

ITR – Informações Trimestrais

Pacaembu Construtora S.A.

30 de setembro de 2024
com Relatório do Auditor Independente

Aos
Acionistas e Administradores da
Pacaembu Construtora S.A.

Introdução

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

Responsabilidade da diretoria sobre as informações contábeis intermediárias

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

Alcance da revisão

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

Conclusão sobre as informações intermediárias individuais e consolidadas

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

Ênfase

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

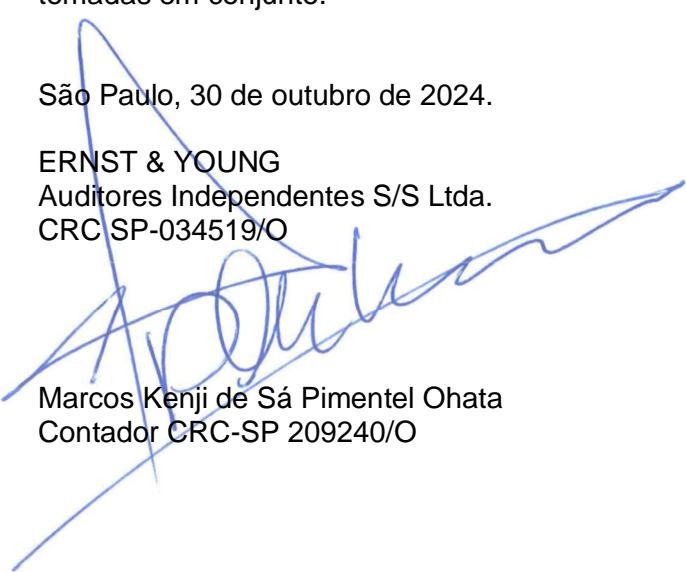
Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

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

São Paulo, 30 de outubro de 2024.

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



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

Índice

Dados da Empresa

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

DFs Individuais

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

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

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

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

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

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2024 à 30/09/2024	7
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023	8
--------------------------------	---

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

DFs Consolidadas

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

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

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

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

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

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2024 à 30/09/2024	15
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023	16
--------------------------------	----

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

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

Notas Explicativas	30
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	78
--	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	80
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	81
--	----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidade)	Trimestre Atual 30/09/2024
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	129.583.845
Preferenciais	0
Total	129.583.845
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
1	Ativo Total	1.004.457	696.807
1.01	Ativo Circulante	409.960	209.934
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	349.868	164.960
1.01.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	349.868	164.960
1.01.03	Contas a Receber	31.909	18.272
1.01.04	Estoques	353	823
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	27.830	25.879
1.01.08.01	Ativos Não-Correntes a Venda	12.873	14.416
1.01.08.01.01	Outros ativos	12.873	14.416
1.01.08.03	Outros	14.957	11.463
1.01.08.03.01	Caixa Restrito	0	32
1.01.08.03.02	Adiantamentos para aquisição de terrenos	14.957	11.431
1.02	Ativo Não Circulante	594.497	486.873
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	32.036	35.429
1.02.01.04	Contas a Receber	747	3.467
1.02.01.05	Estoques	22.473	15.918
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	8.816	16.044
1.02.01.10.03	Outros Ativos	774	622
1.02.01.10.04	Adiantamentos para aquisição de terrenos	8.042	15.422
1.02.02	Investimentos	530.581	430.243
1.02.03	Imobilizado	31.880	21.201

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
2	Passivo Total	1.004.457	696.807
2.01	Passivo Circulante	78.391	74.922
2.01.02	Fornecedores	5.759	3.258
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	30.134	14.261
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	30.134	14.261
2.01.05	Outras Obrigações	42.498	57.403
2.01.05.02	Outros	42.498	57.403
2.01.05.02.05	Dividendos a pagar	2	25.180
2.01.05.02.07	Arrendamentos	4.694	3.653
2.01.05.02.08	Outras contas à pagar	37.774	28.570
2.01.05.02.09	Adiantamento de clientes	28	0
2.02	Passivo Não Circulante	284.874	150.336
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	229.687	97.093
2.02.02	Outras Obrigações	42.735	44.431
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	34.343	37.250
2.02.02.02	Outros	8.392	7.181
2.02.02.02.03	Fornecedores	1	0
2.02.02.02.04	Arrendamento mercantil	7.619	2.636
2.02.02.02.05	Outras contas à pagar	772	4.545
2.02.04	Provisões	12.452	8.812
2.02.04.02	Outras Provisões	12.452	8.812
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	61	231
2.02.04.02.05	Provisão para perda de investimentos	3.394	1.682
2.02.04.02.06	Provisão para contingências	8.663	6.624
2.02.04.02.08	Tributos diferidos	334	275
2.03	Patrimônio Líquido	641.192	471.549
2.03.01	Capital Social Realizado	365.066	364.860
2.03.01.02	Capital social	365.066	364.860
2.03.02	Reservas de Capital	19.845	18.399
2.03.02.07	Reserva de Capital	19.845	18.399
2.03.04	Reservas de Lucros	78.218	88.290
2.03.04.11	Reserva de Lucros	78.218	88.290
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	178.063	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	11.542	28.419	7.194	19.149
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-11.186	-27.511	-6.975	-18.591
3.03	Resultado Bruto	356	908	219	558
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	78.419	186.216	34.227	89.332
3.04.01	Despesas com Vendas	-684	-987	-434	-1.417
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-33.503	-86.199	-26.754	-69.300
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	-1.797	-12.356	114	-6.537
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	114.403	285.758	61.301	166.586
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	78.775	187.124	34.446	89.890
3.06	Resultado Financeiro	725	969	20	-2.119
3.06.01	Receitas Financeiras	7.537	15.426	4.857	12.450
3.06.02	Despesas Financeiras	-6.812	-14.457	-4.837	-14.569
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	79.500	188.093	34.466	87.771
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-9	-30	-21	-34
3.08.01	Corrente	0	-18	-7	-39
3.08.02	Diferido	-9	-12	-14	5
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	79.491	188.063	34.445	87.737
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	79.491	188.063	34.445	87.737
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,61452	1,45386	0,26632	0,67837
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,60419	1,42943	0,26064	0,66389

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
4.01	Lucro Líquido do Período	79.491	188.063	34.445	87.737
4.03	Resultado Abrangente do Período	79.491	188.063	34.445	87.737

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	87.783	123.333
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-75.095	-61.070
6.01.01.01	Lucro operacional antes do imposto de renda e contribuição social	188.093	87.771
6.01.01.02	Provisão para garantia	0	-17
6.01.01.03	Depreciação e amortização	4.641	3.316
6.01.01.04	Provisão para demandas judiciais	2.083	-529
6.01.01.05	Apropriação de mais valia de estoques	0	20
6.01.01.06	Resultado de equivalência patrimonial	-285.758	-166.586
6.01.01.08	Baixa de imobilizado	150	-1.523
6.01.01.10	Juros provisionados sobre empréstimos e financiamentos e arrendamentos	13.710	14.288
6.01.01.11	Impostos diferidos	59	114
6.01.01.13	Provisão para créditos de liquidação duvidosa	275	-394
6.01.01.14	Despesa com outorga de opções	1.652	2.470
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	165.774	137.015
6.01.02.01	Caixa restrito	32	-1
6.01.02.02	Contas a receber	-11.192	-3.415
6.01.02.03	Estoques	-6.085	-13.426
6.01.02.04	Outros ativos	-2.426	-3.724
6.01.02.05	Recebimento de dividendos	187.407	153.093
6.01.02.08	Adiantamento para aquisição de terrenos	3.854	3.103
6.01.02.09	Fornecedores	2.502	-274
6.01.02.14	Outros passivos	5.205	13.263
6.01.02.16	Juros pagos sobre empréstimos e financiamentos	-13.523	-11.604
6.01.03	Outros	-2.896	47.388
6.01.03.03	Imposto de renda e contribuição social pagos	-17	0
6.01.03.04	Partes relacionadas	-2.907	47.390
6.01.03.05	Adiantamento de clientes	28	-2
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-2.281	-26.079
6.02.02	Aquisição de bens do imobilizado	-5.823	-3.153
6.02.04	Adiantamento para futuro aumento de capital nas investidas	-22.623	-34.880
6.02.08	Redução de Capital nas Controladas e Coligadas	26.165	11.954
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	99.406	-21.431
6.03.01	Captação de empréstimos e financiamentos	200.000	0
6.03.02	Despesa com captação de empréstimos	-505	0
6.03.03	Pagamento de Arrendamento Mercantil	-3.867	-1.078
6.03.05	Pagamento de dividendos	-45.251	-7.215
6.03.07	Pagamento de empréstimos, financiamentos e arrendamentos	-50.971	-13.138
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	184.908	75.823
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	164.960	93.073
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	349.868	168.896

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 30/09/2024**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	364.860	18.399	88.290	0	0	471.549
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	364.860	18.399	88.290	0	0	471.549
5.04	Transações de Capital com os Sócios	206	1.446	-10.072	-10.000	0	-18.420
5.04.01	Aumentos de Capital	206	-206	0	0	0	0
5.04.08	Plano de remuneração baseado em ações	0	1.652	0	0	0	1.652
5.04.09	Dividendos adicionais propostos	0	0	-10.072	0	0	-10.072
5.04.11	Dividendos Intermediários	0	0	0	-10.000	0	-10.000
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	188.063	0	188.063
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	188.063	0	188.063
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	365.066	19.845	78.218	178.063	0	641.192

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	265.008	15.402	108.922	0	-517	388.815
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	265.008	15.402	108.922	0	-517	388.815
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	-1.471	0	0	-1.471
5.04.08	Lucros Distribuídos	0	0	-1.471	0	0	-1.471
5.05	Resultado Abrangente Total	0	2.470	0	87.737	0	90.207
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	87.737	0	87.737
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	2.470	0	0	0	2.470
5.05.02.06	Plano de remuneração baseado em ações	0	2.470	0	0	0	2.470
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	265.008	17.872	107.451	87.737	-517	477.551

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
7.01	Receitas	32.737	24.615
7.01.02	Outras Receitas	32.737	24.615
7.01.02.01	Receita de incorporação imobiliária	32.234	21.692
7.01.02.02	Outras Receitas	778	2.529
7.01.02.03	Provisão para perdas de crédito esperadas	-275	394
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-64.609	-47.082
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-27.511	-18.591
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-37.098	-28.491
7.03	Valor Adicionado Bruto	-31.872	-22.467
7.04	Retenções	-1.244	-3.316
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-1.244	-3.316
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-33.116	-25.783
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	301.184	179.036
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	285.758	166.586
7.06.02	Receitas Financeiras	15.426	12.450
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	268.068	153.253
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	268.068	153.253
7.08.01	Pessoal	64.767	50.373
7.08.01.04	Outros	64.767	50.373
7.08.01.04.01	Salários e encargos	57.829	42.760
7.08.01.04.02	Honorários da administração	5.502	5.147
7.08.01.04.03	Plano de remuneração baseado em ações	1.436	2.466
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	781	574
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	14.457	14.569
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	188.063	87.737
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	188.063	87.737

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
1	Ativo Total	1.228.714	944.992
1.01	Ativo Circulante	1.030.516	806.876
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	366.965	243.650
1.01.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	366.965	243.650
1.01.03	Contas a Receber	239.612	201.668
1.01.04	Estoques	194.594	178.657
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	229.345	182.901
1.01.08.01	Ativos Não-Correntes a Venda	34.075	33.987
1.01.08.01.01	Outros ativos	34.075	33.987
1.01.08.03	Outros	195.270	148.914
1.01.08.03.01	Caixa restrito	164.954	131.060
1.01.08.03.02	Adiantamentos para aquisição de terrenos	30.316	17.854
1.02	Ativo Não Circulante	198.198	138.116
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	160.016	111.526
1.02.01.04	Contas a Receber	71.483	40.978
1.02.01.05	Estoques	76.740	46.403
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	11.793	24.145
1.02.01.10.03	Outros ativos	3.241	3.225
1.02.01.10.04	Adiantamentos para aquisição de terrenos	8.552	20.920
1.02.02	Investimentos	6.302	5.389
1.02.03	Imobilizado	31.880	21.201

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
2	Passivo Total	1.228.714	944.992
2.01	Passivo Circulante	305.844	301.806
2.01.02	Fornecedores	118.332	83.944
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	82.493	130.743
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	82.493	130.743
2.01.05	Outras Obrigações	100.514	82.386
2.01.05.02	Outros	100.514	82.386
2.01.05.02.05	Dividendos a pagar	2	25.180
2.01.05.02.07	Arrendamentos	4.694	3.653
2.01.05.02.08	Outras contas a pagar	58.926	43.900
2.01.05.02.09	Adiantamento de clientes	36.892	9.653
2.01.06	Provisões	4.505	4.733
2.01.06.02	Outras Provisões	4.505	4.733
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	2.081	2.309
2.01.06.02.04	Tributos diferidos	2.424	2.424
2.02	Passivo Não Circulante	281.514	171.637
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	234.716	121.146
2.02.02	Outras Obrigações	19.000	17.487
2.02.02.02	Outros	19.000	17.487
2.02.02.02.03	Fornecedores	4.922	3.427
2.02.02.02.06	Arrendamentos	7.619	2.636
2.02.02.02.07	Adiantamentos de clientes	5.687	6.879
2.02.02.02.08	Outras contas a pagar	772	4.545
2.02.04	Provisões	27.798	33.004
2.02.04.02	Outras Provisões	27.798	33.004
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	10.313	7.384
2.02.04.02.04	Provisão para perda de investimentos	220	777
2.02.04.02.05	Provisão para contingências	9.815	7.136
2.02.04.02.06	Tributos diferidos	7.450	17.707
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	641.356	471.549
2.03.01	Capital Social Realizado	365.066	364.860
2.03.02	Reservas de Capital	19.845	18.399
2.03.02.07	Reserva de Capital	19.845	18.399
2.03.04	Reservas de Lucros	78.218	88.290
2.03.04.12	Reserva de Lucro	78.218	88.290
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	178.063	0
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	164	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	499.019	1.257.233	320.219	866.145
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-349.082	-886.414	-231.318	-626.746
3.03	Resultado Bruto	149.937	370.819	88.901	239.399
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-72.172	-195.872	-50.382	-140.460
3.04.01	Despesas com Vendas	-29.580	-76.187	-16.900	-50.664
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-33.664	-86.709	-26.890	-69.532
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	-10.519	-36.265	-6.465	-20.656
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	1.591	3.289	-127	392
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	77.765	174.947	38.519	98.939
3.06	Resultado Financeiro	7.432	22.366	2.960	9.961
3.06.01	Receitas Financeiras	15.653	40.837	8.699	27.382
3.06.02	Despesas Financeiras	-8.221	-18.471	-5.739	-17.421
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	85.197	197.313	41.479	108.900
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-5.664	-9.227	-7.034	-21.163
3.08.01	Corrente	-4.003	-11.900	-4.536	-18.249
3.08.02	Diferido	-1.661	2.673	-2.498	-2.914
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	79.533	188.086	34.445	87.737
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	79.533	188.086	34.445	87.737
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	79.491	188.063	34.445	87.737
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	42	23	0	0
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,61452	1,45386	0,26632	0,67838
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,60419	1,42943	0,26064	0,66389

