1.650	1.650	1.650	1.650
Vida Nova Rio Preto Vila Azul	1.770	1.770	1.770	1.771
Vida Nova Campinas	4.742	4.742	4.742	4.742
Vida Nova Bauru (Rondon)	2.150	2.150	2.150	2.150
Vida Nova Bauru Mello (Five Belvedere)	1.500	1.500	1.500	1.500
Vida Nova Piracicaba (Suiça)	-	-	4.267	3.990
Vida Nova Catanduva III	-	-	-	6.800
Vida Nova P. Prudente 3	-	-	-	1.000
Vida Nova Ponta Grossa (Jardim Royal)	-	-	3.500	3.500
Pindamonhangaba - Terra Nova	-	-	8.675	1.500
Cedral (Res. Califórnia)	2.000	2.000	2.000	2.000
São José do Rio Preto (Agroseta)	7.500	1.500	7.500	1.500
São José do Rio Preto - Egydio Zani - Fase 3	-	-	4.040	3.256
Pacaembu Piracicaba Com Viva	-	-	8.309	-
Botucatu (Verônica 2)	-	-	2.698	-
Pacaembu Água Santa	-	-	2.582	-
Outros	3.965	3.416	5.116	3.327
	27.638	22.798	62.860	44.257
Circulante	7.952	9.425	28.328	23.036
Não circulante	19.686	13.373	34.532	21.221

8. Partes relacionadas

Passivo	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Alto do Mandaguari Emp. Imobiliários Ltda (i)	8	526	-	526
Pacaembu Cedral I (i)	3.402	-	-	-
Pacaembu Lins III (i)	1.158	-	-	-
Vida Nova Londrina (i)	795	-	-	-
Outros (ii)	316	75	-	-
	5.679	601	-	526

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

(ii) Valor referente a dividendos a pagar devido a participação societária na Companhia Haus Compra e Venda de Bens Imóveis Ltda.

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

8. Partes relacionadas--Continuação

Remuneração dos administradores

Foi aprovada em 29 de abril de 2022 a remuneração anual global da administração, para o exercício social de 2022, no valor de até R\$10.175. O valor da remuneração dos administradores no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foi de R\$9.581 sendo R\$7.549 registrados na rubrica de "Honorários da Administração" e R\$2.032 registrados na rubrica de "Plano de remuneração baseado em ações" (R\$7.687 no exercício findo em 31 de dezembro de 2021, sendo R\$2.839 registrados na rubrica de "Honorários da Administração" e R\$4.848 registrados na rubrica de "Plano de remuneração baseado em ações").

9. Investimentos

a) Composição de saldo

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Controladas	377.296	182.030	-	-
Controladas em conjunto	293	1.317	293	1.317
Mais valia dos estoques (i)	386	253	-	60
Adiantamento para futuro aumento de capital	556	153.268	15.287	-
	378.531	336.868	15.580	1.377
Provisão para perda em investimento (ii)	(1.153)	(10.347)	(417)	(620)
Investimento líquido	377.378	326.521	15.163	757

(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 perda em investimentos no passivo não circulante.

