

Demonstrações Financeiras

Pacaembu Construtora S.A.

31 de dezembro de 2021
com Relatório do Auditor Independente

Pacaembu Construtora S.A.

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2021

Índice

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

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Aos
Acionistas e Administradores da
Pacaembu Construtora S.A.
São Paulo - SP

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

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Pacaembu Construtora S.A. (“Companhia”), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Pacaembu Construtora S.A. em 31 de dezembro de 2021, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

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

Ênfase

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

Principais assuntos de auditoria

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

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

Reconhecimento de receita de incorporação imobiliária

A Companhia e suas controladas possuem no exercício findo em 31 de dezembro de 2021, um montante de receita de incorporação imobiliária de R\$29.809 mil e R\$ 602.727 mil, na controladora e consolidado, respectivamente. Conforme mencionado na Nota explicativa 2.3.1 a Companhia reconhece sua receita de incorporação imobiliária no decorrer da construção dos imóveis, com base no percentual dos custos incorridos, incluindo os relacionados aos terrenos, projetos e construção, em relação aos custos totais orçados do projeto. Como parte do processo de reconhecimento de receita, a diretoria revisa sua estimativa dos custos totais a incorrer para cada projeto periodicamente.

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

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

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

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

Valor realizável líquido dos estoques

A Companhia possuía em 31 de dezembro de 2021 saldo de estoques de R\$ 3.824 mil e R\$128.887 mil, na controladora e consolidado, respectivamente . Conforme descrito na Nota 5, os estoques (terrenos, imóveis em construção e custos com desenvolvimento de projetos) são demonstrados pelo seu custo de aquisição ou construção, que não excede seu valor realizável líquido. Quando o custo exceder o fluxo de caixa esperado através de suas vendas, ou o custo de um terreno ainda não explorado for superior ao seu valor realizável, uma provisão ao valor realizável líquido é reconhecida no exercício em que foi determinado que o valor contábil não seja realizável. O valor realizável líquido dos estoques é revisado pela diretoria anualmente, levando em consideração estudos de viabilidades de projetos já lançados ou planejados, cotações de mercado, proposta de partes não relacionadas para compra de terrenos, projeções internas de vendas futuras e custos a incorrer, dentre outras premissas. A relevância do saldo de estoques e a complexidade e julgamento envolvidos na determinação destas estimativas, levou-nos a identificar este assunto como significativo para nossa auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

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

Como resultado destes procedimentos identificamos ajuste de auditoria para estorno de receita, sendo este ajuste não registrado pela diretoria devido a sua imaterialidade sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

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

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021, elaboradas sob a responsabilidade da diretoria da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico NBC TG 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa norma e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

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

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

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

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

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

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

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

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

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

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

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

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

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

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

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

São Paulo, 30 de março de 2022

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S.S.
CRC-2SP034519/O-6



Fernando Próspero Neto
Contador CRC-1SP189791/O-0

Pacaembu Construtora S.A.

Balancos patrimoniais
Em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		2021	2020	2021	2020
Ativo					
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	3.a	122.881	210.909	182.289	282.029
Caixa restrito	3.b	2.015	8.750	52.085	56.913
Contas a receber	4	15.119	23.542	131.668	84.532
Estoques	5	1.929	180	123.736	44.656
Adiantamentos para aquisição de terrenos	7	9.425	8.653	23.036	12.877
Outros ativos	6	17.088	17.738	28.379	26.143
Total do ativo circulante		168.457	269.772	541.193	507.150
Não circulante					
Contas a receber	4	-	-	42.159	36.050
Estoques	5	1.895	5.910	5.151	9.196
Outros ativos	6	5.668	6.015	6.942	6.671
Adiantamentos para aquisição de terrenos	7	13.373	11.614	21.221	13.213
Investimentos	9.a	336.868	232.108	1.377	2.219
Imobilizado	10	15.214	5.595	15.214	5.595
Total do ativo não circulante		373.018	261.242	92.064	72.944
Total do ativo					
		541.475	531.014	633.257	580.094