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	79.533	188.086	34.445	87.737
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	79.533	188.086	34.445	87.737
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	79.491	188.063	34.445	87.737
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	42	23	0	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	114.730	76.283
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	241.427	141.782
6.01.01.01	Lucro operacional antes do imposto de renda e contribuição social	197.313	108.900
6.01.01.02	Provisão para garantia	6.147	4.186
6.01.01.03	Depreciação e amortização	4.641	3.316
6.01.01.04	Provisão para demandas judiciais	2.751	-506
6.01.01.05	Apropriação de mais valia nos estoques	0	20
6.01.01.06	Resultado de equivalência patrimonial	-3.289	-392
6.01.01.08	Baixa de imobilizado	150	-1.523
6.01.01.10	Juros provisionados sobre empréstimos e financiamentos e arrendamentos	26.861	14.291
6.01.01.11	Impostos diferidos	-7.584	4.543
6.01.01.12	Perdas de distribuições desproporcional de lucros	2	0
6.01.01.13	Provisão para créditos de liquidação duvidosa	12.783	6.477
6.01.01.14	Despesa com outorga de opções	1.652	2.470
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-144.713	-61.530
6.01.02.01	Caixa restrito	-33.894	-30.033
6.01.02.02	Contas a receber	-81.232	-44.568
6.01.02.03	Estoques	-52.849	-50.059
6.01.02.04	Outros ativos	116	2.443
6.01.02.08	Adiantamento para aquisição de terrenos	-94	22.552
6.01.02.09	Fornecedores	35.883	44.115
6.01.02.14	Outros passivos	6.966	9.144
6.01.02.16	Juros pagos sobre empréstimos e financiamentos	-19.609	-15.124
6.01.03	Outros	18.016	-3.969
6.01.03.02	Recebimento de dividendos	3.099	11.465
6.01.03.03	Imposto de renda e contribuição social pagos	-11.130	-20.379
6.01.03.05	Adiantamento de Clientes	26.047	4.945
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-7.184	-3.153
6.02.02	Aquisição de bens do imobilizado	-5.823	-3.153
6.02.03	Aporte em controladas e coligada	141	0
6.02.04	Adiantamento para futuro aumento de capital nas investidas	-1.502	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	15.769	-9.571
6.03.01	Captção de empréstimos e financiamentos	358.419	165.528
6.03.02	Despesas com captação de empréstimos	-505	0
6.03.05	Pagamento de dividendos	-45.251	-7.215
6.03.07	Pagamento de empréstimos, financiamentos e arrendamentos	-293.027	-166.806
6.03.08	Pagamento de arrendamento mercantil	-3.867	-1.078
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	123.315	63.559
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	243.650	155.983
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	366.965	219.542

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 30/09/2024**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	364.860	18.399	88.290	0	0	471.549	0	471.549
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	364.860	18.399	88.290	0	0	471.549	0	471.549
5.04	Transações de Capital com os Sócios	206	1.446	-10.072	-10.000	0	-18.420	141	-18.279
5.04.01	Aumentos de Capital	206	-206	0	0	0	0	141	141
5.04.08	Plano de remuneração baseado em ações	0	1.652	0	0	0	1.652	0	1.652
5.04.09	Dividendos adicionais propostos	0	0	-10.072	0	0	-10.072	0	-10.072
5.04.11	Dividendos intermediários	0	0	0	-10.000	0	-10.000	0	-10.000
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	188.063	0	188.063	23	188.086
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	188.063	0	188.063	23	188.086
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	365.066	19.845	78.218	178.063	0	641.192	164	641.356

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	265.008	15.402	108.922	0	-517	388.815	0	388.815
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	265.008	15.402	108.922	0	-517	388.815	0	388.815
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	-1.471	0	0	-1.471	0	-1.471
5.04.08	Lucros Distribuídos	0	0	-1.471	0	0	-1.471	0	-1.471
5.05	Resultado Abrangente Total	0	2.470	0	87.737	0	90.207	0	90.207
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	87.737	0	87.737	0	87.737
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	2.470	0	0	0	2.470	0	2.470
5.05.02.06	Plano de remuneração baseado em ações	0	2.470	0	0	0	2.470	0	2.470
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	265.008	17.872	107.451	87.737	-517	477.551	0	477.551

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
7.01	Receitas	1.258.845	889.918
7.01.02	Outras Receitas	1.258.845	889.918
7.01.02.01	Receita de incorporação imobiliária	1.270.145	892.132
7.01.02.02	Outras Receitas	1.483	4.263
7.01.02.03	Provisão para perdas de crédito esperadas	-12.783	-6.477
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-1.010.159	-731.231
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-886.414	-626.746
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-123.745	-104.485
7.03	Valor Adicionado Bruto	248.686	158.687
7.04	Retenções	-1.244	-3.316
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-1.244	-3.316
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	247.442	155.371
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	44.126	27.774
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	3.289	392
7.06.02	Receitas Financeiras	40.837	27.382
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	291.568	183.145
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	291.568	183.145
7.08.01	Pessoal	74.237	55.924
7.08.01.04	Outros	74.237	55.924
7.08.01.04.01	Salários e encargos	67.299	48.311
7.08.01.04.02	Honorários da administração	5.502	5.147
7.08.01.04.03	Plano de remuneração baseado em ações	1.436	2.466
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	10.774	22.063
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	18.471	17.421
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	188.086	87.737
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	188.086	87.737

Comentário do Desempenho

São Paulo, 30 de outubro de 2024 – Pacaembu Construtora S.A. (“Companhia” ou “Pacaembu”), uma das principais construtoras e incorporadoras do país com 33 anos de atuação, focada no segmento residencial econômico associado ao Programa Minha Casa, Minha Vida, divulga o Release de Resultados do 3º trimestre de 2024.

**Recordes históricos de lançamentos, vendas líquidas, receita líquida e lucro líquido para o 3º trimestre e 9 meses.
Geração de caixa recorde para 9 meses.**

3T24 (vs. 3T23) e 9M24 (vs. 9M23)



Lançamentos

3T24: R\$ 552,3 milhões (+3,9%)

9M24: R\$ 1.655,8 milhões (+79,2%)



Vendas Líquidas

3T24: R\$ 496,9 milhões (+31,0%)

9M24: R\$ 1.481,7 milhões (+48,5%)



Receita Líquida

3T24: R\$ 499,0 milhões (+55,8%)

9M24: R\$ 1.257,2 milhões (+45,2%)



Lucro Bruto Ajustado

3T24: R\$ 151,9 milhões (+68,4%)

margem de 30,4% (+2,2 p.p.)

9M24: R\$ 377,2 milhões (+55,2%)

margem de 30,0% (+1,9 p.p.)



Lucro Líquido

3T24: R\$ 79,5 milhões (+131,1%)

margem de 15,9% (+5,2 p.p.)

9M24: R\$ 188,1 milhões (+114,5%)

margem de 15,0% (+4,9 p.p.)



Geração de Caixa

3T24: R\$ 20,1 milhões (+1,7%)

9M24: R\$ 137,2 milhões (+37,5%)

Comentário do Desempenho

Mensagem da Administração

É com grande satisfação que divulgamos os resultados do 3T24, seguindo a dinâmica dos trimestres deste ano, apresentamos recordes para o período e mantivemos nossa trajetória de aprimoramento contínuo dos indicadores de desempenho operacional e financeiro, com foco em um crescimento sustentável e rentável.

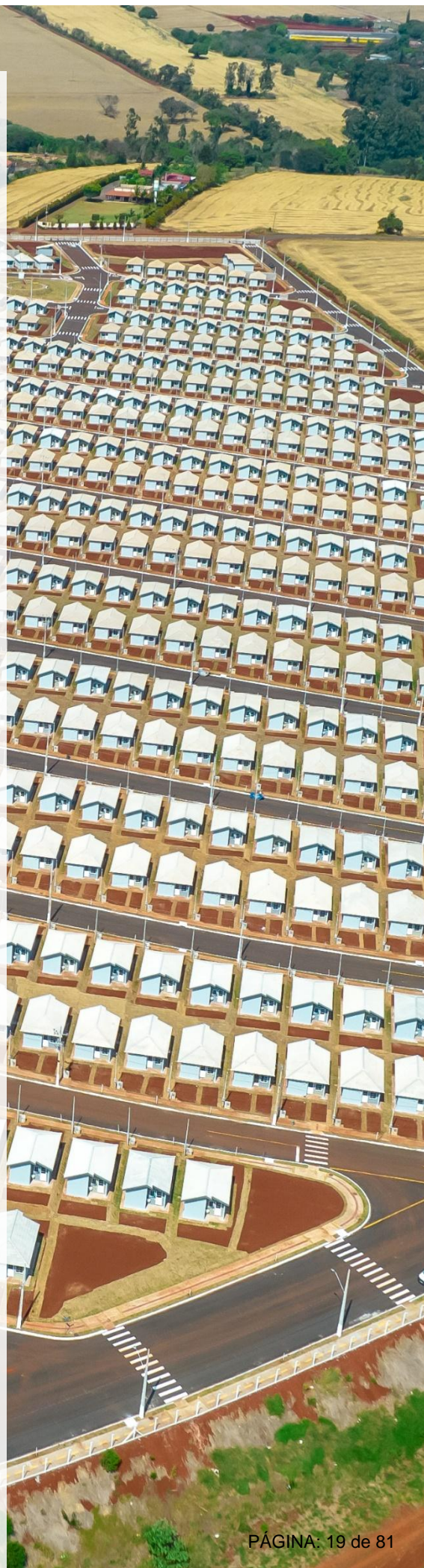
O 3T24 e os 9M24 foram marcados pelos **recordes históricos em lançamentos, vendas, receita líquida e lucro líquido** para os períodos. Os preços médios de lançamentos foram +2% maiores no 3T24 vs. 3T23. As vendas líquidas atingiram R\$ 497 milhões, incremento de +31% no 3T24 vs. 3T23.

Destacamos a **continuidade da recuperação de margens**, impulsionada pelo ganho de eficiência operacional e realinhamento dos preços de venda. Como resultado, a margem bruta ajustada atingiu 30,4% no 3T24 (+2,2 p.p. vs. 3T23) e 30,0% nos 9M24 (+1,9 p.p. vs. 9M23). Enfatizamos, ainda, que realizamos avaliações e atualizações trimestrais dos orçamentos das obras, sendo que os reajustes de preços superaram as atualizações, permitindo a elevação da margem bruta nos primeiros 9M24.

O lucro líquido alcançou aproximadamente R\$ 80 milhões no 3T24 (+131% vs. 3T23) e R\$ 188 milhões nos 9M24 (+114% vs. 9M23). Esse notável desempenho foi consequência do crescimento operacional, combinado à evolução de margens e manutenção da estrutura de capital balanceada.

Encerramos o 3T24 com uma **estrutura de capital sólida**, registrando posição de caixa de R\$ 532 milhões (+63% vs. 3T23) e posição de caixa líquido² de R\$ 215 milhões (+63% vs. 3T23).

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



Fernando Almeida

Presidente da Pacaembu

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

(2) Caixa Líquido de endividamento.

Comentário do Desempenho

Destques Operacionais e Financeiros

Destques	3T24	2T24	T/T (%)	3T23	A/A (%)	9M24	9M23	T/T (%)
Destques Operacionais								
Lançamentos-Fases Empreend. (R\$ milhões) ¹	552,3	645,5	-14,4%	531,7	3,9%	1.655,8	923,8	79,2%
Vendas Líquidas (R\$ milhões) ¹	496,9	529,2	-6,1%	379,3	31,0%	1.481,7	997,8	48,5%
VSO (%) ¹	33,3%	36,2%	-2,9 p.p	44,6%	-11,3 p.p	59,9%	67,9%	-8,0 p.p
Unidades Habitacionais Entregues	958	998	-4,0%	2.245	-57,3%	2.315	3.405	-32,0%
Unidades Hab. Entregues-VGV (R\$ milhões)	159,7	168,6	-5,3%	336,1	-52,5%	380,6	478,9	-20,5%
Landbank (R\$ milhões) ¹	17.037,9	15.121,3	12,7%	12.501,8	36,3%	17.037,9	12.501,8	36,3%
Destques Financeiros (R\$ milhões)								
Receita Líquida	499,0	468,5	6,5%	320,2	55,8%	1.257,2	866,1	45,2%
Lucro Bruto	149,9	136,0	10,2%	88,9	68,6%	370,8	239,4	54,9%
Margem Bruta (%)	30,0%	29,0%	1,0 p.p	27,8%	2,2 p.p	29,5%	27,6%	1,9 p.p
Lucro Bruto Ajustado ²	151,9	138,2	9,9%	90,2	68,4%	377,2	243,0	55,2%
Margem Bruta Ajustada (%)	30,4%	29,5%	0,9 p.p	28,2%	2,2 p.p	30,0%	28,1%	1,9 p.p
EBITDA Ajustado	81,2	69,8	16,3%	41,4	96,1%	186,0	105,9	75,6%
Margem EBITDA Ajustado (%)	16,3%	14,9%	1,4 p.p	12,9%	3,4 p.p	14,8%	12,2%	2,6 p.p
Resultado Financeiro	7,4	9,0	-17,8%	3,0	146,7%	22,4	10,0	124,0%
Lucro Líquido	79,5	69,8	13,9%	34,4	131,1%	188,1	87,7	114,5%
Margem Líquida (%)	15,9%	14,9%	1,0 p.p	10,7%	5,2 p.p	15,0%	10,1%	4,9 p.p
Caixa e Equivalentes ³	531,9	418,3	27,1%	326,0	63,2%	531,9	326,0	63,2%
Dívida (Caixa) Líquida ⁴	(214,7)	(204,6)	4,9%	(131,9)	62,7%	(214,7)	(131,9)	62,7%
Geração de Caixa ⁵	20,1	86,0	-76,6%	19,8	1,7%	137,2	99,8	37,5%
Patrimônio Líquido Consolidado	641,4	571,1	12,3%	477,6	34,3%	641,4	477,6	34,3%
Dívida (Caixa) Líquida / Patrimônio Líquido (%)	-33,5%	-35,8%	2,3 p.p	-27,6%	-5,8 p.p	-33,5%	-27,6%	-5,9 p.p
ROE LTM ⁶	36,9%	31,8%	5,1 p.p	22,0%	14,9 p.p	36,9%	22,0%	14,9 p.p
ROIC LTM ⁷	46,0%	39,3%	6,7 p.p	24,4%	21,6 p.p	46,0%	24,4%	21,6 p.p

¹ Inclui Unidades Habitacionais e Lotes Comerciais

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

³ Inclui Caixa Restrito.

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

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

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

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

Comentário do Desempenho

Lançamentos

Lançamentos	3T24	2T24	T/T (%)	3T23	A/A (%)	9M24	9M23	A/A (%)
Número de Unidades ¹	2.984	3.377	-11,6%	2.933	1,7%	8.750	5.188	68,7%
VGV 100% (R\$ milhões) ¹	552,3	645,5	-14,4%	531,7	3,9%	1.655,8	923,8	79,2%
VGV Pacaembu (R\$ milhões) ^{1,2}	491,7	561,0	-12,3%	479,4	2,6%	1.460,7	834,9	75,0%
Preço Médio 100% (R\$ mil) ¹	185,1	191,1	-3,2%	181,3	2,1%	189,2	178,1	6,3%
Preço Médio Pacaembu (R\$ mil) ¹	164,8	166,1	-0,8%	163,5	0,8%	166,9	160,9	3,7%
Preço Médio Imóveis PMCMV ³ (R\$ mil)	185,1	191,1	-3,2%	181,3	2,1%	189,5	180,9	4,8%

¹ inclui unidades habitacionais e lotes comerciais

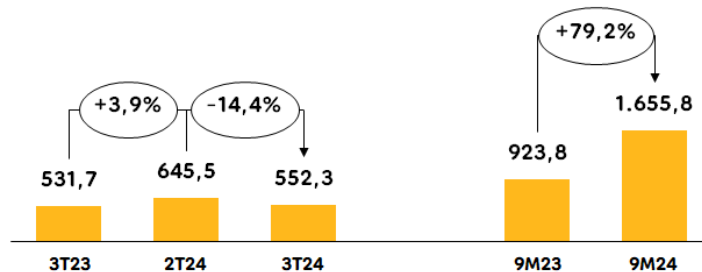
² excluindo o valor atribuído a terrenistas

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

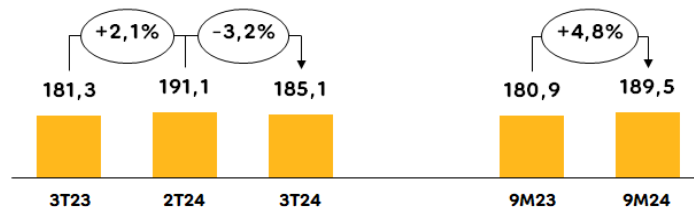
No 3T24, houve recorde de lançamentos para um terceiro trimestre, com 2.984 unidades (+1,7% vs. 3T23) e VGV de R\$ 552,3 milhões (+3,9% vs. 3T23). O preço médio do 3T24 foi de R\$ 185,1 mil, inferior em -3,2% vs. 2T24, em função do mix de projetos lançados no período. Na comparação com o 3T23, houve aumento de +2,1%.