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2022 e 2021

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

9. Investimentos--Continuação

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

	Participação		Ativo		Exigibilidades		Patrimônio líquido		Resultado	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Pacaembu Agua Santa Emp. Imob. Ltda	99,00%	99,00%	56.160	16.091	11.116	16.412	45.044	(321)	9.544	(1.715)
Pacaembu Piracicaba Incorporadora Ltda.	99,00%	99,00%	45.455	35.468	12.898	26.961	32.557	8.507	1.680	(1.651)
Terra Nova Pindamonhangaba Emp. Imob. Ltda	99,00%	99,00%	36.937	1.481	8.911	1.693	28.026	(212)	228	(222)
Pacaembu Sao Jose do Rio Preto - Emp. Imob. Ltda.	99,00%	99,00%	39.979	25.932	12.528	7.288	27.451	18.644	4.563	14.971
Poá Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,00%	99,00%	20.403	29.995	292	1.206	20.111	28.788	1.539	8.994
Pacaembu Tatui Caguassu Emp. Imob. Ltda. (iii)	99,00%	-	27.527	-	9.155	-	18.372	-	15.501	-
Vida Nova Ponta Grossa Emp. Imob. Ltda	99,00%	99,00%	20.119	6.989	4.357	9.401	15.762	(2.412)	2.186	(2.808)
Pacaembu Piracicaba com Viva Emp. Imob. Ltda	99,00%	99,00%	21.060	838	5.455	1.040	15.605	(202)	(873)	(212)
Vida Nova Trindade Emp. Imob. Ltda	99,00%	99,00%	17.365	38.082	3.332	28.811	14.033	9.271	3.534	1.480
Pacaembu Presidente Prudente III Emp. Imob. Ltda	99,00%	99,00%	22.148	1.329	8.903	1.445	13.245	(117)	2.080	(87)
Pacaembu Arapongas I Emp. Imob. Ltda	99,00%	99,00%	22.434	1.342	9.459	3.115	12.975	(1.773)	6.095	(1.782)
Pacaembu Catanduva III Emp. Imob. Ltda. (iii)	99,00%	-	41.283	-	29.447	-	11.836	-	3.194	-
Haus Compra e Venda de Bens Imoveis Ltda.	99,94%	99,94%	9.410	8.414	718	435	8.692	7.979	3.228	1.764
Pacaembu Bauru II - Emp. Imobiliário Ltda.	99,00%	99,00%	10.617	23.569	1.953	3.327	8.664	20.242	1.987	7.590
Pacaembu Sao Carlos - Emp. Imobiliário Ltda.	99,00%	99,00%	8.397	7.309	71	1.171	8.326	6.138	(3)	(3)
Pacaembu Botucatu Veronica Emp. Imob. Ltda	99,00%	99,00%	20.150	748	13.102	802	7.048	(54)	2.235	(63)
Vida Nova Botucatu - Emp. Imobiliário Ltda.	99,00%	99,00%	7.405	14.116	1.239	5.834	6.166	8.282	(124)	3.550
Vida Nova Tatui III - Emp. Imobiliário Ltda.	99,00%	99,00%	7.433	10.173	1.505	3.184	5.928	6.989	653	12.526
Pacaembu São José do Rio Preto 336 Emp. Imob. Ltda	99,00%	99,00%	6.104	4.524	219	3.989	5.885	535	(440)	(1)
Pacaembu Cianorte Emp. Imob. Ltda	99,00%	99,00%	5.896	-	279	-	5.617	-	(324)	-
Pacaembu Ourinhos Constante 2 Emp. Imob. Ltda	99,00%	99,00%	7.415	414	2.061	412	5.354	2	(538)	(7)
Vida Nova Itapetininga III - Emp. Imobiliário Ltda.	99,00%	99,00%	7.560	16.553	2.655	5.021	4.905	11.532	482	16.949
Pacaembu Bauru - Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,00%	99,00%	8.805	22.174	3.953	5.881	4.852	16.293	1.588	6.371
Pacaembu Itapetininga Cristovao Colombo Emp. Imob Ltda	99,00%	99,00%	5.497	523	705	523	4.792	-	(407)	-
Pacaembu Loteadora - Olimpia IV Ltda.	99,00%	99,00%	4.979	4.612	297	378	4.682	4.234	449	99
Pacaembu Ourinhos Constante Emp. Imob. Ltda	99,00%	99,00%	6.961	32.492	2.402	29.739	4.559	2.753	8.855	2.179
Vida Nova Dignidade 2 Emp. Imob. Ltda	99,00%	99,00%	8.264	33.843	4.061	29.668	4.203	4.175	11.491	3.370
Pacaembu Botucatu Veronica 2 Emp. Imob. Ltda	99,00%	99,00%	4.031	481	43	472	3.988	9	(3)	(1)
Pacaembu Taubate Emp. Imob. Ltda	98,00%	99,00%	3.419	2.693	54	2.730	3.365	(37)	(2)	(57)
Pacaembu Presidente Prudente - Emp. Imob. Ltda.	99,00%	99,00%	5.673	20.663	2.389	8.830	3.284	11.833	1.106	12.296
Vida Nova Barretos IV Emp. Imob. Ltda	99,00%	99,00%	6.369	13.591	3.360	4.542	3.009	9.049	11.029	12.600
Pacaembu Bauru Azevedo Emp. Imob. Ltda	99,00%	99,00%	2.184	1.485	119	397	2.065	1.089	(168)	(2)
Demais (i) (ii)			67.826	45.827	49.682	40.556	18.144	5.271	27.725	5.117

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

9. Investimentos--Continuação

- (i) Outros investimentos permanentes, com valores individuais em 31 de dezembro de 2022 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.

c) 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	
	2022	2021	2022	2021
Saldos em 1º de janeiro	326.521	231.802	757	2.219
Adiantamentos para futuro aumento de capital	556	152.280	15.287	-
Dividendos recebidos	(107.024)	(159.866)	-	(5.775)
Integralização de capital em controladas e investidas	42.940	7	-	-
Equivalência patrimonial	116.742	102.203	(391)	4.475
Outras	(2.354)	418	(490)	63
Apropriação ao resultado da mais valia de estoques	(3)	(323)	-	(225)
Saldos em 31 de dezembro	377.378	326.521	15.163	757

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2022 e 2021

(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	
				2022	2021
Computadores	20	3.269	(2.215)	1.054	979
Máquinas e equipamentos	10	1.205	(646)	559	681
Móveis e utensílios	10	168	(125)	43	59
Aeronaves (i) (ii)	4 a 6,67	8.391	(619)	7.772	7.944
Benfeitorias (iii)	10	1.257	(780)	477	723
Direito de uso de arrendamento		8.495	(4.262)	4.233	5.435
Softwares		3.118	-	3.118	-
Provisão para redução ao valor recuperável - aeronaves		(607)	-	(607)	(607)
		25.296	(8.647)	16.649	15.214