	Notas	Controladora		Consolidado	
		2021	2020	2021	2020
Passivo					
Circulante					
Empréstimos e financiamentos	11	1.249	34.571	1.249	34.571
Fornecedores	12	6.098	13.579	48.395	41.234
Provisões	13	1.338	3.503	3.846	7.313
Dividendos à pagar	19.b	5.666	19.034	5.666	19.034
Arrendamentos	10.b	1.902	2.033	1.902	2.033
Outras contas à pagar	15	9.449	13.527	28.778	23.579
Total do passivo circulante		25.702	86.247	89.836	127.764
Não circulante					
Empréstimos e financiamentos	11	121.686	86.879	145.319	86.879
Fornecedores	12	-	4.035	1.547	6.452
Provisão para perdas de investimentos	9.a	10.347	306	620	-
Provisões	13	13.883	13.940	26.153	19.213
Partes relacionadas	8	601	164	526	165
Arrendamentos	10.b	3.806	550	3.806	550
Outras contas a pagar	15	-	-	-	178
Total do passivo não circulante		150.323	105.874	177.971	113.437
Patrimônio líquido					
Capital social	16	264.962	263.985	264.962	263.985
Reserva de lucros		90.478	72.286	90.478	72.286
Outros		10.010	2.622	10.010	2.622
Total do patrimônio líquido		365.450	338.893	365.450	338.893
Total do passivo e patrimônio líquido					
		541.475	531.014	633.257	580.094

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

Pacaembu Construtora S.A.

Demonstrações dos resultados
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		2021	2020	2021	2020
Receita operacional líquida	17	29.809	198.957	602.727	682.889
Custos dos imóveis vendidos	18	(27.205)	(149.631)	(449.459)	(497.430)
Lucro bruto		2.604	49.326	153.268	185.459
Despesas e receitas operacionais					
Despesas gerais e administrativas	18	(68.843)	(62.673)	(68.919)	(62.727)
Despesas com vendas	18	(1.987)	(6.370)	(42.371)	(32.838)
Despesas tributárias		(499)	(367)	(724)	(480)
Outras despesas, líquidas	19	(6.885)	(3.012)	(10.871)	(2.670)
Resultado de equivalência patrimonial	9	102.203	107.691	4.475	7.939
		23.989	35.269	(118.410)	(90.776)
Lucro operacional antes do resultado financeiro e dos impostos		26.593	84.595	34.858	94.683
Resultado financeiro					
Despesas financeiras	20	(9.931)	(4.849)	(12.194)	(7.554)
Receitas financeiras	20	7.621	3.875	17.569	10.783
		(2.310)	(974)	5.375	3.229
Lucro operacional antes do imposto de renda e da contribuição social		24.283	83.621	40.233	97.912
Imposto de renda e contribuição social - corrente	13.a	(470)	(3.173)	(14.060)	(12.289)
Imposto de renda e contribuição social - diferido	13.a	45	(304)	(2.315)	(5.479)
Lucro líquido do período		23.858	80.144	23.858	80.144
Lucro atribuível aos acionistas controladores		23.858	80.144	23.858	80.144
Lucro atribuível aos acionistas não controladores		-	-	-	-
Lucro por ação:					
Lucro líquido básico por ação - R\$	21	0,1845	0,6218		
Lucro líquido diluído por ação - R\$	21	0,1806	0,6179		

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

Pacaembu Construtora S.A.

Demonstrações dos resultados abrangentes
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Lucro líquido do período	23.858	80.144	23.858	80.144
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Total do resultado abrangente do período	23.858	80.144	23.858	80.144
Lucro atribuível aos acionistas controladores	23.858	80.144	23.858	80.144
Lucro atribuível aos acionistas não controladores	-	-	-	-

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

Pacaembu Construtora S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais)

Notas	Reserva de lucros							Total do patrimônio líquido atribuível aos controladores	Participação de não controladores	Total do patrimônio líquido consolidado
	Capital social subscrito	Reserva estatutária	Reserva legal	Lucros a disposição da assembléia	Plano de remuneração baseado em ações	Gasto na emissão de ações	Lucros acumulados			
Saldos em 31 de dezembro de 2019	128.895	117.719	11.176	17.373	-	(517)	-	274.646	-	274.646
Aumento do capital social	16.a	135.090	(117.717)	-	(17.373)	-	-	-	-	-
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	-	80.144	80.144	-	80.144
Plano de remuneração baseado em ações	24	-	-	-	3.139	-	-	3.139	-	3.139
Destinações:										
Constituição da reserva legal	16.d	-	-	4.007	-	-	(4.007)	-	-	-
Dividendos mínimos obrigatórios	16.d	-	-	-	-	-	(19.034)	(19.034)	-	(19.034)
Constituição da reserva estatutária	16.d	-	57.103	-	-	-	(57.103)	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2020		263.985	57.103	15.183	-	3.139	(517)	-	-	338.893
Aumento do capital social	16.a	977	-	-	-	-	-	977	-	977
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	-	23.858	23.858	-	23.858
Plano de remuneração baseado em ações	24	-	-	-	-	7.388	-	7.388	-	7.388
Destinações:										
Constituição da reserva legal	16.d	-	-	1.193	-	-	(1.193)	-	-	-
Dividendos mínimos obrigatórios	16.d	-	-	-	-	-	(5.666)	(5.666)	-	(5.666)
Constituição da reserva estatutária	16.d	-	16.999	-	-	-	(16.999)	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2021		264.962	74.102	16.376	-	10.527	(517)	-	-	365.450