Nos 9M24, também houve recorde de lançamentos para o período, com 8.750 unidades (+68,7% vs. 9M23) e VGV de R\$ 1,7 bilhão (+79,2% vs. 9M23). O preço médio dos imóveis PMCMV atingiu R\$ 189,5 mil, crescimento de +4,8% na mesma comparação.

Lançamento em VGV - R\$ mi



Preço Médio dos Imóveis PMCMV - R\$ mil



Destaques nos Lançamentos

Taubaté/SP – Residencial Mirante das Flores | Lançamento Agosto/2024



298 Unidades Lançadas, 16% das unidades vendidas nos 2 primeiros meses, VGV Total de R\$ 59,6 milhões



Ituiutaba/MG – Jardim Sul F1 | Lançamento Agosto/2024



390 Unidades Lançadas, 27% das unidades vendidas nos 2 primeiros meses, VGV Total de R\$ 68,3 milhões



Comentário do Desempenho

Vendas Líquidas

Vendas Líquidas	3T24	2T24	T/T (%)	3T23	A/A (%)	9M24	9M23	A/A (%)
VGV 100% (em R\$ milhões) ¹	496,9	529,2	-6,1%	379,3	31,0%	1.481,7	997,8	48,5%
VGV Pacaembu (em R\$ milhões) ^{1,2}	438,6	466,3	-5,9%	344,0	27,5%	1.312,0	902,4	45,4%
Número de Unidades ¹	2.602	2.767	-6,0%	2.130	22,2%	7.820	5.663	38,1%
Preço Médio 100% (em R\$ mil) ¹	191,0	191,2	-0,1%	178,1	7,2%	189,5	176,2	7,5%
Preço Médio Pacaembu (em R\$ mil) ¹	168,6	168,5	0,0%	161,5	4,4%	167,8	159,3	5,3%
Preço Médio Imóveis PMCMV ³ (R\$ mil)	192,2	190,8	0,7%	180,6	6,4%	189,9	176,1	7,8%

¹ inclui unidades habitacionais e lotes comerciais

² excluindo o valor atribuído a terrenistas

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

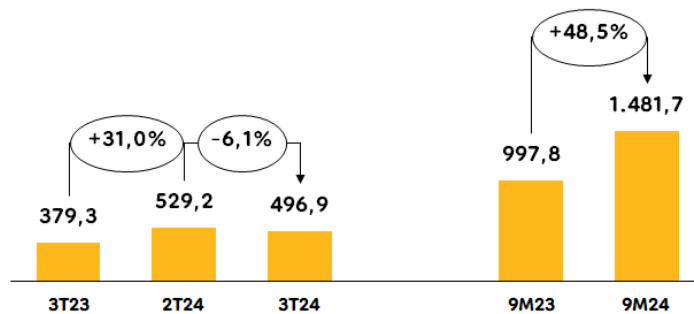
A Pacaembu considera como vendas líquidas somente unidades habitacionais cujos repasses já tenham sido efetivamente realizados.

Houve recordes de vendas líquidas tanto no 3T24 quanto nos 9M24. No 3T24, as vendas líquidas totalizaram R\$ 496,9 milhões (+31,0% vs. 3T23). O preço médio dos imóveis PMCMV atingiu R\$ 192,2 mil, evolução de +6,4% na mesma comparação.

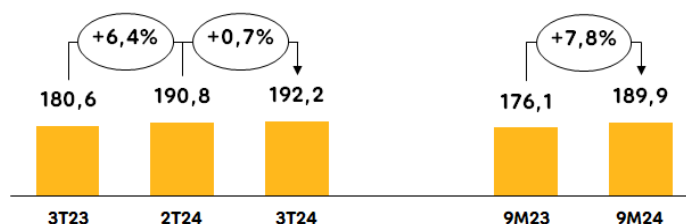
Nos 9M24, as vendas líquidas totalizaram R\$ 1,5 bilhão (+48,5% sobre 9M23). O preço médio dos imóveis PMCMV atingiu R\$ 189,9 mil, crescimento de +7,8%. Em número de unidades as vendas líquidas totalizaram 7.820 (+38,1% vs. 9M23).

Adicionalmente, em setembro de 2024, a Companhia possui na esteira de repasses um *backlog* de 686 unidades, cujos trâmites estão seguindo o seu fluxo ordinário e serão repassadas ao longo do 4T24.

Vendas Líquidas em VGV - R\$ mi



Preço Médio dos Imóveis PMCMV - R\$ mil

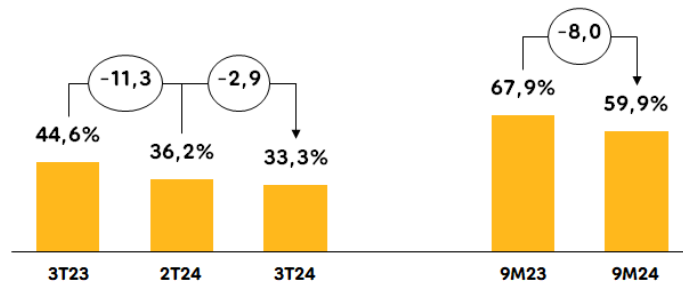


Comentário do Desempenho

Velocidade sobre a oferta - VSO

A partir do 4T23, passou-se a considerar no cálculo da VSO, lançamentos realizados por fase, que anteriormente eram por módulos. Como consequência, o volume de estoque elevou-se e, conseqüentemente, levou à menor VSO no indicador atual vs. série histórica. A série estará na mesma base a partir do 4T24.

No 3T24, a VSO alcançou 33,3%, redução de -11,3 p.p. vs. 3T23. Nos 9M24 a VSO foi 59,9%, -8,0 p.p. inferior aos 9M23.



Unidades habitacionais entregues

Unidades Habitacionais Entregues	3T24	2T24	T/T (%)	3T23	A/A (%)	9M24	9M23	A/A (%)
Número de unidades habitacionais	958	998	-4,0%	2.245	-57,3%	2.315	3.405	-32,0%
VGv (em R\$ milhões)	159,7	168,6	-5,3%	336,1	-52,5%	380,6	478,9	-20,5%

No 3T24 foram entregues 958 unidades habitacionais (-57,3% versus 3T23). Nos 9M24 foram 2.315 (-32,0% versus 9M23).

Estoques

Estoques	3T24	
	Unidades	R\$ milhões
Obras em Andamento	5.085	857,7
Obras Entregues	145	20,0
Total	5.230	877,7

Ao final do 3T24, os estoques totalizavam 5.230 unidades, sendo 5.085 em projetos com obras em andamento, ou seja, 97,2% do estoque. Os estoques de unidades em projetos concluídos referem-se a lotes comerciais, que normalmente são comercializados ao final do projeto imobiliário. O valor de mercado em VGv dos estoques correspondeu a R\$ 877,7 milhões.

Comentário do Desempenho

Landbank

Landbank	3T24	2T24	T/T (%)	3T23	A/A (%)	9M24	9M23	A/A (%)
VGV (em R\$ milhões)	17.037,9	15.121,3	12,7%	12.501,8	36,3%	17.037,9	12.501,8	36,3%

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

O *landbank* totalizou R\$ 17,0 bilhões em VGV Pacaembu (+36,3% vs. 3T23).

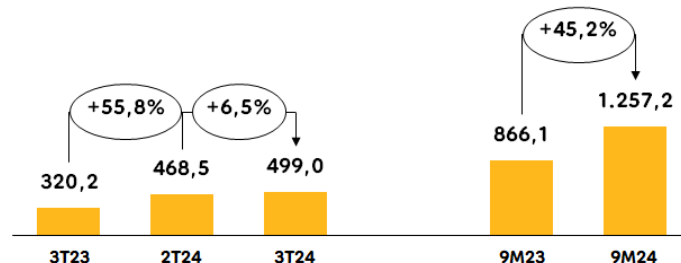
Receita Líquida e Lucro Bruto

Rec. Líquida e Lucro Bruto (R\$ milhões)	3T24	2T24	T/T (%)	3T23	A/A (%)	9M24	9M23	A/A (%)
Receita Líquida	499,0	468,5	6,5%	320,2	55,8%	1.257,2	866,1	45,2%
Lucro Bruto	149,9	136,0	10,2%	88,9	68,6%	370,8	239,4	54,9%
Margem Bruta	30,0%	29,0%	1,0 p.p	27,8%	2,2 p.p	29,5%	27,6%	1,9 p.p
Lucro Bruto Ajustado ¹	151,9	138,2	9,9%	90,2	68,4%	377,2	243,0	55,2%
Margem Bruta Ajustada	30,4%	29,5%	0,9 p.p	28,2%	2,2 p.p	30,0%	28,1%	1,9 p.p

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

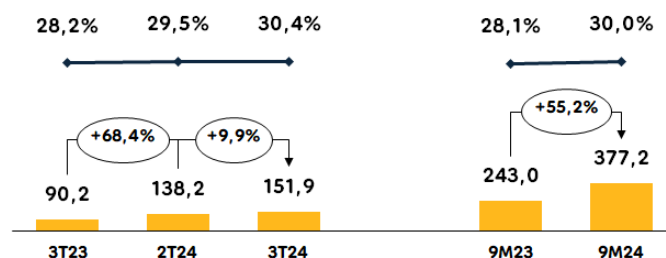
A receita líquida alcançou R\$ 499,0 milhões no 3T24 (+55,8% vs. 3T23) e R\$ 1,3 bilhão nos 9M24 (+45,2% vs. 9M23), recorde histórico para os períodos. O positivo desempenho foi consequência da relevante performance de vendas e a evolução adequada das obras.

Receita Líquida - R\$ milhões



O lucro bruto ajustado alcançou R\$ 151,9 milhões no 3T24 (+68,4% vs. 3T23) e R\$ 377,2 milhões nos 9M24 (+55,2% vs. 9M23). A margem bruta ajustada foi de 30,4% no 3T24 (+2,2 p.p. vs. 3T23) e 30,0% nos 9M24 (+1,9 p.p. vs. 9M23), reflexo da diluição de custos e o impacto positivo da elevação no preço médio das unidades no PMCMV.

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



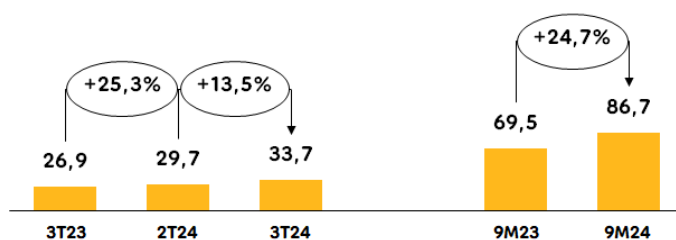
Comentário do Desempenho

Despesas Gerais e Administrativas

Desp. Gerais e Adm. (R\$ milhões)	3T24	2T24	T/T (%)	3T23	A/A (%)	9M24	9M23	A/A (%)
Receita Líquida	499,0	468,5	6,5%	320,2	55,8%	1.257,2	866,1	45,2%
Desp. Gerais e Administrativas	(33,7)	(29,7)	13,5%	(26,9)	25,3%	(86,7)	(69,5)	24,7%
Desp. Gerais e Adm. / Rec. Líquida	6,8%	6,3%	0,5 p.p	8,4%	-1,6 p.p	6,9%	8,0%	-1,1 p.p

As despesas gerais e administrativas apresentaram diluição (-1,6 p.p. vs. 3T23) e corresponderam a 6,8% da receita líquida no 3T24 e a 6,9% nos 9M24 (-1.1 p.p. vs. 9M23), apresentando ganho de eficiência operacional no ciclo de crescimento da Companhia.

G&A / Receita Líquida - %

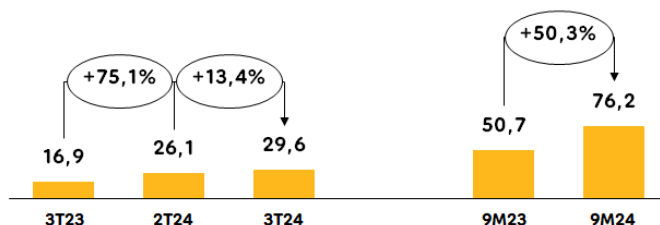


Despesas com Vendas e Marketing

Desp. Vendas e Marketing (R\$ milhões)	3T24	2T24	T/T (%)	3T23	A/A (%)	9M24	9M23	A/A (%)
Receita Líquida	499,0	468,5	6,5%	320,2	55,8%	1.257,2	866,1	45,2%
Despesas com Vendas e Marketing	(29,6)	(26,1)	13,4%	(16,9)	75,1%	(76,2)	(50,7)	50,3%
Desp. com Vendas e Marketing / Receita Líq.	5,9%	5,6%	0,3 p.p	5,3%	0,6 p.p	6,1%	5,9%	0,2 p.p

As despesas com vendas e marketing apresentaram ligeiro aumento em relação à receita líquida, correspondendo a 5,9% no 3T24 e a 6,1% nos 9M24.

Desp. Com Vendas e Marketing / Receita Líquida - %



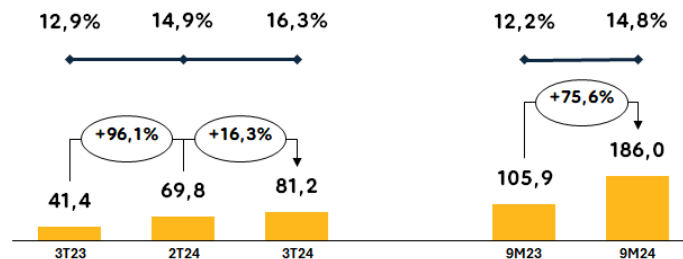
Comentário do Desempenho

Ebitda Ajustado

Ebitda Ajustado (R\$ milhões)	3T24	2T24	T/T (%)	3T23	A/A (%)	9M24	9M23	A/A (%)
Lucro Operacional antes do Res. Financeiro	77,8	66,0	17,8%	38,5	102,0%	174,9	98,9	76,9%
(+) Depreciação e amortização	1,5	1,6	-6,3%	1,5	-0,1%	4,6	3,3	40,6%
EBITDA	79,3	67,6	17,3%	40,1	97,8%	179,6	102,3	75,6%
(+) Encargos de fin. alocados no Custo	2,0	2,2	-10,0%	1,3	52,3%	6,4	3,6	79,1%
EBITDA Ajustado	81,2	69,8	16,3%	41,4	96,1%	186,0	105,9	75,6%
Receita Líquida	499,0	468,5	6,5%	320,2	55,8%	1.257,2	866,1	45,2%
Margem EBITDA Ajustado	16,3%	14,9%	1,4 p.p	12,9%	3,4 p.p	14,8%	12,2%	2,6 p.p

O Ebitda Ajustado totalizou R\$ 81,2 milhões no 3T24 (+96,1% vs. 3T23) e R\$ 186,0 milhões nos 9M24 (+75,6% vs. 9M23), devido ao aumento da eficiência operacional supracitado.