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

10. Imobilizado e intangível--Continuação

b) Movimentação (Controladora e Consolidado)

Custo	Computadores e periféricos	Máquinas e equipamentos	Móveis e utensílios	Aeronaves (a)	Benfeitorias	Direito de uso de arrendamento	Softwares	Ímpairment	Total
						(b)			
Saldos em 31 de dezembro de 2020	2.224	1.182	168	2.213	998	3.535	-	(607)	9.713
Adições por arrendamento	-	-	-	-	-	6.415	-	-	6.415
Adições	593	20	-	6.178	244	-	-	-	7.035
Baixas	(7)	-	-	-	(4)	(1.268)	-	-	(1.279)
Saldos em 31 de Dezembro de 2021	2.810	1.202	168	8.391	1.238	8.682	-	(607)	21.884
Adições por arrendamento	-	-	-	-	-	1.678	-	-	1.678
Adições	480	3	-	-	19	-	3.118	-	3.620
Baixas	(21)	-	-	-	-	(1.865)	-	-	(1.886)
Saldos em 31 de Dezembro de 2022	3.269	1.205	168	8.391	1.257	8.495	3.118	(607)	25.296
<u>Depreciação acumulada</u>									
Saldo em 31 de dezembro de 2020	(1.455)	(400)	(92)	(357)	(283)	(1.531)	-	-	(4.118)
Adição	(387)	(121)	(17)	(90)	(232)	(2.252)	-	-	(3.099)
Baixa	11	-	-	-	-	536	-	-	547
Saldo em 31 de Dezembro de 2021	(1.831)	(521)	(109)	(447)	(515)	(3.247)	-	-	(6.670)
Adição	(395)	(125)	(16)	(172)	(265)	(2.730)	-	-	(3.703)
Baixa	11	-	-	-	-	1.715	-	-	1.726
Saldos em 31 de Dezembro de 2022	(2.215)	(646)	(125)	(619)	(780)	(4.262)	-	-	(8.647)
Saldo líquido em 2021	979	681	59	7.944	723	5.435	-	(607)	15.214
Saldo líquido em 2022	1.054	559	43	7.772	477	4.233	3.118	(607)	16.649

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

10. Imobilizado e intangível —Continuação

- (a) Em 12 de julho de 2021, a Companhia celebrou junto a Cirrus Aircraft Brasil a aquisição de uma aeronave modelo Cirrus CR22 pelo valor total de US\$1.096mil equivalente a, aproximadamente, R\$5.700, adquirida para uso restrito de voos para locomoção nos empreendimentos da Companhia, viagens de negócios e prospecção de novos empreendimentos. A forma de utilização da aeronave é definida nas políticas internas da Companhia.

(b) Arrendamento mercantil

São contratos de arrendamento de imóveis, veículos e aeronaves, 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, vis-à-vis os prazos dos contratos:

Descrição/prazo	Taxa ao ano				
	1 ano	2 anos	3 anos	4 anos	5 anos
Imóveis	9,31%	10,11%	10,84%	11,68%	12,18%
Veículos	9,46%	10,26%	10,99%	11,61%	12,06%

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

	2022	2021
Saldos em 1 de janeiro	5.708	2.583
Ajuste a valor presente reconhecido no exercício	638	535
Novos contratos	1.678	6.694
Contraprestações pagas	(3.386)	(3.390)
Outros	-	(714)
Saldos em 31 de dezembro	4.638	5.708
Circulante	1.581	1.902
Não circulante	3.057	3.806

O cronograma de vencimentos é o seguinte:

Maturidade dos contratos - Vencimento das prestações	2022	2021
2022	-	1.902
2023	1.581	1.161
2024	1.373	1.118
2025	1.331	1.203
2026	353	324
	4.638	5.708

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2022 e 2021

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

10. Imobilizado e intangível —Continuação

A Companhia utilizou para fins de registro contábil o fluxo de caixa sem considerar o efeito da inflação nos fluxos a serem descontados. Adicionalmente, conforme Ofício-Circular CVM SNC/SEP 02/2019 - Orientação sobre aplicação do CPC 06 (R2) – Arrendamentos, a Companhia avaliou os impactos decorrentes da projeção da inflação nos pagamentos futuros de aluguel descontados a valor presente utilizando-se da taxa nominal produziria um acréscimo no direito de uso e no passivo de arrendamento de R\$2.542. A inflação foi projetada com base no principal indicador de seus contratos IGPM e informações obtidas no Banco Central do Brasil.