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

Pacaembu Construtora S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Das atividades operacionais				
Lucro operacional antes do imposto de renda e contribuição social	24.283	83.621	40.233	97.912
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais:				
Provisão (reversão) da provisão para garantia	642	(2.415)	4.747	(10)
Depreciação e amortização	3.099	3.572	3.099	3.572
Provisão para demandas judiciais	2.097	1.464	2.163	1.735
Provisão para perdas de crédito esperadas	1.807	2.336	4.856	2.336
Despesa com outorga de opções	7.388	3.139	7.388	3.139
Apropriação de mais valia de estoques	323	620	225	355
Resultado de equivalência patrimonial	(102.203)	(107.691)	(4.475)	(7.939)
Baixa de imobilizado	732	27	732	27
Juros provisionados sobre empréstimos e financiamentos	9.522	4.600	9.651	4.600
Ajuste a valor presente	-	338	-	338
	(52.310)	(10.389)	68.619	106.065
Decréscimo/(acrécimo) em ativos:				
Caixa restrito	6.735	(4.836)	4.828	(51.108)
Contas a receber	6.616	(10.629)	(58.101)	(51.955)
Estoques	2.266	41.307	(75.035)	35.375
Outros ativos	579	(313)	(2.570)	(6.048)
Adiantamentos para aquisição de terrenos	(2.531)	2.096	(18.167)	(2.442)
(Decréscimo)/acrécimo em passivos:				
Fornecedores	(11.516)	(15.928)	2.256	11.472
Outros passivos	(8.524)	(24.191)	16.438	(26.592)
Juros pagos sobre empréstimos e financiamentos	(12.579)	(3.317)	(28.112)	(3.317)
Imposto de renda e contribuição social pagos	(470)	(6.200)	(15.614)	(12.041)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	(71.734)	(32.400)	(105.459)	(591)
Fluxo de caixa das atividades de investimentos				
Aquisições de investimentos	-	(800)	-	(800)
Aquisição de bens do ativo imobilizado	(7.035)	(1.714)	(7.035)	(1.714)
Integralização de capital em controladas e coligadas	970	(60.929)	977	(30)
Redução de capital nas controladas e coligadas	-	3.000	-	3.000
Adiantamento para futuro aumento de capital nas investidas	(152.280)	-	-	736
Recebimento de dividendos	159.866	87.829	5.775	9.650
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimentos	1.521	27.386	(283)	10.842

Pacaembu Construtora S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa-Continuação
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Liberação de empréstimos e financiamentos	5.736	122.458	30.197	122.458
Gastos com captação de empréstimos	-	(227)	-	(227)
Amortização de empréstimos e financiamentos	(1.721)	(8.483)	(2.290)	(8.483)
Pagamento de dividendos	(19.034)	(16.022)	(19.034)	(16.022)
Pagamento de juros sobre capital próprio	-	(10.478)	-	(10.478)
Partes relacionadas	437	(11.437)	361	(2.543)
Pagamento de arrendamento mercantil	(3.233)	(952)	(3.233)	(952)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamentos	(17.815)	74.859	6.001	83.753
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa	(88.028)	69.845	(99.740)	94.004
Caixa e equivalentes de caixa				
No início do exercício	210.909	141.064	282.029	188.025
No final do exercício	122.881	210.909	182.289	282.029
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa	(88.028)	69.845	(99.740)	94.004

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

Pacaembu Construtora S.A.

Demonstrações do valor adicionado
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Receitas				
Receita de incorporação imobiliária	32.292	206.354	623.243	706.905
Provisão para perdas de crédito esperadas	(1.807)	(2.335)	(4.856)	(2.336)
Outras receitas	303	1.756	347	2.170
	30.788	205.775	618.734	706.739
Insumo adquirido de terceiros				
Custos dos imóveis vendidos	(27.205)	(149.631)	(449.346)	(497.430)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(22.872)	(28.289)	(79.636)	(71.491)
	(50.077)	(177.920)	(528.982)	(568.921)
Valor adicionado bruto	(19.289)	27.855	89.752	137.818
Retenções				
Depreciação e amortização	(3.099)	(3.572)	(3.099)	(3.572)
	(3.099)	(3.572)	(3.099)	(3.572)
Valor líquido produzido pela Companhia	(22.388)	24.283	86.653	134.246
Valor adicionado recebido em transferência				
Resultado de equivalência patrimonial	102.203	107.691	4.475	7.939
Receitas financeiras	7.621	3.875	17.569	10.783
Valor total adicionado recebido em transferência	109.824	111.566	22.044	18.722
Valor adicionado total a distribuir	87.436	135.849	108.697	152.968
Distribuição do valor adicionado	87.436	135.849	108.697	152.968
Pessoal e encargos	52.724	47.012	55.546	47.022
Salários e encargos	40.724	39.830	43.546	39.840
Honorários da administração	4.658	4.043	4.658	4.043
Plano de remuneração baseado em ações	7.342	3.139	7.342	3.139
	10.854	8.693	29.293	25.802
Impostos, taxas e contribuições	924	3.844	17.099	18.248
Remuneração de capitais de terceiros - juros	9.930	4.849	12.194	7.554
Remuneração de capitais próprios	23.858	80.144	23.858	80.144
Lucro líquido do exercício	23.858	80.144	23.858	80.144