Ebitda Ajustado e Margem Ebitda Ajustada - %

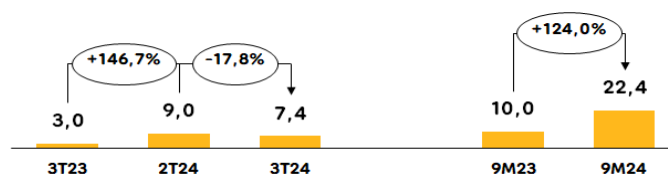


Resultado Financeiro

Resultado Financeiro (R\$ milhões)	3T24	2T24	T/T (%)	3T23	A/A (%)	9M24	9M23	A/A (%)
Receita Financeira	15,7	13,9	12,9%	8,7	80,5%	40,8	27,4	48,9%
Despesa Financeira	(8,2)	(4,9)	67,3%	(5,7)	43,9%	(18,5)	(17,4)	6,3%
Resultado Financeiro	7,4	9,0	-17,8%	3,0	146,7%	22,4	10,0	124,0%
Receita Líquida	499,0	468,5	6,5%	320,2	55,8%	1.257,2	866,1	45,2%
Resultado Financeiro / Receita Líquida	1,5%	1,9%	-0,4 p.p	0,9%	0,6 p.p	1,8%	1,2%	0,6 p.p

A despesa financeira foi impactada pela captação de R\$ 200 milhões via a 1ª Emissão de Nota Comercial realizada em julho/2024. A receita financeira foi beneficiada pela posição de caixa 63,2% maior. O resultado financeiro foi positivo em R\$ 7,4 milhões no 3T24 (+146,7% vs. 3T23) e em R\$ 22,4 milhões nos 9M24 (+124,0% vs. 9M23).

Resultado Financeiro - R\$ milhões



Comentário do Desempenho

Lucro Líquido

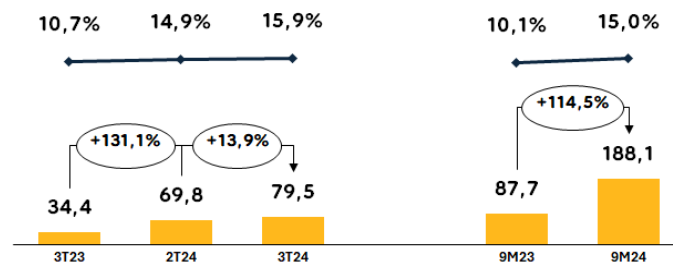
Lucro Líquido (R\$ milhões)	3T24	2T24	T/T (%)	3T23	A/A (%)	9M24	9M23	A/A (%)
Receita Líquida	499,0	468,5	6,5%	320,2	55,8%	1.257,2	866,1	45,2%
Lucro Líquido	79,5	69,8	13,9%	34,4	131,1%	188,1	87,7	114,5%
Margem Líquida	15,9%	14,9%	1,0 p.p	10,7%	5,2 p.p	15,0%	10,1%	4,9 p.p
ROE LTM ⁽¹⁾	36,9%	31,8%	5,1 p.p	22,0%	14,9 p.p	36,9%	22,0%	14,9 p.p
ROIC LTM ⁽²⁾	46,0%	39,3%	6,7 p.p	24,4%	21,6 p.p	46,0%	24,4%	21,6 p.p

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

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

O lucro líquido totalizou R\$ 79,5 milhões no 3T24 (+131,1% vs. 3T23) e R\$ 188,1 milhões nos 9M24 (+114,5% vs. 9M23). A margem líquida atingiu 15,9% no 3T24 (+5,2 p.p. vs. 3T23) e 15,0% nos 9M24 (+4,9 p.p. vs. 9M23). As variações decorrem, principalmente: (i) crescimento do volume de lançamentos; (ii) ganho de eficiência operacional (preço & evolução adequada das obras); (iii) eficiência da estrutura administrativa com diluição do G&A; e (iv) maior resultado financeiro oriundo da estrutura de capital balanceada.

Lucro Líquido e Margem Líquida - %

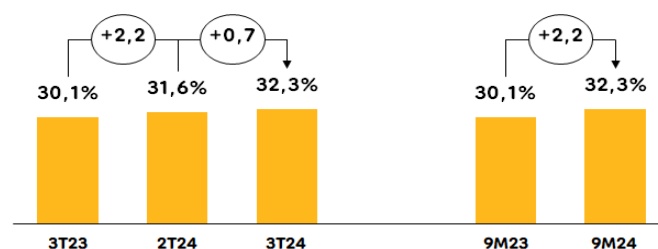


Resultado a Apropriar

Res. a Apropriar (REF) (R\$ milhões)	3T24	2T24	T/T (%)	3T23	A/A (%)	9M24	9M23	A/A (%)
Receitas de Vendas a Apropriar	678,8	731,1	-7,2%	508,8	33,4%	678,8	508,8	33,4%
(-) Custo Orçado de Unid. Vendidas a Apropriar	(459,4)	(499,9)	-8,1%	(355,6)	29,2%	(459,4)	(355,6)	29,2%
Resultado a Apropriar	219,4	231,2	-5,1%	153,2	43,2%	219,4	153,2	43,2%
Margem Bruta REF	32,3%	31,6%	0,7 p.p	30,1%	2,2 p.p	32,3%	30,1%	2,2 p.p

O resultado a apropriar no 3T24 alcançou R\$ 219,4 milhões (+43,2% vs. 3T23) e a margem bruta REF foi de 32,3% (+2,2 p.p. vs. 3T23 e +0,7 p.p. vs. 2T24), comprovando a continuidade do ciclo de recuperação de margem da Companhia.

Margem Bruta REF - %



Comentário do Desempenho

Posição de Caixa e Endividamento

Dívida (Caixa) Líquida (R\$ milhões)	3T24	2T24	T/T (%)	3T23	A/A (%)	9M24	9M23	A/A (%)
Dívida Bruta	317,2	213,8	48,4%	194,0	63,5%	317,2	194,0	63,5%
Empréstimos e Fin. Corporativo	259,8	110,7	134,6%	111,7	132,7%	259,8	111,7	132,7%
Empréstimos e Fin. de Produção	57,4	103,0	-44,3%	82,3	-30,3%	57,4	82,3	-30,3%
(-) Caixa e Equivalentes ⁽¹⁾	(531,9)	(418,3)	27,1%	(326,0)	63,2%	(531,9)	(326,0)	63,2%
Dívida (Caixa) Líquida	(214,7)	(204,6)	4,9%	(131,9)	62,7%	(214,7)	(131,9)	62,7%
Patrimônio Líquido Consolidado	641,4	571,1	12,3%	477,6	34,3%	641,4	477,6	34,3%
Dívida (Caixa) Líquida / Patrimônio Líq.	-33,5%	-35,8%	2,3 p.p	-27,6%	-5,8 p.p	-33,5%	-27,6%	-5,9 p.p

(1) Inclui Caixa Restrito

Posição de caixa e equivalentes de R\$ 531,9 milhões (+63,2% vs. 3T23) e o caixa líquido de R\$ 214,7 milhões (+62,7% vs. 3T23) no encerramento do 3T24.

Geração de Caixa

Geração de Caixa	3T24	2T24	T/T (%)	3T23	A/A (%)	9M24	9M23	A/A (%)
Geração de Caixa (R\$ milhões) ¹	20,1	86,0	-76,6%	19,8	1,7%	137,2	99,8	37,5%

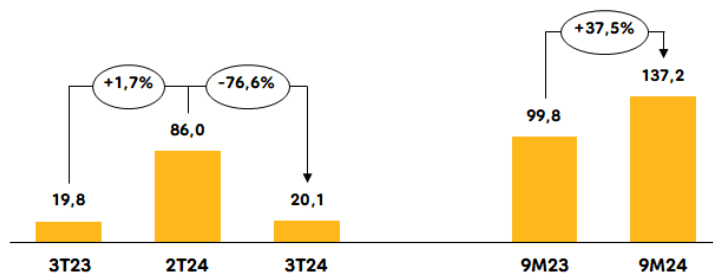
¹ A partir do 2T24, o cálculo da geração de caixa líquida não considera mais os valores do arrendamento mercantil.

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

No 3T24, a geração de caixa de R\$ 20,1 milhões, crescimento de +1,7% vs. 3T23.

Nos 9M24, a geração de caixa foi de R\$ 137,2 milhões, recorde histórico para 9 meses, aumento de +37,5% vs. 9M23.

Geração de Caixa - R\$ milhões



Contas a Receber

Contas a Receber (R\$ milhões)	3T24	2T24	T/T (%)	3T23	A/A (%)	9M24	9M23	A/A (%)
Contas a Receber - Ativo Circulante	239,6	135,5	76,8%	200,6	19,4%	239,6	200,6	19,4%
Contas a Receber - Ativo Não Circulante	71,5	36,6	95,2%	39,5	80,9%	71,5	39,5	80,9%
Total do Contas a Receber	311,1	172,1	80,7%	240,1	29,5%	311,1	240,1	29,5%

No encerramento do 3T24, as contas a receber totalizaram R\$ 311,1 milhões (+29,5% vs. 3T23), 77% dos quais no ativo circulante.

Notas Explicativas

ITR – Informações Trimestrais

Pacaembu Construtora S.A.

30 de setembro de 2024
com Relatório do Auditor Independente

Notas Explicativas

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Informações trimestrais Individuais e Consolidadas

30 de setembro de 2024

Índice

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

Notas Explicativas

Notas Explicativas



Building a better
working world

São Paulo Corporate Towers
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909
Vila Nova Conceição
04543-011 - São Paulo – SP - Brasil

Tel: +55 11 2573-3000
ey.com.br

Relatório do auditor independente sobre a revisão de informações trimestrais

Aos
Acionistas e Administradores da
Pacaembu Construtora S.A.

Introdução

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

Responsabilidade da diretoria sobre as informações contábeis intermediárias

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

Alcance da revisão

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

Conclusão sobre as informações intermediárias individuais e consolidadas

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

Notas Explicativas

Ênfase

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

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

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

São Paulo, 30 de outubro de 2024.

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

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

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

Balanços patrimoniais

30 de setembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023

(Em milhares de reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Ativo					
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	3.a	349.868	164.960	366.965	243.650
Caixa restrito	3.b	-	32	164.954	131.060
Contas a receber	4	31.909	18.272	239.612	201.668
Estoques	5	353	823	194.594	178.657
Adiantamentos para aquisição de terrenos	7	14.957	11.431	30.316	17.854
Outros ativos	6	12.873	14.416	34.075	33.987
Total do ativo circulante		409.960	209.934	1.030.516	806.876
Não circulante					
Contas a receber	4	747	3.467	71.483	40.978
Estoques	5	22.473	15.918	76.740	46.403
Outros ativos	6	774	622	3.241	3.225
Adiantamentos para aquisição de terrenos	7	8.042	15.422	8.552	20.920
Investimentos	9.a	530.581	430.243	6.302	5.389
Imobilizado	10	31.880	21.201	31.880	21.201
Total do ativo não circulante		594.497	486.873	198.198	138.116
Total do ativo		1.004.457	696.807	1.228.714	944.992

Notas Explicativas

	Notas	Controladora		Consolidado	
		30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Passivo					
Circulante					
Empréstimos e financiamentos	11	30.134	14.261	82.493	130.743
Fornecedores	12	5.759	3.258	118.332	83.944
Provisões	13	-	-	4.505	4.733
Dividendos a pagar		2	25.180	2	25.180
Arrendamentos	10.c	4.694	3.653	4.694	3.653
Adiantamento de clientes		28	-	36.892	9.653
Outras contas a pagar	14	37.774	28.570	58.926	43.900
Total do passivo circulante		78.391	74.922	305.844	301.806
Não circulante					
Empréstimos e financiamentos	11	229.687	97.093	234.716	121.146
Fornecedores	12	1	-	4.922	3.427
Provisão para perdas de investimentos	9.a	3.394	1.682	220	777
Provisões	13	9.058	7.130	27.578	32.227
Partes relacionadas	8	34.343	37.250	-	-
Arrendamentos	10.c	7.619	2.636	7.619	2.636
Adiantamento de clientes		-	-	5.687	6.879
Outras contas a pagar	14	772	4.545	772	4.545
Total do passivo não circulante		284.874	150.336	281.514	171.637
Patrimônio líquido	15				
Capital social		365.066	364.860	365.066	364.860
Reserva de lucros		256.281	88.290	256.281	88.290
Reserva de capital		19.845	18.399	19.845	18.399
Patrimônio líquido de controladores		641.192	471.549	641.192	471.549
Participação de não controladores		-	-	164	-
Total do patrimônio líquido		641.192	471.549	641.356	471.549
Total do passivo		1.004.457	696.807	1.228.714	944.992

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

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Demonstrações dos resultados

Período de três e nove meses findos em 30 de setembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais)

Notas	Controladora				Consolidado				
	01/07/2024 à 30/09/2024	01/01/2024 à 30/09/2024	01/07/2023 à 30/09/2023	01/01/2023 à 30/09/2023	01/07/2024 à 30/09/2024	01/01/2024 à 30/09/2024	01/07/2023 à 30/09/2023	01/01/2023 à 30/09/2023	
Receita operacional líquida	17	11.542	28.419	7.194	19.149	499.019	1.257.233	320.219	866.145
Custos dos imóveis vendidos	18	(11.186)	(27.511)	(6.975)	(18.591)	(349.082)	(886.414)	(231.318)	(626.746)
Lucro bruto		356	908	219	558	149.937	370.819	88.901	239.399
Despesas e receitas operacionais									
Despesas gerais e administrativas	18	(33.503)	(86.199)	(26.754)	(69.300)	(33.664)	(86.709)	(26.890)	(69.532)
Despesas com vendas	18	(684)	(987)	(434)	(1.417)	(29.580)	(76.187)	(16.900)	(50.664)
Outras despesas, líquidas	19	(1.797)	(12.356)	114	(6.537)	(10.519)	(36.265)	(6.465)	(20.656)
Resultado de equivalência patrimonial	9	114.403	285.758	61.301	166.586	1.591	3.289	(127)	392
		78.419	186.216	34.227	89.332	(72.172)	(195.872)	(50.382)	(140.460)
Lucro operacional antes do resultado financeiro e dos impostos		78.775	187.124	34.446	89.890	77.765	174.947	38.519	98.939
Resultado financeiro									
Despesas financeiras	20	(6.812)	(14.457)	(4.837)	(14.569)	(8.221)	(18.471)	(5.739)	(17.421)
Receitas financeiras	20	7.537	15.426	4.857	12.450	15.653	40.837	8.699	27.382
		725	969	20	(2.119)	7.432	22.366	2.960	9.961
Lucro operacional antes do imposto de renda e da contribuição social		79.500	188.093	34.466	87.771	85.197	197.313	41.479	108.900
Imposto de renda e contribuição social - corrente	13.a	0	(18)	(7)	(39)	(4.003)	(11.900)	(4.536)	(18.249)
Imposto de renda e contribuição social - diferido	13.a	(9)	(12)	(14)	5	(1.661)	2.673	(2.498)	(2.914)
Lucro líquido do período		79.491	188.063	34.445	87.737	79.533	188.086	34.445	87.737
Lucro atribuível aos acionistas controladores		79.491	188.063	34.445	87.737	79.491	188.063	34.445	87.737
Lucro atribuível aos acionistas não controladores		-	-	-	-	42	23	-	-
Lucro por ação:									
Lucro líquido básico por ação - R\$	21	0,6145211	1,4538588	0,2663221	0,6783657				
Lucro líquido diluído por ação - R\$	21	0,6041939	1,4294262	0,2606392	0,6638904				

Notas Explicativas

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

Pacaembu Construtora S.A.