11. Empréstimos e financiamentos

	Taxa	Controladora		Consolidado	
		2022	2021	2022	2021
Banco ABC do Brasil (i)	3,00% a.a. + CDI	57.168	56.998	57.168	56.998
Banco Itaú (ii)	2,40% a.a + CDI	60.298	60.225	60.298	60.225
Banco Safra (iii)	3,14% a.a	5.143	5.712	5.143	5.712
Caixa Econômica Federal (iv)	8,30% a.a	-	-	70.398	23.633
		122.609	122.935	193.007	146.568
Circulante		40.350	1.249	40.350	1.249
Não circulante		82.259	121.686	152.657	145.319

- (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.
- (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 Cirrus SR22, sujeita a juros remuneratórios de 100% do CDI, acrescidos da taxa de arrendamento 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 demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

11. Empréstimos e financiamentos--Continuação

Cronograma de vencimentos

A tabela a seguir apresenta o cronograma de vencimentos dos financiamentos existentes em 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021:

	2022	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

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Total
Banco ABC do Brasil	-	-	18.947	38.051	-	-	56.998
Banco Itaú	-	-	60.225	-	-	-	60.225
Banco Safra	1.249	-	1.218	1.187	1.157	901	5.712
Caixa Econômica Federal	-	-	23.633	-	-	-	23.633
	1.249	-	104.023	39.238	1.157	901	146.568

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

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, a Companhia estava integralmente adimplente com as cláusulas específicas para vencimentos antecipados.

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

11. Empréstimos e financiamentos--Continuação

Movimentação dos empréstimos e financiamentos

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Saldos em 1º de janeiro	122.935	121.450	146.568	121.450
(+) Novos contratos	-	5.736	214.280	31.610
(-) Conta garantida	-	(1.412)	-	(1.412)
(-) Amortização do principal	(1.238)	(309)	(168.159)	(2.290)
(+) Encargos financeiros sobre empréstimos e financiamento	17.461	9.196	22.650	9.325
(-) Juros pagos	(16.549)	(11.726)	(22.332)	(12.115)
Saldos em 31 de dezembro	122.609	122.935	193.007	146.568

12. Fornecedores

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Fornecedores a pagar (i)	2.887	3.147	50.054	34.943
Cauções a pagar (ii)	1.364	2.951	17.074	14.999
	4.251	6.098	67.128	49.942
Circulante	4.249	6.098	65.087	48.395
Não circulante	2	-	2.041	1.547

(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	
	2022	2021	2022	2021
Imposto de renda diferido	-	-	3.066	3.031
Contribuição social diferida	-	-	1.602	1.585
Provisões para garantia de obra (b)	929	2.617	7.868	7.077
Provisão para demandas judiciais (c)	7.251	12.136	7.709	12.571
Tributos correntes com recolhimento diferido	182	468	6.446	5.735
	8.362	15.221	26.691	29.999
Circulante	334	1.338	3.834	3.846
Não circulante	8.028	13.883	22.857	26.153

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2022 e 2021

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

13. Provisões --Continuação

(a) Reconciliação da taxa efetiva do imposto de renda e contribuição social demonstrados no resultado

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social:	24.189	24.283	50.828	40.233
Imposto de renda calculado à alíquota nominal - 34%	(8.224)	(8.256)	(17.282)	(13.679)
Efeito sobre as diferenças:				
Efeitos permanentes sobre regime especial de tributação do Programa Casa Verde Amarela (RET) e lucro presumido de controladas	(31.095)	(25.591)	(8.852)	(2.891)
Resultado com equivalência patrimonial	39.692	34.749	(133)	1.522
Outros	(373)	(1.327)	(372)	(1.327)
Despesa com imposto de renda no resultado (corrente)	(44)	(470)	(25.518)	(14.060)
Despesa com imposto de renda no resultado (diferido)	44	45	(1.121)	(2.315)
Total de despesa com imposto de renda e contribuição social no resultado	-	(425)	(26.639)	(16.375)
Alíquota efetiva	0%	1,9%	52,4%	42,1%

b) Provisões para garantia de obra

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
SalDOS em 1º de janeiro	2.617	5.434	7.077	7.960
(+) Adições	-	1.740	3.945	5.844
(-) Reversões	(359)	(1.097)	(359)	(1.097)
(-) Pagamentos	(1.329)	(3.460)	(2.795)	(5.630)
SalDOS em 31 de dezembro	929	2.617	7.868	7.077
Circulante	334	1.338	1.676	1.694
Não circulante	595	1.279	6.192	5.383

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

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2022 e 2021

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

13. Provisões --Continuação

c) Provisão para demandas judiciais

A diretoria, com base em informações de seus assessores jurídicos, analisa as demandas judiciais pendentes e, com base nas experiências anteriores referentes às quantias reivindicadas, constitui provisão em montante considerado suficiente para cobrir as perdas estimadas com as ações em curso, como segue:

	Controladora				Total
	Cível	Tributário	Trabalhista	Previdenciário	
Saldos em 1º de janeiro de 2022	525	4.782	3.777	3.052	12.136
Provisão do exercício	381	471	2.463	95	3.410
Reversão do exercício	(451)	(4.783)	(110)	(1.975)	(7.319)
Pagamentos do exercício	-	(470)	(506)	-	(976)
Saldos em 31 de dezembro de 2022	455	-	5.624	1.172	7.251

	Consolidado				Total
	Cível	Tributário	Trabalhista	Previdenciário	
Saldos em 1º de janeiro de 2022	960	4.782	3.777	3.052	12.571
Provisão do exercício	414	471	2.463	95	3.443
Reversão do exercício	(451)	(4.783)	(110)	(1.975)	(7.319)
Pagamentos do exercício	(10)	(470)	(506)	-	(986)
Saldos em 31 de dezembro de 2022	913	-	5.624	1.172	7.709

	Controladora				Total
	Cível	Tributário	Trabalhista	Previdenciário	
Saldos em 1º de janeiro de 2021	1.130	4.419	1.886	3.263	10.698
Provisão do exercício	135	672	2.483	64	3.354
Reversão do exercício	(469)	(309)	(204)	(275)	(1.257)
Pagamentos do exercício	(271)	-	(388)	-	(659)
Saldos em 31 de dezembro de 2021	525	4.782	3.777	3.052	12.136

	Consolidado				Total
	Cível	Tributário	Trabalhista	Previdenciário	
Saldos em 1º de janeiro de 2021	1.510	4.419	1.886	3.263	11.078
Provisão do exercício	190	672	2.483	64	3.409
Reversão do exercício	(469)	(309)	(193)	(275)	(1.246)
Pagamentos do exercício	(271)	-	(399)	-	(670)
Saldos em 31 de dezembro de 2021	960	4.782	3.777	3.052	12.571

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

13. Provisões --Continuação

a) Provisão para demandas judiciais - Continuação

As provisões e reversões das demandas judiciais impactaram o resultado do exercício 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\$6.152 em 31 de dezembro de 2022 (R\$7.160 em 31 de dezembro de 2021), portanto, não foram registradas provisões relacionadas a esses processos nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia.

Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia possui o montante de R\$541 a título de depósitos judiciais (R\$5.296 em 31 de dezembro de 2021).

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

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	
	2022	2021
(i) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas		
(a) Receita de vendas contratadas	1.609.880	642.317
(b) Receita de vendas apropriadas líquidas	1.142.372	380.726
Receita de vendas a apropriar (a-b)	467.508	261.591
(ii) Custo orçado a apropriar de unidades vendidas		
Empreendimentos em construção:		
(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	1.169.236	476.506
(b) Custo de construção incorridos	(844.738)	(283.845)
(c) Custo de construção incorridos - encargos financeiros	(5.119)	(73)
Custo orçado a apropriar no resultado (a+b)	324.498	192.588
Driver Cl/CO (sem encargos financeiros)	72,25%	59,57%
(iii) Custo orçado a apropriar em estoque		
Empreendimentos em construção:		
(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	320.400	257.200
Custo incorrido líquido		
(b) Custo de construção incorridos	(77.104)	(64.388)
(c) Custo de construção incorridos - encargos financeiros	391	48
Custo orçado a apropriar em estoque sem encargos financeiros (a+b)	243.296	192.812

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

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2022 e 2021

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

15. Outras contas à pagar

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Adiantamentos de clientes (i)	2	41	19.101	10.387
Salários e pró labore	1.838	1.524	2.059	1.636
Provisão de férias e 13º Salários	6.339	5.471	6.782	5.746
Encargos trabalhistas	1.934	1.562	2.110	1.666
Gratificações e bonificações	2.245	499	8.793	4.030
Imposto de renda e contribuição social a pagar	-	-	5.502	2.441
PIS e COFINS a pagar	223	117	1.809	1.333
Outras obrigações tributárias	483	192	2.830	1.246
Outras contas à pagar	-	43	161	293
	13.064	9.449	49.147	28.778
Circulante	13.064	9.449	48.197	28.778
Não Circulante	-	-	950	-

(i) Referem-se a adiantamentos de clientes referentes aos recursos recebidos antecipadamente pela venda de unidades imobiliárias em construção. As parcelas estão classificadas no passivo circulante e no passivo não circulante, levando-se em consideração o prazo previsto de conclusão dos empreendimentos que ocorrerão até o final de fevereiro de 2024.

16. Patrimônio líquido

a) Capital social

O capital social da Companhia é de R\$265.008 (R\$264.962 em 31 de dezembro de 2021), composto por 129.335.845 de ações ordinárias nominativas e sem valor nominal.