Demonstrações dos resultados abrangentes

Período de três e nove meses findos em 30 de setembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais)

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2024	01/01/2024	01/07/2023	01/01/2023	01/07/2024	01/01/2024	01/07/2023	01/01/2023
	à	à	à	à	à	à	à	à
	30/09/2024	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2023	30/09/2024	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2023
Lucro líquido do período	79.491	188.063	34.445	87.737	79.533	188.086	34.445	87.737
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-	-	-	-	-
Total do resultado abrangente do período	79.491	188.063	34.445	87.737	79.533	188.086	34.445	87.737
Lucro atribuível aos acionistas controladores	79.491	188.063	34.445	87.737	79.491	188.063	34.445	87.737
Lucro atribuível aos acionistas não controladores	-	-	-	-	42	23	-	-

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

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa – método indireto

Período de nove meses findos em 30 de setembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2024	30/09/2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais				
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	188.093	87.771	197.313	108.900
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais:				
Provisão (reversão) da provisão para garantia	-	(17)	6.147	4.186
Depreciação e amortização	4.641	3.316	4.641	3.316
Provisão/Reversão para demandas judiciais	2.083	(529)	2.751	(506)
Provisão (reversão) para perdas de crédito esperadas	275	(394)	12.783	6.477
Despesa com outorga de opções	1.652	2.470	1.652	2.470
Apropriação de mais valia de estoques	-	20	-	20
Resultado de equivalência patrimonial	(285.758)	(166.586)	(3.289)	(392)
Baixa de imobilizado	150	(1.523)	150	(1.523)
Juros provisionados sobre empréstimos, financiamentos e arrendamentos	13.710	14.288	26.861	14.291
Perdas de distribuições desproporcional de lucros	-	-	2	-
Impostos diferidos	59	114	(7.584)	4.543
	(75.095)	(61.070)	241.427	141.782
Decréscimo/(acrécimo) em ativos:				
Caixa restrito	32	(1)	(33.894)	(30.033)
Contas a receber	(11.192)	(3.415)	(81.232)	(44.568)
Estoques	(6.085)	(13.426)	(52.849)	(50.059)
Outros ativos	(2.426)	(3.724)	116	2.443
Adiantamentos para aquisição de terrenos	3.854	3.103	(94)	22.552
(Decréscimo)/acrécimo em passivos:				
Fornecedores	2.502	(274)	35.883	44.115
Outros passivos	5.205	13.263	6.966	9.144
Adiantamento de clientes	28	(2)	26.047	4.945
Juros pagos sobre empréstimos, financiamentos e arrendamentos	(13.523)	(11.604)	(19.609)	(15.124)
Recebimento de dividendos	187.407	153.093	3.099	11.465
Partes relacionadas	(2.907)	47.390	-	-
Imposto de renda e contribuição social pagos	(17)	-	(11.130)	(20.379)
Caixa líquido gerado pelas (consumido pelas) atividades operacionais	87.783	123.333	114.730	76.283
Fluxo de caixa das atividades de investimentos				
Aquisições de investimentos				
Aquisição de bens do ativo imobilizado	(5.823)	(3.153)	(5.823)	(3.153)
Integralização de capital em controladas e coligadas	-	-	141	-
Redução (integralização) de capital em controladas e coligadas	26.165	11.954	-	-
Adiantamento para futuro aumento de capital nas investidas	(22.623)	(34.880)	(1.502)	-
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos	(2.281)	(26.079)	(7.184)	(3.153)
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos				
Liberação de empréstimos e financiamentos	200.000	-	358.419	165.528
Pagamentos de empréstimos e financiamentos	(50.971)	(13.138)	(293.027)	(166.806)
Custo com captação de empréstimos e financiamentos	(505)	-	(505)	-
Pagamento de dividendos	(45.251)	(7.215)	(45.251)	(7.215)
Pagamento de arrendamento mercantil	(3.867)	(1.078)	(3.867)	(1.078)
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades de financiamentos	99.406	(21.431)	15.769	(9.571)
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa	184.908	75.823	123.315	63.559
Caixa e equivalentes de caixa				
No início do exercício	164.960	93.073	243.650	155.983
No final do exercício	349.868	168.896	366.965	219.542
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa	184.908	75.823	123.315	63.559

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

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Demonstrações do valor adicionado

Período de nove meses findos em 30 de setembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2024	30/09/2023
Receitas				
Receita de incorporação imobiliária	32.234	21.692	1.270.145	892.132
Reversão (provisão) para perdas de crédito esperadas	(275)	394	(12.783)	(6.477)
Outras receitas	778	2.529	1.483	4.263
	32.737	24.615	1.258.845	889.918
Insumo adquirido de terceiros				
Custos dos imóveis vendidos	(27.511)	(18.591)	(886.414)	(626.746)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(37.098)	(28.491)	(123.745)	(104.485)
	(64.609)	(47.082)	(1.010.159)	(731.231)
Valor adicionado bruto	(31.872)	(22.467)	248.686	158.687
Retenções				
Depreciação e amortização	(1.244)	(3.316)	(1.244)	(3.316)
	(1.244)	(3.316)	(1.244)	(3.316)
Valor líquido produzido pela Companhia	(33.116)	(25.783)	247.442	155.371
Valor adicionado recebido em transferência				
Resultado de equivalência patrimonial	285.758	166.586	3.289	392
Receitas financeiras	15.426	12.450	40.837	27.382
Valor total adicionado recebido em transferência	301.184	179.036	44.126	27.774
	-	-	-	-
Valor adicionado total a distribuir	268.068	153.253	291.568	183.145
Distribuição do valor adicionado	268.068	153.253	291.568	183.145
Pessoal e encargos	64.767	50.373	74.237	55.924
Salários e encargos	57.829	42.760	67.299	48.311
Honorários da administração	5.502	5.147	5.502	5.147
Plano de remuneração baseado em ações	1.436	2.466	1.436	2.466
	15.238	15.143	29.245	39.484
Impostos, taxas e contribuições	781	574	10.774	22.063
Remuneração de capitais de terceiros – juros	14.457	14.569	18.471	17.421
Remuneração de capitais próprios	188.063	87.737	188.086	87.737
Lucro líquido do exercício	188.063	87.737	188.086	87.737

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

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2024

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

1. Informações gerais

1.1. Contexto operacional

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

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

2. Base para preparação das informações intermediárias e práticas contábeis materiais

2.1. Declaração de conformidade e base de preparação

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

As informações intermediárias individuais e consolidadas estão sendo apresentadas de forma condensada, conforme disposição na NBC TG 21 Demonstração Intermediária e orientações da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) por meio de Ofício Circular nº 003/2011, contemplando os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias que seguem o entendimento da administração da Companhia, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício-Circular CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15).

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

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2024

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

A diretoria da Companhia autorizou a emissão das informações intermediárias individuais e consolidadas em 30 de outubro de 2024, considerando que não houve eventos subsequentes ocorridos até essa data.

2.2. Continuidade operacional

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

2.3. Moeda funcional e moeda de apresentação

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

2.4. Base de consolidação

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

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

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2024

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

(ii) Controladas em conjunto

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

2.5. **Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas**

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

Julgamentos

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

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

Estimativas e premissas

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

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

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2024

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

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

2.6. Pronunciamentos novos ou revisados

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

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

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

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

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2024

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

3. Caixa e equivalentes de caixa e caixa restrito

3.a) Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Caixa e bancos	251	858	6.869	4.811
Aplicações financeiras (i)	349.617	164.102	360.096	238.839
	349.868	164.960	366.965	243.650

- (i) As aplicações financeiras são apresentadas por fundos de investimento em renda fixa e certificados de depósito bancário de curto prazo, remunerados a taxas do Certificado de Depósito Interbancário e que possuem liquidez imediata. As remunerações das aplicações financeiras rendem juros que variam de 100% a 110% do CDI.

3.b) Caixa restrito

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Conta corrente bancária (i)	-	32	164.954	131.060
	-	32	164.954	131.060

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

4. Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Contas a receber de unidades imobiliárias	39.956	28.764	350.073	268.841
Provisão para perdas de crédito esperadas (a)	(7.300)	(7.025)	(38.978)	(26.195)
	32.656	21.739	311.095	242.646
Circulante	31.909	18.272	239.612	201.668
Não circulante	747	3.467	71.483	40.978

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

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

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2024

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
A vencer em 2024	32.881	19.665	216.994	208.598
A vencer em 2025	718	3.194	53.822	30.179
A vencer em 2026	381	772	32.827	7.657
A vencer em 2027	170	281	15.512	3.662
A vencer em 2028	47	40	4.032	2.031
A vencer em 2029	4	-	1.236	1.650
A vencer em 2030	-	-	895	1.493
A vencer a partir de 2031	-	-	2.439	17
Total a vencer	34.201	23.952	327.757	255.287
Vencidos de 0 a 30 dias	132	129	984	644
Vencidos de 31 a 60 dias	136	258	968	1.251
Vencidos de 61 a 90 dias	133	606	980	3.067
Vencidos de 91 a 120 dias	146	132	1.019	646
Vencidos de 120 a 180 dias	277	132	1.893	653
Vencidos de 181 a 360 dias	735	136	4.781	669
Vencidos a mais de 360 dias	4.196	3.419	11.691	6.624
Total de Vencidos	5.755	4.812	22.316	13.554
Total	39.956	28.764	350.073	268.841

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Saldo inicial	(7.025)	(7.062)	(26.195)	(14.667)
Constituição	(1.384)	(3.783)	(19.693)	(23.582)
Reversão	1.109	3.820	6.910	12.054
Saldo final	(7.300)	(7.025)	(38.978)	(26.195)

5. Estoques

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Terrenos e lotes (i)	-	-	40.932	39.538
Imóveis em construção (ii)	338	425	94.881	93.188
Imóveis concluídos (iv)	-	-	3.751	8.659
Adiantamento a fornecedores (em construção) (iii)	-	-	3.303	1.470
Custos com desenvolvimento de projetos (iii)	22.488	16.316	128.467	82.205
	22.826	16.741	271.334	225.060
Circulante	353	823	194.594	178.657
Não Circulante	22.473	15.918	76.740	46.403

(i) Os terrenos para novos empreendimentos e lotes para vendas estão registrados pelo custo histórico de aquisição, e incluem os custos com legalização e outros, os lotes referem-se as unidades comerciais concluídas e disponíveis para venda.

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2024

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

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

Os juros dos financiamentos referentes a encargos do Sistema Financeiro de Habitação - SFH, são capitalizados e registrados em Imóveis em construção e apropriados ao resultado proporcionalmente às unidades vendidas. Em 30 de setembro de 2024, foram capitalizados nas contas de estoques, juros no montante de R\$ 6.575 (R\$ 5.346 em 31 de dezembro de 2023), ainda permanece capitalizado no estoque o montante de R\$232 referente as unidades não vendidas sendo R\$219 referente a imóveis em construção e R\$13 referente a imóveis concluídos (R\$406 em 31 de dezembro de 2023 referente as unidades não vendidas sendo R\$392 referente a imóveis em construção e R\$14 referente a imóveis concluídos).

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

6. Outros ativos

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Despesas com seguros a apropriar	246	315	4.781	5.333
Comissões e corretagem a apropriar	-	-	8.248	8.369
Adiantamentos a fornecedores	1.105	342	4.121	4.422
Gastos na emissão de ações (i)	5.056	8.083	5.056	8.083
Tributos a recuperar	5.735	4.782	6.472	5.156
Mutuários a receber	132	185	6.416	3.115
Depósitos judiciais (Nota 13c)	720	509	1.213	961
Outros valores a receber	653	822	1.009	1.773
	13.647	15.038	37.316	37.212
Circulante	12.873	14.416	34.075	33.987
Não circulante	774	622	3.241	3.225

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

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2024

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

7. Adiantamentos para aquisição de terrenos

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Bauru Azevedo (Belvedere)	2.361	2.361	2.361	2.361
Vida Nova Rio Preto (Wayfro)	1.650	1.650	2.150	2.150
Vida Nova Rio Preto Vila Azul	1.000	1.770	1.000	1.770
Vida Nova Campinas	4.742	4.742	4.742	4.742
Vida Nova Bauru (Rondon)	-	2.150	-	2.150
Vida Nova Bauru Mello (Five Belvedere)	1.500	1.500	1.500	1.500
Vida Nova Ponta Grossa (Jardim Royal)	-	-	3.100	3.500
Pindamonhangaba - Terra Nova	-	500	-	579
São José do Rio Preto (Agroseta)	7.500	7.500	7.500	7.500
Pacaembu Piracicaba Com Viva	680	680	794	1.469
Botucatu (Verônica 2)	-	-	3.898	3.898
Assis Chateaubriand (Unificação)	-	1.200	-	1.786
Londrina (PacaVitta)	-	-	-	1.250
Vida Nova Marília (Padre Nóbrega)	1.500	1.500	1.500	1.500
Catanduva (Nova Catanduva III F3)	-	-	3.500	1.100
Catanduva (Nova Catanduva III F4)	-	-	2.350	-
Assis Chateaubriand (Vizinho Comviva)	-	-	2.750	-
Outros	2.066	1.300	1.723	1.519
	22.999	26.853	38.868	38.774
Circulante	14.957	11.431	30.316	17.854
Não circulante	8.042	15.422	8.552	20.920

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

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

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2024

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

8. Partes relacionadas

	Controladora	
	30/09/2024	31/12/2023
Pacaembu Itapetininga Cristóvão Colombo - Emp. Imobiliário Ltda.	-	8.019
Pacaembu Piracicaba Com Viva - Emp. Imob. Ltda	-	4.819
Pacaembu Cianorte - Emp. Imob. Ltda	-	3.312
Pacaembu Marília Altos do Palmital 379- Emp. Imob, Ltda	-	1.769
Poá Emp. Imob Ltda	-	1.693
Pacaembu Piracicaba Incorporadora Ltda	9.307	-
Pacaembu Cafelândia – 364	6.548	2.331
Pacaembu Assis Chateaubriand - 357 E 358	3.498	-
Haus Compra e Venda de Bens Imóveis Ltda	2.753	2.088
Salto de Pirapora Pacaembu - Emp. Imob. Ltda	2.172	-
Pacaembu Nova Aurora - 365 - Emp. Imob. Ltda	1.935	-
Vida Nova Itapetininga III - Emp. Imobiliário Ltda	953	1.273
Vida Nova Tatuí III - Emp. Imob Ltda	899	-
Vida Nova Ponta Grossa - Emp. Imob. Ltda	814	-
Nova Vida Anápolis - Emp. Imobiliário Ltda	748	749
Vida Nova Araras - Emp. Imob. Ltda	730	-
Pacaembu Assis 370 - Empreendimento Imobiliário Ltda	715	4.989
Pacaembu Ourinhos Constante - Emp. Imob Ltda	609	-
Vida Nova São Carlos - Empreendimento Imobiliário Ltda	509	-
Pacaembu Bauru - Empreendimento Imobiliário Ltda	380	1.783
Vida Nova Barretos III - Emp. Imob. Ltda	338	851
Vida Nova Barretos IV - Emp. Imob. Ltda	227	855
Vida Nova Dignidade 2 - Emp. Imob. Ltda	226	616
Vida Nova Salto De Pirapora - Emp. Imob. Ltda	60	609
Outros	922	1.494
	34.343	37.250

Os saldos de partes relacionadas passivos em 30 de setembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023 representam antecipação de lucros recebidos de controladas a serem liquidados com resultados futuros. Valores sem encargos e sem data de vencimento estipulado.

Não houve nos períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2024 e 30 de setembro de 2023 operações com partes relacionadas que impactaram o resultado.