Em 21 de maio de 2021, foi encerrada a operação de Compra e venda de ações e outras avenças ("Contrato") estabelecidas entre o Sr. Wilson Amaral e os sócios da Companhia. Desta maneira, o Contrato que tinha por objeto a compra de 12.889.485 ações de emissão da Pacaembu, e que representava 10% do seu capital social, foi desfeito em razão do implemento de condição resolutive ajustada. As ações anteriormente transacionadas foram revertidas em favor dos sócios, com efeitos retroativos à assinatura do contrato.

Em ato contínuo, em 21 de maio de 2021, foi emitido o Bônus de subscrição pela Companhia em favor do Sr. Wilson Amaral, em conformidade com a deliberação do Conselho de Administração da Companhia realizado no dia 19 de maio de 2021. O acordo prevê ao titular o direito de subscrever ações de emissão da Companhia no montante de 14.321.649 ações ordinária, nominativas e sem valor nominal. O bônus de subscrição poderá ser objeto de exercícios parciais, mas em qualquer caso, o período para exercícios pelo titular, Sr. Wilson Amaral, encerrará após o transcurso do prazo de 30 meses a contar da data de emissão do bônus de subscrição, após 21 de novembro de 2023.

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

16. Patrimônio líquido - Continuação

a) Capital social – Continuação

Em 07 de dezembro de 2021, foi aprovado o aumento do capital social da Companhia, no valor de R\$977, com a emissão de 421.000 (quatrocentos e vinte e um mil) novas ações ordinárias, todas nominativas, escriturais 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 dezembro de 2022 e em 31 de dezembro de 2021.

Sócios	2022		2021	
	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	39,87%
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%	421.000	0,33%
	129.335.845	100,00%	129.315.845	100,00%

b) Reserva legal

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 demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

16. Patrimônio líquido - Continuação

c) Distribuição de resultado

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

A Companhia efetuou pagamento de dividendos no montante de R\$5.663 no transcorrer do exercício findo em 31 de dezembro de 2022 (R\$19.034 no exercício findo em 31 de dezembro de 2021).

Os saldos de dividendos a pagar totalizaram o valor de R\$5.748 em 31 de dezembro de 2022 (R\$5.666 em 31 de dezembro de 2021), apresentados no passivo circulante.

d) Dividendos propostos

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Lucro líquido do exercício	24.189	23.858
Reserva legal 5%	(1.209)	(1.193)
	22.980	22.665
Dividendos propostos - 25%	5.745	5.666
Dividendos adicionais propostos	1.149	-
Constituição reserva estatutária	16.086	16.999

17. Receita operacional líquida

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Receita de incorporação imobiliária	22.983	32.292	892.360	623.243
Tributos incidentes sobre a receita	(2.760)	(2.483)	(32.503)	(20.516)
	20.223	29.809	859.857	602.727

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2022 e 2021

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

18. Custos e despesas por natureza

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Despesas por função				
Custos dos imóveis vendidos	(19.746)	(27.205)	(668.459)	(449.459)
Despesas gerais e administrativas	(76.952)	(68.843)	(77.289)	(68.919)
Despesas com vendas	(950)	(1.987)	(53.845)	(42.371)
	(97.648)	(98.035)	(799.593)	(560.749)
Custos de construção	(19.550)	(26.381)	(663.813)	(445.716)
Honorários administração	(7.549)	(4.658)	(7.549)	(4.658)
Serviços tomados de terceiros	(6.097)	(5.473)	(6.781)	(5.479)
Comissões	-	(195)	(12.516)	(7.298)
Pessoal	(44.755)	(40.711)	(51.163)	(43.533)
Premiação unidades vendidas	-	-	(4.682)	(568)
Viagens e Estadias	(3.156)	(2.881)	(3.156)	(2.242)
Amortização Direito de Uso	(2.730)	(2.242)	(2.730)	(2.881)
Ponto de atendimento	(23)	(45)	(21.088)	(16.746)
Publicidade e propaganda	(1.342)	(1.009)	(9.729)	(14.438)
Custo com garantia de obra	8	(572)	(3.937)	(3.394)
Despesa do plano de remuneração baseado em ações	(4.920)	(7.342)	(4.920)	(7.342)
Demais custos e despesas	(7.534)	(6.526)	(7.529)	(6.454)
	(97.648)	(98.035)	(799.593)	(560.749)

19. Outras despesas, líquidas

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Provisão/reversão para demandas judiciais	156	(1.953)	133	(2.013)
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(920)	(1.807)	(5.475)	(4.856)
Perdas de participação societária	(1.647)	-	(3.773)	-
Despesas tributárias	(583)	(499)	(980)	(724)
Apropriação da mais valia dos estoques	(3)	(323)	-	(225)
Reversão (provisão) para perdas com fornecedores	305	677	333	677
Despesa com empreendimentos concluídos	(4.018)	(2.765)	(4.558)	(3.130)
Outras despesas/receitas, líquidas	(2.991)	(714)	(2.903)	(1.324)
	(9.701)	(7.384)	(17.223)	(11.595)