Remuneração dos administradores

Foi aprovada, em 22 de março de 2024, a remuneração anual global da administração para o exercício social de 2024 no valor de até R\$14.426. O valor da remuneração dos administradores no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024 foi de R\$ 6.095 sendo R\$ 5.502 registrados na rubrica de “Honorários da Administração” e R\$ 593 registrados na rubrica de “Plano de remuneração baseado em ações” (R\$6.154 no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2023, sendo R\$5.147 registrados na rubrica de “Honorários da Administração” e R\$1.007 registrados na rubrica de “Plano de remuneração baseado em ações”).

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2024

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

9. Investimento

a) Composição de saldo

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Controladas	502.001	386.825	-	-
Controladas em conjunto	4.800	1.684	4.800	1.684
Mais valia dos estoques (i)	1.157	1.157	-	-
Adiantamentos para futuro aumento de capital	22.623	40.577	1.502	3.705
Investimento	530.581	430.243	6.302	5.389
Provisão para perdas em controlada (ii)	(3.394)	(1.682)	(220)	(777)
Investimento líquido	527.187	428.561	6.082	4.612

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

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

b) Movimentações dos investimentos em participações societárias

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

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2023	428.561	4.612
Adiantamento para futuro aumento de capital	22.623	1.502
Dividendos recebidos	(187.407)	(3.099)
Perda distribuição desproporcional (i)	-	(2)
(Redução) Integralização de capital em controladas e investidas	(26.165)	-
Equivalência patrimonial	285.758	3.289
Outras (ii)	3.817	(220)
Saldo em 30 de setembro de 2024	527.187	6.082

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

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

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2024

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

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

	Participação		Ativo		Exigibilidades		Patrimônio líquido		Resultado do período	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Pacaembu Catanduva III Emp. Imob. Ltda (v)	100,00%	100,00%	41.595	54.410	13.319	19.887	28.276	34.523	18.336	16.499
Pacaembu Bauru Azevedo Emp. Imob. Ltda (v)	100,00%	100,00%	46.790	6.595	21.352	1.996	25.438	4.599	18.291	(972)
Pacaembu Votuporanga 366 - Emp. Imob. Ltda. (v)	100,00%	100,00%	41.045	1.317	16.830	873	24.215	444	9.455	(404)
Pacaembu Arapongas 2 Emp. Imob. Ltda (v)	100,00%	100,00%	32.986	16.748	10.036	7.612	22.950	9.136	26.715	603
Pacaembu Marília Gigantão (v)	100,00%	100,00%	32.996	5.510	10.597	1.336	22.399	4.174	17.612	(657)
Pacaembu Bauru Azevedo 2 - Emp. Imob. Ltda. (v)	100,00%	100,00%	29.398	601	7.316	592	22.082	9	2.810	(1)
Pacaembu Araçatuba I - Emp. Imob. LTDA (v)	100,00%	100,00%	27.170	34.550	8.323	19.021	18.847	15.529	16.198	1.493
Pacaembu São José do Rio Preto 336 Emp. Imob. Ltda (v)	100,00%	100,00%	36.292	72.335	18.159	51.884	18.133	20.451	17.481	14.123
Vida Nova Ponta Grossa Emp. Imob. Ltda. (v)	100,00%	100,00%	28.404	31.190	11.300	12.190	17.104	19.000	12.915	7.715
Vida Nova Araçatuba 380 - Emp. Imob. Ltda. (v)	100,00%	100,00%	22.003	944	5.135	935	16.868	9	(83)	(1)
Pacaembu Taubate Emp. Imob. Ltda	98,00%	98,00%	31.416	5.055	15.067	763	16.349	4.292	4.284	(962)
Vida Nova Primavera do Leste 394 - Emp. Imob. Ltda. (v)	100,00%	100,00%	26.291	15.592	12.113	15.994	14.178	(402)	7.829	(413)
Pacaembu Piracicaba Incorporadora Ltda. (v)	100,00%	100,00%	19.469	30.059	5.434	7.855	14.035	22.204	4.962	(455)
Vida Nova Cuiabá Emp. Imob. Ltda (v)	100,00%	100,00%	24.270	5.481	10.743	4.859	13.527	622	6.212	(2.514)
Pacaembu Lins Arzani Emp. Imob. Ltda (v)	100,00%	100,00%	20.018	22.158	6.605	10.282	13.413	11.876	11.554	1.111
Poá Empreendimento Imobiliário Ltda. (v)	100,00%	100,00%	12.945	16.827	105	(75)	12.840	16.902	1.351	2.762
Vida Nova Trindade Emp. Imob. Ltda (v)	100,00%	100,00%	11.636	13.146	604	783	11.032	12.363	(89)	(189)
Pacaembu Água Santa Emp. Imob. Ltda (v)	100,00%	100,00%	13.181	39.023	3.023	8.336	10.158	30.687	2.932	3.743
Pacaembu São Carlos - Emp. Imobiliário Ltda. (v)	100,00%	100,00%	9.414	8.910	17	587	9.397	8.323	(1)	(3)
Pacaembu Botucatu Veronica 2 Emp. Imob. Ltda (v)	100,00%	100,00%	9.826	9.200	801	129	9.025	9.071	(47)	(70)
Pacaembu Ourinhos Santa Maria 401 - Emp. Imob. Ltda (v)	100,00%	100,00%	7.802	6.970	134	241	7.668	6.729	(28)	(0)
Pacaembu São José do Rio Preto - Emp. Imob. Ltda.	99,00%	99,00%	9.714	14.551	2.759	4.001	6.955	10.550	(827)	4.984
Pacaembu Bauru II - Emp. Imobiliário Ltda. (v)	100,00%	100,00%	8.768	9.198	2.177	2.473	6.591	6.725	(187)	(1.953)
Haus Compra e Venda de Bens Moveis Ltda. (v)	100,00%	100,00%	6.466	7.209	128	545	6.338	6.664	(326)	196
Pacaembu Itapetininga Cristovão Colombo - Emp. Imob Ltda (v)	100,00%	100,00%	21.568	23.716	15.330	18.518	6.238	5.198	37.660	17.436
Vida Nova Tatuí III - Emp. Imobiliário Ltda. (v)	100,00%	100,00%	6.841	6.493	732	636	6.109	5.857	251	1.304
SPE Londrina Vert - Emp. Imob. Ltda. (v)	100,00%	100,00%	5.803	2.840	153	259	5.650	2.581	3.069	1.306
Pacaembu Bauru - Empreendimento Imobiliário Ltda. (v)	100,00%	100,00%	5.985	8.411	594	678	5.391	7.733	571	2.881
Pacaembu Piracicaba com Viva Emp. Imob. Ltda. (v)	100,00%	100,00%	7.756	15.756	2.739	8.904	5.017	6.852	964	12.993
Pacaembu São José Do Rio Preto 395 - Emp Imob Ltda (v)	100,00%	100,00%	19.392	102	14.382	51	5.010	51	2.345	(116)
Pacaembu Tatuí Caguassu Emp. Imob. Ltda (v)	100,00%	100,00%	11.117	13.821	6.211	8.894	4.906	4.927	(22)	23.421
Pacaembu Assis 371 Emp. Imob. Ltda. (v)	100,00%	100,00%	13.007	10.460	8.187	7.165	4.820	3.295	24.828	930
Pacaembu Arapongas I Emp. Imob. Ltda. (v)	100,00%	100,00%	6.095	11.985	1.316	1.998	4.779	9.987	(1.232)	13.283

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2024

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

	Participação		Ativo		Exigibilidades		Patrimônio Líquido		Resultado do período	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Vida Nova Salto de Pirapora Emp. Imob. Ltda (v)	100,00%	100,00%	5.681	7.655	1.442	2.666	4.239	4.989	150	8.866
Pacaembu Marília Altos do Palmital 379 Emp. Imob.Ltda. (v)	100,00%	100,00%	5.339	22.066	1.175	15.578	4.164	6.488	5.049	2.550
Vida Nova Botucatu - Emp. Imobiliário Ltda. (v)	100,00%	100,00%	4.750	6.364	643	721	4.107	5.643	(517)	369
Pacaembu Araras 392 - Emp. Imob. Ltda. (v)	100,00%	100,00%	5.337	4.442	1.330	434	4.007	4.008	(1)	(2)
Pacaembu Tatuí Nossa Senhora Aparecida 388 -Emp.Imob Ltda. (v)	100,00%	100,00%	8.225	321	4.235	313	3.990	8	535	(2)
Pacaembu Ourinhos Constante Emp. Imob. Ltda. (v)	100,00%	100,00%	4.078	4.439	619	986	3.459	3.453	6	(100)
Pacaembu Presidente Prudente 383 Emp. Imob. Ltda.(v)	100,00%	100,00%	4.134	340	721	332	3.413	8	(3)	(2)
Pacaembu Ourinhos Constante 2 Emp. Imob. Ltda. (v)	100,00%	100,00%	5.101	19.528	1.883	9.429	3.218	10.099	2.801	15.267
Pacaembu Assis 370 Emp. Imob. Ltda. (v)	100,00%	100,00%	4.158	7.685	964	2.864	3.194	4.821	1.752	13.817
Pacaembu Uberlândia - Emp. Imob. Ltda. (v)	100,00%	100,00%	4.036	1.146	994	396	3.042	750	(1)	(2)
Pacaembu Assis Chateaubriand 447 – Emp. Imob. Ltda. (vi)	100,00%	0,00%	4.116	-	1.208	-	2.908	-	(48)	-
Pacaembu Araçatuba 330 - Emp. Imob. Ltda. (v)	100,00%	100,00%	3.733	178	933	169	2.800	9	(2)	(1)
Pacaembu Botucatu Veronica Emp. Imob. Ltda. (v)	100,00%	100,00%	5.082	6.140	2.363	4.391	2.719	1.749	970	10.160
Vida Nova Ribeirão Preto Emp. Imob. Ltda.(v)	100,00%	100,00%	3.356	2.539	790	1.073	2.566	1.466	(2)	(3)
Vida Nova Itapetininga III - Emp. Imobiliário Ltda. (v)	100,00%	100,00%	3.880	5.396	1.420	1.608	2.460	3.788	450	(1.117)
Pacaembu Lins IV 270 - Emp. Imob. Ltda. (v)	100,00%	100,00%	2.819	697	369	689	2.450	8	(80)	(2)
Pacaembu Itapetininga Copacabana 443 – Emp. Imob. Ltda.(vi)	100,00%	0,00%	4.294	-	1.921	-	2.373	-	(160)	-
Salto de Pirapora Pacaembu Emp. Imob. Ltda.(v)	100,00%	100,00%	5.396	22.021	3.164	18.316	2.232	3.705	8.327	3.310
Vida Nova Londrina Emp. Imob. Ltda. (v)	100,00%	100,00%	2.391	3.013	322	1.784	2.069	1.229	(1.459)	53
Terra Nova Pindamonhangaba Emp. Imob. Ltda (v)	100,00%	100,00%	2.925	6.486	861	4.678	2.064	1.808	1.465	12.611
Pacaembu Presidente Prudente - Emp. Imob. Ltda. (v)	100,00%	100,00%	2.514	4.264	507	773	2.007	3.491	(1.530)	1.596
Demais Investimentos (iii), (iv), (v) e (vi)			80.223	87.174	55.680	58.190	24.543	28.984	22.330	32.609

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

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

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

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

(vi) Empresas constituídas durante o exercício de 2024.

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2024

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

10. Imobilizado e intangível

a) Composição (Controladora e Consolidado)

	Taxa anual de depreciação	Custo	Depreciação acumulada	Imobilizado líquido	
				30/09/2024	31/12/2023
Computadores e celulares	20%	4.382	(2.842)	1.540	1.340
Máquinas e equipamentos	10%	2.402	(898)	1.504	436
Móveis e utensílios	10%	271	(155)	116	28
Aeronaves	4% a 6,67%	8.632	(952)	7.680	7.827
Benfeitorias	10%	2.061	(1.280)	781	211
Consórcios	-	279	-	279	114
Direito de uso de arrendamento	(c)	18.678	(6.648)	12.030	5.780
Softwares	20%	9.316	(759)	8.557	6.072
Provisão para redução ao valor recuperável - aeronaves		(607)	-	(607)	(607)
		45.414	(13.534)	31.880	21.201

b) Movimentação (Controladora e Consolidado)

	31/12/2023	Adições	Baixas	Adições por arrendamento	30/09/2024
Custo					
Computadores	3.826	581	(25)	-	4.382
Máquinas e equipamentos	1.206	1.196	-	-	2.402
Móveis e utensílios	168	103	-	-	271
Aeronaves	8.632	-	-	-	8.632
Benfeitorias	1.257	804	-	-	2.061
Consórcios	114	165	-	-	279
Direito de uso de arrendamento	11.490	-	(2.721)	9.909	18.678
Softwares	6.481	2.974	(139)	-	9.316
Provisão para redução ao valor recuperável - aeronaves	(607)	-	-	-	(607)
	32.567	5.823	(2.885)	9.909	45.414

	31/12/2023	Adições	Baixas	Adições por arrendamento	30/09/2024
Depreciação					
Computadores	(2.486)	(370)	14	-	(2.842)
Máquinas e equipamentos	(770)	(128)	-	-	(898)
Móveis e utensílios	(140)	(15)	-	-	(155)
Aeronaves	(805)	(147)	-	-	(952)
Benfeitorias	(1.046)	(234)	-	-	(1.280)
Direito de uso de arrendamento	(5.710)	-	2.459	(3.397)	(6.648)
Softwares	(409)	(350)	-	-	(759)
Imobilizado e intangível líquido	(11.366)	(1.244)	2.473	(3.397)	(13.534)

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

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2024

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

c) Direito de uso de arrendamentos

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

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

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

	30/09/2024	31/12/2023
Saldo inicial	6.289	4.638
Ajuste a valor presente reconhecido no exercício	244	670
Novos contratos	9.909	5.422
Baixa de contratos	(262)	(404)
Contraprestações pagas	(3.867)	(4.037)
Saldo final	12.313	6.289
Circulante	4.694	3.653
Não circulante	7.619	2.636

O cronograma de vencimentos é o seguinte:

Maturidade dos contratos - Vencimento das prestações	30/09/2024	31/12/2023
2024	1.261	3.653
2025	3.890	2.103
2026	1.880	425
2027	2.103	62
2028	2.341	46
2029	838	-
	12.313	6.289

A Companhia utilizou para fins de registro contábil o fluxo de caixa sem considerar o efeito da inflação nos fluxos a serem descontados. Adicionalmente, conforme Ofício-Circular CVM SNC/SEP 02/2019 - Orientação sobre aplicação do CPC 06 (R2) – Arrendamentos, a Companhia avaliou os impactos decorrentes da projeção da inflação nos pagamentos futuros de aluguel descontados a valor presente utilizando-se da taxa nominal produziria um acréscimo no direito de uso e no passivo de arrendamento de R\$2.859. A inflação foi projetada com base no principal indicador de seus contratos IGPM e informações obtidas no Banco Central do Brasil.