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2022 e 2021

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

20. Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Receitas financeiras				
Rendimento de aplicação financeira	10.918	7.383	16.360	9.209
Juros contratuais	485	238	3.606	2.263
Variação monetária	1.743	-	9.765	6.097
	13.146	7.621	29.731	17.569
Despesas financeiras				
Despesas bancárias	(232)	(356)	(2.985)	(2.350)
Despesas com juros	(18.281)	(9.505)	(18.345)	(9.606)
Outras despesas financeiras	(60)	(70)	(223)	(238)
	(18.573)	(9.931)	(21.553)	(12.194)
Resultado financeiro líquido	(5.427)	(2.310)	8.178	5.375

21. Lucro 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 dos lucros por ação básico e diluído:

	2022	2021
Lucro líquido do período	24.189	23.858
Média ponderada de ações ordinárias para o lucro básico por ação	129.335.845	129.315.845
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	132.135.845
Lucro básico por ação	0,1870	0,1845
Lucro diluído por ação	0,1830	0,1806

Não houve outras transações envolvendo ações ordinárias ou potenciais ações ordinárias entre a data do balanço patrimonial e a data de conclusão dessas demonstrações financeiras.

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

22. Informação por segmento

A Companhia possui apenas um segmento operacional (incorporação imobiliária), de acordo com as regras da NBC TG 22 (R2) que aprova o Pronunciamento Técnico CPC 22 (R2) Informação por segmento. A Administração 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 Casa Verde e Amarela, são integralmente realizados pela Caixa Econômica Federal.

23. Instrumentos financeiros

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

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 demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2022 e 2021

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

23. Instrumentos financeiros--Continuação

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 Companhia. 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. Essa responsabilidade é apoiada pelo desenvolvimento de 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 Ambima de dezembro de 2022 e IPCA pelo boletim Focus de dezembro de 2022., 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.

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2022 e 2021

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

23. Instrumentos financeiros--Continuação

Adicionalmente a Companhia possui o montante de R\$11.025 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%	10,24%	13,65%	17,06%	20,48%
IPCA	2,66%	3,98%	5,31%	6,64%	7,97%
TR	0,81%	1,21%	1,62%	2,02%	2,43%
IGPM	2,28%	3,41%	4,55%	5,69%	6,83%

Ativos e passivos líquidos	Consolidado					
	Saldos em 2022	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
CDI	26.050	1.778	2.667	3.556	4.445	5.334
IPCA	20.173	536	803	1.071	1.339	1.607
TR	(70.398)	(570)	(855)	(1.140)	(1.425)	(1.710)
IGPM	(4.638)	(106)	(158)	(211)	(264)	(317)
Total	(28.813)	1.638	2.457	3.276	4.095	4.914

Saldos consolidados	Saldos em 2022	CDI	IPCA	TR	IGPM	Sem indexador
Caixa e equivalente de caixa (Nota 3.a)	155.983	148.659	-	-	-	7.324
Caixa restrito (Nota 3.b)	76.378	-	-	-	-	76.378
Contas a receber (Nota 4)	202.047	-	20.173	-	-	181.874
Adiantamento para aquisição de terrenos (Nota 7)	62.860	-	-	-	-	62.860
Outros ativos (Nota 6)	34.471	-	-	-	-	34.471
Total dos ativos com riscos financeiros	531.739	148.659	20.173	-	-	362.907
Fornecedores (Nota 12)	67.128	-	-	-	-	67.128
Empréstimos e financiamentos (Nota 11)	193.007	122.609	-	70.398	-	-
Arrendamento mercantil (Nota 10)	4.638	-	-	-	4.638	-
Outras contas à pagar (Nota 15)	49.147	-	-	-	-	49.147
Total dos passivos com riscos financeiros	313.920	122.609	-	70.398	4.638	116.275
Total dos ativos e passivos com riscos financeiros	217.819	26.050	20.173	(70.398)	(4.638)	246.632

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

23. Instrumentos financeiros--Continuação

Determinação do valor justo dos instrumentos financeiros

Os valores de mercado, informados em 31 de dezembro de 2022, 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 Compa à classificação geral desses instrumentos em conformidade com a hierarquia.

	Nível da hierarquia	2022	2021
Ativos			
Ativo financeiro mensurado pelo valor justo por meio do resultado - equivalentes de caixa	2.a	148.659	176.434

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

f) 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.