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2024

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

11. Empréstimos e financiamentos

Descrição	Taxa	Controladora		Consolidado	
		30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Banco ABC do Brasil (i)	3,20% a.a. + CDI	56.842	56.894	56.842	56.894
Banco Itaú (ii)	1,95% a.a. + CDI	-	50.123	-	50.123
Banco Safra (iii)	3,41% a.a. + CDI	3.460	4.337	3.460	4.337
Caixa Econômica Federal (iv)	8,30% a.a. + TR	-	-	57.388	140.535
Notas Comerciais (v)	1,63% a.a. + CDI	200.000	-	200.000	-
Custo de Captação (vi)		(481)	-	(481)	-
		259.821	111.354	317.209	251.889
Circulante		30.134	14.261	82.493	130.743
Não Circulante		229.687	97.093	234.716	121.146

- (i) Cédulas de Crédito Bancário - CCB: referem-se à emissão de CCB contratada no montante de R\$60.000, sujeita a juros remuneratórios de 100% do CDI - Taxa média CDI over extra grupo DI - CETIP, capitalizados diariamente, acrescidos da taxa de 3,20% ao ano, sendo os recursos tomados para o financiamento de empreendimentos imobiliários. A CCB tem vencimento em 29 de junho de 2026. Este financiamento possui "covenants" financeiros.
- (ii) Cédulas de Crédito Bancário - CCB: referem-se à emissão de CCB contratada no montante de R\$60.000, sujeita a juros remuneratórios de 100% do CDI, acrescidos da taxa de 1,95% ao ano, sendo os recursos tomados para o financiamento de empreendimentos imobiliários. A CCB tem vencimento em 22 de setembro de 2025. Este financiamento se encontra livre de garantias e hipotecas e não possui "covenants" financeiros.
- (iii) Financiamento - Operação contratada no montante de R\$5.736, sendo os recursos tomados para financiamento de aeronave modelo Cirrus SR22, sujeita a juros remuneratórios de 100% do CDI, acrescidos da taxa de juros efetiva de 3,41% ao ano. O vencimento da operação é 8 de setembro de 2026. A forma de utilização da aeronave é definida nas políticas internas da Companhia.
- (iv) Financiamento à construção - Essa modalidade de empréstimo tem por objetivo financiar os empreendimentos durante seu período de construção. Os financiamentos estão sujeitos a juros com taxa nominal de 8% e taxa efetiva de 8,3% ao ano, acrescida da atualização monetária apurada no período pela Taxa Referencial - TR. Essas operações são garantidas por hipotecas dos imóveis dos respectivos empreendimentos e não possuem "covenants" financeiros.
- (v) Notas Comerciais Escriturais, não conversíveis em ações de emissão da Companhia, em série única, no valor total de R\$ 200.000, sujeita a juros remuneratórios de 100% do CDI, acrescidos da taxa de 1,63% ao ano, sendo que os recursos líquidos captados serão utilizados para (i) pré-pagamento da CCB nº 100120060016300 junto ao Banco Itaú, (ii) reforço de caixa e (iii) capital de giro vinculado ao desenvolvimento de suas atividades imobiliárias, no curso normal de seus negócios. Notas Comerciais objeto de distribuição pública, destinada exclusivamente a Investidores Profissionais, conforme definido na Resolução CVM nº 30/2021, estando a Oferta sujeita ao rito de registro automático de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso V, e artigo 27, inciso I, da Resolução CVM nº 160/2022 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sendo, portanto, automaticamente registrada para distribuição perante a CVM, de acordo com o artigo 19 da Lei de Valores Mobiliários. As Notas Comerciais possuem vencimento em 28 de janeiro de 2028, não contam com qualquer garantia real ou fidejussória, nem qualquer privilégio sobre os bens da Emitente e não possuem "covenants" financeiros.
- (vi) A Companhia incorreu em custos para emissão e estruturação das Notas Comerciais no montante de R\$505 e houve amortizações no montante de R\$24 no período.

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2024

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

Cronograma de vencimentos

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

<u>30/09/2024</u>	<u>2024</u>	<u>2025</u>	<u>2026</u>	<u>2027</u>	<u>2028</u>	<u>Total</u>
Banco ABC do Brasil	-	37.895	18.947	-	-	56.842
Banco Itaú	-	-	-	-	-	-
Banco Safra	432	1.702	1.326	-	-	3.460
Caixa Econômica Federal	25.172	32.216	-	-	-	57.388
Notas Comerciais	-	-	74.675	99.856	24.988	199.519
	25.604	71.813	94.948	99.856	24.988	317.209

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

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

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

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

Se, sem a prévia e expressa anuência do credor o emitente assumir novas dívidas corporativas, excetuados os empréstimos destinados ao atendimento aos negócios de gestão ordinária e à liquidação ou substituição de dívidas existentes, ou, ainda, os financiamentos contratados diretamente junto ao, ou com recursos provenientes do Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES ou, ainda, dívidas corporativas até o maior valor entre: a) R\$300.000 (trezentos milhões de reais) ou equivalentes e; b) a 1,80x o Patrimônio Líquido do emitente, desconsiderando-se a redução do Patrimônio Líquido em virtude de absorção de prejuízo e distribuição de lucros conforme Estatuto Social do Patrimônio Líquido e Lei das Sociedades Anônimas. Também serão excluídas deste limitador qualquer dívida destinada a produção do setor da construção civil, dentre eles, mas não se limitando: plano empresarial, CCBs imobiliárias, debentures, CRI, mútuo de financiamento imobiliário entre outros que existem atualmente ou possam ser criados no mercado.

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2024

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

Em 30 de setembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023, a Companhia estava integralmente adimplente com as cláusulas específicas para vencimentos antecipados.

Movimentação dos empréstimos e financiamentos

A movimentação dos empréstimos e financiamentos para o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024 é como segue:

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2023	111.354	251.889
(+) Captação de empréstimos e financiamentos	200.000	358.419
(-) Pagamento do principal	(50.971)	(293.027)
(+) Encargos financeiros sobre empréstimos e financiamento	13.442	20.018
(-) Juros pagos	(13.523)	(19.609)
(-) Custo de Captação	(505)	(505)
(+) Amortização dos custos de captação	24	24
Saldos em 30 de setembro de 2024	259.821	317.209

12. Fornecedores

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>30/09/2024</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>30/09/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Fornecedores a pagar (i)	5.477	2.886	96.031	66.448
Cauções a pagar (ii)	283	372	27.223	20.923
	5.760	3.258	123.254	87.371
Circulante	5.759	3.258	118.332	83.944
Não Circulante	1	-	4.922	3.427

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

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

13. Provisões

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>30/09/2024</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>30/09/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Imposto de renda diferido (a)	20	19	1.555	2.281
Contribuição social diferida	11	10	916	1.361
Provisões para garantia de obra (b)	61	231	12.394	9.693
Provisão para demandas judiciais (c)	8.663	6.624	9.815	7.136
Tributos correntes com recolhimento diferido	303	246	7.403	16.489
	9.058	7.130	32.083	36.960
Circulante	-	-	4.505	4.733
Não Circulante	9.058	7.130	27.578	32.227

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

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2024

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

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2024	30/09/2023
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social:	188.093	87.771	197.313	108.900
Imposto de renda calculado à alíquota nominal - 34%	(63.952)	(29.842)	(67.086)	(37.026)
Efeito sobre as diferenças:				
Efeitos permanentes sobre regime especial de tributação (RET) e lucro presumido de controladas	(31.442)	(25.159)	58.538	17.402
Resultado com equivalência patrimonial	97.158	56.639	1.118	133
Amortização de ágio	-	(7)	-	(7)
Outras	(1.794)	(1.665)	(1.797)	(1.665)
Total de despesa no resultado	(30)	(34)	(9.227)	(21.163)
Imposto de renda e contribuição social correntes	(18)	(39)	(11.900)	(18.249)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(12)	5	2.673	(2.914)
Alíquota Efetiva	0,016%	0,039%	4,676%	19,433%

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

(b) Provisões para garantia de obra

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

	Controladora	Consolidado
Saldos em 31 de dezembro 2023	231	9.693
(+) Adições	-	6.147
(-) Pagamentos	(170)	(3.446)
Saldos em 30 de setembro de 2024	61	12.394
Circulante	-	2.081
Não Circulante	61	10.313

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

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2024

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

(c) Provisão para demandas judiciais

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

	Controladora			Total
	Cível	Trabalhista	Previdenciário	
Saldos em 31 de dezembro de 2023	140	5.554	930	6.624
Provisão do exercício	285	2.413	44	2.742
Reversão do exercício	-	(659)	-	(659)
Pagamentos do exercício	-	(44)	-	(44)
Saldos em 30 de setembro de 2024	425	7.264	974	8.663

	Consolidado			Total
	Cível	Trabalhista	Previdenciário	
Saldos em 31 de dezembro de 2023	652	5.554	930	7.136
Provisão do exercício	864	2.502	44	3.410
Reversão do exercício	-	(659)	-	(659)
Pagamentos do exercício	(3)	(69)	-	(72)
Saldos em 30 de setembro de 2024	1.513	7.328	974	9.815

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

Adicionalmente, existem processos judiciais de natureza cível e previdenciário em que as probabilidades de perdas são consideradas “possíveis” pelos assessores legais da Companhia, no montante de R\$10.378 em 30 de setembro de 2024 (R\$7.442 em 31 de dezembro de 2023), portanto, não foram registradas provisões relacionadas a esses processos nas informações financeiras individuais e consolidadas da Companhia.

Em 30 de setembro de 2024, a Companhia possuía o montante de R\$1.213 a título de depósitos judiciais (R\$961 em 31 de dezembro de 2023) – Vide Nota 6.

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2024

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

14. Outras contas a pagar

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Salários e pró-labore	3.081	2.285	3.435	2.562
Provisão de férias e 13º Salário	13.921	7.769	14.953	8.361
Encargos trabalhistas	2.474	2.544	2.701	2.779
Gratificações e bonificações	13.013	13.203	24.113	21.150
Imposto de renda e contribuição social a pagar	6	9	3.748	2.979
PIS e COFINS a pagar	216	126	424	1.094
Outras obrigações tributárias	939	500	5.140	2.809
Outras contas a pagar	269	619	557	651
Aquisição de participação societária a pagar (i)	4.627	6.060	4.627	6.060
	38.546	33.115	59.698	48.445
Circulante	37.774	28.570	58.926	43.900
Não Circulante	772	4.545	772	4.545

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

15. Patrimônio líquido

a) Capital social

Em 30 de setembro de 2024, o capital social da Companhia é de R\$ 365.673, composto por 129.583.845 de ações ordinárias nominativas e sem valor nominal.

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

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

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

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

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2024

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

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

Em 26 de setembro de 2024, foi aprovado o aumento de capital social da Companhia, no valor de R\$206, com a emissão de 70.000 novas ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal, totalmente integralizadas.

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

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

Sócios	30/09/2024		31/12/2023	
	Ações	Participação	Ações	Participação
Eduardo Robson de Almeida	40.601.876	31,33%	58.002.680	44,78%
Wilson de Almeida Junior	36.090.558	27,85%	51.557.938	39,81%
Victor Bassan de Almeida	18.045.278	13,93%	12.889.485	9,95%
Fernando Bassan de Almeida	17.078.566	13,18%	6.444.742	4,98%
Julia Helena de Almeida Honda	11.600.536	8,95%	-	-
Frederico de Almeida Escobar	5.488.031	4,24%	-	-
Outros	679.000	0,52%	619.000	0,48%
	129.583.845	100,00%	129.513.845	100%

a) Reserva de lucros

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

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

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2024

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

do lucro líquido de cada exercício e cujo saldo, somado ao saldo das demais reservas de lucros, exceto as reservas de lucro a realizar e reserva para contingências não poderá ultrapassar o valor do capital social subscrito da Companhia.

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

b) Distribuição de resultado

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

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

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

No transcorrer do período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024, a Companhia efetuou pagamento de dividendos mínimos obrigatórios do exercício de 2023 no montante de R\$25.179 (R\$5.744 no transcorrer do período de nove meses findo em 30 de setembro 2023), efetuou pagamento de dividendos adicionais propostos do exercício de 2023 no montante de R\$10.072 (R\$1.149 no transcorrer do período de nove meses findo em 30 de setembro 2023) e efetuou o pagamento de dividendos intermediários relativos ao primeiro semestre de 2024 no montante de R\$10.000.

Os saldos de dividendos a pagar totalizaram o valor de R\$2 em 30 de setembro de 2024, apresentados no passivo circulante.

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

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

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

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2024

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

	Consolidado	
	30/09/2024	30/09/2023
Empreendimentos em Construção		
(i) Receita de Vendas a Apropriar de Unidades Vendidas		
(a) Receita de Vendas Contratadas	2.088.838	2.014.080
(b) Receita de Vendas Apropriadas Líquidas	1.410.054	1.505.273
Receita de Vendas a Apropriar (a-b)	678.784	508.807
(ii) Custo Orçado a Apropriar de Unidades Vendidas		
Empreendimentos em construção:		
(a) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros)	1.427.593	1.423.943
(b) Custo de construção Incorridos	(968.234)	(1.068.383)
(c) Custo de construção Incorridos - encargos financeiros	(6.088)	(6.405)
Custo Orçado a Apropriar no Resultado (a+b)	459.359	355.560
Driver CI/CO (sem encargos financeiros)	67,82%	75,03%
(iii) Custo Orçado a Apropriar em Estoque		
Empreendimentos em construção:		
(a) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros)	537.093	533.036
Custo Incorrido líquido		
(b) Custo de construção Incorridos	(94.449)	(91.773)
(c) Custo de construção incorridos - encargos financeiros	(232)	(359)
Custo Orçado a Apropriar em Estoque sem encargos financeiros (a+b)	442.644	441.263

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

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2024

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

17. Receita operacional líquida

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2024	01/01/2024	01/07/2023	01/01/2023	01/07/2024	01/01/2024	01/07/2023	01/01/2023
	a	a	a	a	a	a	a	a
	30/09/2024	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2023	30/09/2024	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2023
Receita de incorporação imobiliária	13.120	32.234	8.148	21.692	506.429	1.270.145	328.744	892.132
Tributos incidentes sobre a receita (i)	(1.578)	(3.815)	(954)	(2.543)	(7.410)	(12.912)	(8.525)	(25.987)
	11.542	28.419	7.194	19.149	499.019	1.257.233	320.219	866.145

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

18. Custos e despesas por natureza

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2024	01/01/2024	01/07/2023	01/01/2023	01/07/2024	01/01/2024	01/07/2023	01/01/2023
	a	a	a	a	a	a	a	a
	30/09/2024	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2023	30/09/2024	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2023
Despesas por função								
Custos dos imóveis vendidos	(11.186)	(27.511)	(6.975)	(18.591)	(349.082)	(886.414)	(231.318)	(626.746)
Despesas gerais e administrativas	(33.503)	(86.199)	(26.754)	(69.300)	(33.664)	(86.709)	(26.890)	(69.532)
Despesas com vendas	(684)	(987)	(434)	(1.417)	(29.580)	(76.187)	(16.900)	(50.664)
	(45.373)	(114.697)	(34.163)	(89.308)	(412.326)	(1.049.310)	(275.108)	(746.942)
Custos de construção	(11.151)	(27.400)	(6.926)	(18.438)	(346.542)	(880.154)	(229.738)	(622.406)
Honorários administração	(1.888)	(5.502)	(1.762)	(5.147)	(1.888)	(5.502)	(1.762)	(5.147)
Serviços tomados de terceiros	(2.688)	(6.669)	(2.281)	(7.634)	(2.695)	(6.707)	(2.297)	(7.667)
Comissões	-	-	-	-	(15.114)	(36.556)	(9.021)	(18.043)
Pessoal	(23.233)	(57.829)	(17.732)	(42.760)	(26.657)	(67.299)	(19.883)	(48.311)
Premiação unidades vendidas	-	-	-	-	(2.902)	(7.671)	(1.757)	(4.820)
Viagens e Estádias	(1.281)	(3.170)	(966)	(2.713)	(1.281)	(3.175)	(966)	(2.713)
Amortização Direito de Uso	(1.063)	(3.397)	(1.279)	(2.578)	(1.063)	(3.397)	(1.279)	(2.578)
Ponto de atendimento	-	-	(11)	(54)	(4.331)	(12.568)	513	(13.908)
Publicidade e propaganda	(649)	(1.024)	(501)	(1.698)	(3.881)	(10.311)	(4.678)	(8.871)
Custo com garantia de obra	-	-	(12)	(16)	(2.505)	(6.147)	(1.543)	(4.203)
Despesa do plano de remuneração baseado em ações	(414)	(1.436)	(739)	(2.466)	(414)	(1.436)	(739)	(2.466)
Demais custos e despesas	(3.006)	(8.270)	(1.954)	(5.804)	(3.053)	(8.387)	(1.958)	(5.809)
	(45.373)	(114.697)	(34.163)	(89.308)	(412.326)	(1.049.310)	(275.108)	(746.942)