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2022 e 2021

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

23. Instrumentos financeiros--Continuação

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 prazos, conforme demonstrado no balanço patrimonial consolidado), subtraído do montante de caixa e equivalentes de caixa, dos ativos financeiros valorizados ao valor justo por meio do resultado e das contas vinculadas. O endividamento em 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021, de acordo com as demonstrações financeiras consolidadas, pode ser assim sumariado:

	2022	2021
Empréstimos e financiamentos (Nota 11)	193.007	146.568
Arrendamento mercantil (Nota 10)	4.638	5.708
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 3.a)	(155.983)	(182.289)
Caixa restrito (Nota 3.b)	(76.378)	(52.085)
Dívida líquida	(34.716)	(82.098)
Total do patrimônio líquido	388.815	365.450
Total do capital próprio e de terceiros	359.099	283.674
Grau de alavancagem financeira - %	142,40%	130,31%

g) Classificação dos instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros da Companhia estão assim classificados:

	Controladora					
	2022			2021		
	Custo amortizado	Valor justo por meio do resultado	Total	Custo amortizado	Valor justo por meio do resultado	Total
Caixa e equivalentes de caixa	100	92.973	93.073	196	122.685	122.881
Caixa restrito	31	-	31	2.015	-	2.015
Contas a receber	19.990	-	19.990	15.119	-	15.119
Adiantamentos para aquisição de terrenos	27.638	-	27.638	22.798	-	22.798
Outros ativos	15.883	-	15.883	22.756	-	22.756
Total dos instrumentos ativos	63.642	92.973	156.615	62.884	122.685	185.569
Empréstimos e financiamentos	122.609	-	122.609	122.935	-	122.935
Fornecedores	4.251	-	4.251	6.098	-	6.098
Partes relacionadas	5.679	-	5.679	601	-	601
Arrendamento mercantil	4.638	-	4.638	5.708	-	5.708
Outras contas a pagar	13.064	-	13.064	9.449	-	9.449
Total dos instrumentos passivos	150.241	-	150.241	144.791	-	144.791

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2022 e 2021

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

23. Instrumentos financeiros--Continuação

	Consolidado					
	2022			2021		
	Custo amortizado	Valor justo por meio do resultado	Total	Custo amortizado	Valor justo por meio do resultado	Total
Caixa e equivalentes de caixa	7.324	148.659	155.983	5.855	176.434	182.289
Caixa restrito	76.378	-	76.378	52.085	-	52.085
Contas a receber	202.047	-	202.047	173.827	-	173.827
Adiantamentos para aquisição de terrenos	62.860	-	62.860	44.257	-	44.257
Outros ativos	34.471	-	34.471	35.321	-	35.321
Total dos instrumentos ativos	383.080	148.659	531.739	311.345	176.434	487.779
Empréstimos e financiamentos	193.007	-	193.007	146.568	-	146.568
Fornecedores	67.128	-	67.128	49.942	-	49.942
Partes relacionadas	-	-	-	526	-	526
Arrendamento mercantil	4.638	-	4.638	5.708	-	5.708
Outras contas a pagar	49.147	-	49.147	28.778	-	28.778
Total dos instrumentos passivos	313.920	-	313.920	231.522	-	231.522

h) Gestão de risco de liquidez

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

Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia projetou o fluxo de caixa contratual não descontado das obrigações acrescendo às amortizações os juros contratuais e os vencimentos destas obrigações:

Em 31 de dezembro de 2022	Saldo contábil	Menos de 1 ano	De 1 a 5 anos	Total
Empréstimos e financiamentos	193.007	49.816	153.159	202.975
Fornecedores	67.128	65.087	2.041	67.128
Arrendamento mercantil	4.638	2.731	4.449	7.180
	264.773	117.634	159.649	277.283

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

24. Plano de opções de aquisição de ações

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

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:

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: 2.620.000
Valorização das opções em circulação: R\$19.208

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

24. Plano de opções de aquisição de ações--Continuação

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

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

Sendo assim, em 31 de dezembro de 2022 o número de opções em circulação é de 2.820.000 opções.

A Companhia reconheceu em 31 de dezembro de 2022 uma provisão para o plano de opções de aquisição de ações no montante de R\$4.920 em rubrica no patrimônio líquido em contra-partida a despesas operacionais. Por conta do exercício das opções outorgadas a Companhia recebeu o montante de R\$1.023 em 31 de dezembro de 2021, valor registrado em rubrica no patrimônio líquido e o valor de R\$ 977 registrado na rubrica de capital social e o que excedeu o valor patrimonial da ação como reserva de capital.

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.

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

25. Seguros

A Companhia e suas controladas mantêm, em 31 de dezembro de 2022, 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 construção (riscos de engenharia)	-	1.678.085
Seguro de responsabilidade civil D&O	-	3.100
Seguro garantia judicial	1.263	1.295
Seguro garantia para obras de infraestrutura	-	101.337
Seguro garantia de término de obras	134	215.848
Seguro término de obras - manutenção corretiva	36.881	94.877
Seguro executante construtor	2.985	543.050

26. Eventos subsequentes

No dia 08 de fevereiro de 2023, o Supremo Tribunal Federal concluiu o julgamento dos Temas 881 e 885 no sentido da perda dos efeitos de decisões individuais transitadas em julgado, a partir de mudança posterior de entendimento da corte, em questões tributárias. A Companhia realizou uma avaliação e não foi identificado nenhum caso, que tenha efeito significativo sobre suas operações.