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2024

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

19. Outras despesas, líquidas

	01/07/2024	01/01/2024	01/07/2023	01/01/2023	01/07/2024	01/01/2024	01/07/2023	01/01/2023
	a	a	a	a	a	a	a	a
	30/09/2024	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2023	30/09/2024	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2023
Provisão para demandas judiciais	(531)	(2.083)	949	529	(576)	(2.751)	949	563
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	30	(275)	(18)	394	(6.749)	(12.783)	(3.545)	(6.477)
Ganhos e Perdas de Participação (i)	33	757	1.733	(1.171)	15	(3.023)	(1.311)	(8.330)
Despesas tributárias	(339)	(777)	(186)	(541)	(663)	(1.699)	(282)	(900)
Apropriação da mais valia dos estoques	-	-	(10)	(20)	-	-	-	-
Despesa com empreendimentos concluídos	(944)	(3.844)	(1.401)	(4.380)	(2.410)	(9.527)	(1.361)	(4.729)
Outras despesas/receitas, líquidas	(46)	(6.134)	(953)	(1.348)	(136)	(6.482)	(915)	(783)
	(1.797)	(12.356)	114	(6.537)	(10.519)	(36.265)	(6.465)	(20.656)

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

20. Resultado financeiro

	01/07/2024	01/01/2024	01/07/2023	01/01/2023	01/07/2024	01/01/2024	01/07/2023	01/01/2023
	a	a	a	a	a	a	a	a
	30/09/2024	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2023	30/09/2024	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2023
Receitas financeiras								
Rendimento de aplicação financeira	7.266	14.777	4.695	11.778	8.059	18.442	5.605	15.389
Juros contratuais	271	649	13	106	4.970	12.702	1.137	3.238
Variação monetária	-	-	149	566	2.624	9.693	1.957	8.755
	7.537	15.426	4.857	12.450	15.653	40.837	8.699	27.382
Despesas financeiras								
Despesas bancárias	(41)	(107)	(29)	(91)	(1.328)	(3.601)	(860)	(2.613)
Despesas com juros	(6.771)	(14.350)	(4.807)	(14.477)	(6.861)	(14.719)	(4.845)	(14.739)
Outras despesas financeiras	-	-	(1)	(1)	(32)	(151)	(34)	(69)
	(6.812)	(14.457)	(4.837)	(14.569)	(8.221)	(18.471)	(5.739)	(17.421)
Resultado financeiro líquido	725	969	20	(2.119)	7.432	22.366	2.960	9.961

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2024

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

21. Resultado por ação

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

O lucro por ação diluído é calculado por meio da divisão do lucro líquido atribuído aos detentores de ações ordinárias da controladora pela quantidade média ponderada de ações ordinárias disponíveis durante o período mais a quantidade média ponderada de ações ordinárias que seriam emitidas na conversão de todas as ações ordinárias potenciais diluídas em ações ordinárias.

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

	01/07/2024 a	01/01/2024 a	01/07/2023 a	01/01/2023 a
	30/09/2024	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2023
Lucro líquido do período	79.491	188.063	34.445	87.737
Média ponderada de ações ordinárias para o lucro básico por ação	129.354.377	129.354.377	129.335.845	129.335.845
Efeito da diluição oriundo de opções de ações	2.211.000	2.211.000	2.820.000	2.820.000
Média ponderada de ações ordinárias ajustada para o efeito de diluição	131.565.377	131.565.377	132.155.845	132.155.845
Resultado básico por ação	0,6145211	1,4538588	0,2663221	0,6783657
Resultado diluído por ação	0,6041939	1,4294262	0,2606392	0,6638904

22. Informação por segmento

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

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

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2024

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

23. Instrumentos financeiros

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

a. Risco de juros

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

b. Risco de crédito

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

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

c. Risco de liquidez

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

d. Risco operacional

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

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2024

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

empresarial. Riscos operacionais surgem de todas as operações da Companhia.

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

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

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

e. Análise de sensibilidade

A Companhia realizou análise de sensibilidade dos principais riscos aos quais seus ativos e passivos financeiros estão expostos, basicamente representados por variações de variação de taxa de juros (CDI), IPCA e TR. Com base na projeção de CDI divulgada pela Anbima de setembro de 2024 e IPCA pelo boletim Focus de setembro de 2024, a Companhia considerou estas informações para o cenário provável. Foram calculados cenários crescentes e decrescentes de 25% e 50% sobre os ativos e passivos líquidos. Adicionalmente a Companhia possui o montante de R\$ 621 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:

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2024

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

Indexador	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário Provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
CDI	5,33%	7,99%	10,65%	13,31%	15,98%
IPCA	2,19%	3,28%	4,37%	5,46%	6,56%
TR	0,41%	0,62%	0,82%	1,03%	1,23%
IGPM	1,88%	2,81%	3,75%	4,69%	5,63%

Ativos e passivos líquidos	Consolidado					
	Saldos em 30/09/2024	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário Provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
CDI	100.275	5.345	8.012	10.679	13.347	16.024
IPCA	169.050	3.702	5.545	7.387	9.230	11.090
TR	(57.388)	(235)	(356)	(471)	(591)	(706)
IGPM	(12.313)	(231)	(346)	(462)	(577)	(693)
Total	199.624	8.581	12.855	17.133	21.409	25.715

Saldos consolidados	30/09/2024	CDI	IPCA	TR	IGPM	Sem indexador
Caixa e equivalente de caixa (Nota 3.a)	366.965	360.096	-	-	-	6.869
Caixa restrito (Nota 3.b)	164.954	-	-	-	-	164.954
Contas a receber (Nota 4)	311.095	-	169.050	-	-	142.045
Adiantamento para aquisição de terrenos (Nota 7)	38.868	-	-	-	-	38.868
Outros ativos (Nota 6)	37.316	-	-	-	-	37.316
Total dos ativos com riscos financeiros	919.198	360.096	169.050	-	-	390.052
Fornecedores (Nota 12)	123.254	-	-	-	-	123.254
Empréstimos e financiamentos (Nota 11)	317.209	259.821	-	57.388	-	-
Arrendamento mercantil (Nota 10)	12.313	-	-	-	12.313	-
Outras contas à pagar (Nota 14)	59.698	-	-	-	-	59.698
Total dos passivos com riscos financeiros	512.474	259.821	-	57.388	12.313	182.952
Total dos ativos e passivos líquidos	406.724	100.275	169.050	(57.388)	(12.313)	207.100

f. Determinação do valor justo dos instrumentos financeiros

Os valores de mercado, informados em 30 de setembro de 2024, não refletem mudanças subsequentes na economia, tais como taxas de juros e alíquotas de impostos e outras variáveis que possam ter efeito sobre sua determinação. Especificamente quanto à divulgação, a Companhia aplica os requerimentos de hierarquização, que envolve os seguintes aspectos:

- Definição do valor justo é a quantia pela qual um ativo poderia ser trocado, ou um passivo liquidado, entre partes conhecedoras e dispostas a isso em transação sem favorecimento;

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2024

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

- Hierarquização em três níveis para a mensuração do valor justo, de acordo com *inputs* observáveis para a valorização de um ativo ou passivo na data de sua mensuração.

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

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

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

	Nível da hierarquia	30/09/2024	31/12/2023
Ativos			
Ativo financeiro mensurado pelo valor justo por meio do resultado - Caixa e equivalentes de caixa	2 (a)	360.096	238.839

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

g) Gestão de capital

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

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

O endividamento em 30 de setembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023, de acordo com as demonstrações financeiras consolidadas, pode ser assim sumariado:

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

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2024

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

	30/09/2024	31/12/2023
Empréstimos e financiamentos (Nota 11)	317.209	251.889
Arrendamentos (Nota 10)	12.313	6.289
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 3.a)	(366.965)	(243.650)
Caixa restrito (Nota 3.b)	(164.954)	(131.060)
Caixa líquido	(202.397)	(116.532)
Total do patrimônio líquido	641.192	471.548
Total do capital próprio e de terceiros	438.795	355.016
Grau de alavancagem financeira - %	68,43%	75,29%

h) Classificação dos instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros da Companhia estão assim classificados:

	Controladora					
	30/09/2024			31/12/2023		
	Custo amortizado	Valor justo por meio do resultado	Total	Custo amortizado	Valor justo por meio do resultado	Total
Caixa e equivalentes de caixa	251	349.617	349.868	858	164.102	164.960
Caixa restrito	-	-	-	32	-	32
Contas a receber	32.656	-	32.656	21.739	-	21.739
Adiantamentos para aquisição de terrenos	22.999	-	22.999	26.853	-	26.853
Outros ativos	13.647	-	13.647	15.038	-	15.038
Total dos instrumentos ativos	69.553	349.617	419.170	64.520	164.102	228.622
Empréstimos e financiamentos	259.821	-	259.821	111.354	-	111.354
Fornecedores	5.760	-	5.760	3.258	-	3.258
Partes relacionadas	34.343	-	34.343	37.250	-	37.250
Arrendamento mercantil	12.313	-	12.313	6.289	-	6.289
Outras contas a pagar	38.546	-	38.546	33.115	-	33.115
Total dos instrumentos passivos	350.783	-	350.783	191.266	-	191.266

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

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2024

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

	Consolidado					
	30/09/2024			31/12/2023		
	Custo amortizado	Valor justo por meio do resultado	Total	Custo amortizado	Valor justo por meio do resultado	Total
Caixa e equivalentes de caixa	6.869	360.096	366.965	4.811	238.839	243.650
Caixa restrito	-	164.954	164.954	-	131.060	131.060
Contas a receber	311.095	-	311.095	242.646	-	242.646
Adiantamentos para aquisição de terrenos	38.868	-	38.868	38.774	-	38.774
Outros ativos	37.316	-	37.316	37.212	-	37.212
Total dos instrumentos ativos	394.148	525.050	919.198	323.443	369.899	693.342
Empréstimos e financiamentos	317.209	-	317.209	251.889	-	251.889
Fornecedores	123.254	-	123.254	87.371	-	87.371
Partes relacionadas	-	-	-	-	-	-
Arrendamento mercantil	12.313	-	12.313	6.289	-	6.289
Outras contas a pagar	59.698	-	59.698	48.445	-	48.445
Total dos instrumentos passivos	512.474	-	512.474	393.994	-	393.994

i) Gestão de risco de liquidez

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

Em 30 de setembro de 2024, a Companhia projetou o fluxo de caixa contratual não descontado das obrigações acrescentando às amortizações os juros contratuais e os vencimentos destas obrigações:

Em 30 de setembro de 2024	Saldo contábil	Menos de 1 ano	De 1 a 5 anos	Total
Empréstimos e financiamentos	317.209	145.386	259.191	404.577
Fornecedores	123.254	118.332	4.922	123.254
Arrendamentos	12.313	6.909	11.122	18.031
	452.776	270.627	275.235	545.862

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2024

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

24. Plano de opções de aquisição de ações

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

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

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

Quantidade de Opções Exercíveis	Prazo de Vesting
1/5 das Opções	1 (um) ano a contar 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:	2.820.000
Valorização das opções em circulação:	R\$19.208

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2024

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

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

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

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

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

Em 18 de outubro de 2023, encerrou-se o prazo para exercício das opções outorgadas pelos participantes que cumpriram o segundo prazo de vesting. Essa operação passa a ter validade após a aprovação do Conselho de Administração em reunião prevista para o dia 12 de novembro de 2024.

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

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

A Companhia reconheceu em 30 de setembro de 2024 uma provisão para o plano de opções de aquisição de ações no montante de R\$1.436 (R\$2.470 em 30 de setembro de 2023) em rubrica no patrimônio líquido em contrapartida a despesas operacionais.

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2024

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

25. Seguros

A Companhia e suas controladas mantêm, em 30 de setembro de 2024, os seguintes contratos de seguros:

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

Resumo de seguro por modalidade	Cobertura	
	Controladora	Consolidado
Seguro aeronáutico	98.305	98.305
Seguro de responsabilidade civil D&O	22.500	30.526
Seguro de construção (riscos de engenharia)	70	2.962.661
Seguro garantia judicial	4.790	4.924
Seguro garantia para obras de infraestrutura	-	384.686
Seguro garantia de término de obras	134	364.570
Seguro término de obras - manutenção corretiva	21.450	122.588
Seguro executante construtor	-	488.162

26. Eventos subsequentes

Em 16 de Setembro de 2024, a Companhia celebrou junto Comexport Trading Comércio Exterior Ltda, instrumento particular de compra e venda de mercadorias por encomenda e outras avenças para aquisição de aeronave modelo 525 Citation M2, ano 2019 fabricada por Textron Aviation Inc. no valor de R\$27.065, adquirida para uso restrito em voos para locomoção nos empreendimentos da Companhia, viagens de negócios e prospecção de novos empreendimentos. Tal transação tem previsão de conclusão até o dia 30 de Novembro de 2024. A forma de utilização da aeronave é definida nas políticas internas da Companhia.

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

Aos
Acionistas e Administradores da
Pacaembu Construtora S.A.

Introdução

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

Responsabilidade da diretoria sobre as informações contábeis intermediárias

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

Alcance da revisão

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

Conclusão sobre as informações intermediárias individuais e consolidadas

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

Ênfase

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

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

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

São Paulo, 30 de outubro de 2024.

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

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

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

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

Declaramos, na qualidade de diretores da PACAEMBU CONSTRUTORA S.A., sociedade anônima fechada com sede na Cidade de Bauru, Estado de São Paulo, na Rua Sete de Setembro Quadra 11-17 – Centro, CEP 17015-032, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 96.298.013/0001-68, que revimos, discutimos e concordamos com as informações trimestrais do período findo em 30 de setembro de 2024, nos termos e para fins do parágrafo 1º, inciso VI, do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009, conforme alterada.

São Paulo, 30 de outubro de 2024.

Fernando Bassan de Almeida
Diretor Presidente

Leonardo de Almeida Massa
Diretor Administrativo Financeiro e de RI

José Stucki Junior
Diretor de Engenharia

Frederico Escobar
Diretor de Negócios

Breno Mendes Vilela
Diretor Comercial

Victor Vasconcelos de Miranda
Diretor Jurídico

Pedro Carneiro Leão
Diretor de Planejamento

Robson Martins de Miranda
Gerente Contábil

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

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

Declaramos, na qualidade de diretores da PACAEMBU CONSTRUTORA S.A., sociedade anônima com sede na Cidade de Bauru, Estado de São Paulo, na Rua Sete de Setembro Quadra 11-17 – Centro, CEP 17015-032, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 96.298.013/0001-68, que revimos, discutimos e concordamos com a Revisão do Auditor Independente sobre as informações trimestrais do período findo em 30 de setembro de 2024, nos termos e para fins do parágrafo 1º, inciso VI, do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009, conforme alterada.

São Paulo, 30 de outubro de 2024.

Fernando Bassan de Almeida
Diretor Presidente

Leonardo de Almeida Massa
Diretor Administrativo Financeiro e de RI

José Stucki Junior
Diretor de Engenharia

Frederico Escobar
Diretor de Negócios

Victor Vasconcelos Miranda
Diretor Jurídico

Breno Mendes Vilela
Diretor Comercial

Pedro Carneiro Leão
Diretor de Planejamento

Robson Martins de Miranda
Gerente Contábil