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

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2021 e 2020

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

1. Informações gerais

1.1. Contexto operacional

A Pacaembu Construtora S.A. (“Companhia”), com sede no município de Bauru/SP, e suas controladas e coligadas, tem como objetivo a exploração do ramo de construção civil, engenharia, compra e venda de imóveis, administração, assessoria e gerenciamento de obras e conjuntos habitacionais.

A Companhia é uma incorporadora, com foco no desenvolvimento de empreendimentos populares de grande porte voltados para o programa Casa Verde e Amarela e atuação primordial no interior do Estado de São Paulo.

1.2. Divulgação sobre o coronavírus (COVID-19)

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

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

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

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021 e 2020

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

1. Informações gerais--Continuação

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

A Companhia entrou neste momento delicado com uma posição de caixa adequada. Conforme divulgado na Nota 11 em 2021 e 2020, a Companhia concluiu captações de recursos junto a instituições financeiras no Brasil com prazos de vencimento que variam de 2 a 3 anos com intuito de reforço de caixa no montante, aproximado, de R\$ 140.000. Essa posição de liquidez traz tranquilidade para atravessarmos este momento e, apesar das incertezas presentes no cenário econômico atual, nossa estratégia de longo prazo não foi alterada sendo que a Companhia possui um saldo de caixa, equivalentes de caixa e caixa restrito no consolidado de R\$234.374 em 31 de dezembro de 2021.

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

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

Para acompanhar os desdobramentos e apoiar a administração da Companhia na evolução deste cenário foi criado o comitê de crise e com foco primordial nas medidas de proteção a saúde dos colaboradores, clientes e parceiros, bem como no apoio à gestão de outras ações para passar por este período.

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

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

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021 e 2020

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

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

2.1. Base de apresentação das demonstrações financeiras

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

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

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

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

A Diretoria da Companhia autorizou a conclusão das demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 30 de março de 2022, considerando que não houveram eventos subsequentes ocorridos até essa data.

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021 e 2020

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

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

2.1. Base de apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.1. Demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

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

2.1.2. Continuidade operacional

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

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021 e 2020

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

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

2.1. Base de apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.3. Moeda funcional e moeda de apresentação

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

2.1.4. Apresentação de informações por segmento e natureza

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

2.2. Base de consolidação

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

i) Controladas

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

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021 e 2020

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

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

2.2. Base de consolidação--Continuação

ii) Controladas em conjunto

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

2.3. Principais práticas contábeis

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

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

i) *Venda de unidades (incorporação imobiliária)*

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

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021 e 2020

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

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

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

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

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

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

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

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021 e 2020

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

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

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

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

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

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

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

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

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021 e 2020

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

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

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

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

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

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

ii) *Receitas e despesas financeiras*

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

iii) *Outras práticas relacionadas à atividade imobiliária*

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

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021 e 2020
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

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

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.2. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

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

Julgamentos

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

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

Estimativas e premissas

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

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

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021 e 2020

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

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

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

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

Estimativas e premissas--Continuação

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

2.3.3. Caixa e equivalentes de caixa

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

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021 e 2020

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

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

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.4. Contas a receber

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

2.3.4.1. Provisão para créditos de liquidação duvidosa

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

2.3.5. Estoques

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

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

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021 e 2020

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

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

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.5. Estoques--Continuação

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

2.3.6. Investimentos em joint venture

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

2.3.7. Combinação de negócio

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

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

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021 e 2020

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

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

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.7. Combinação de negócio--Continuação

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

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

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

2.3.8. Imobilizado

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

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

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021 e 2020
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

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

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.8. Imobilizado--Continuação

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

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

Direito de uso (imóveis e veículos arrendados)

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

Ativos de direito de uso

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

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021 e 2020
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

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

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.8. Imobilizado--Continuação

Passivos de arrendamento

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

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

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

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

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

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021 e 2020

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

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

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.10. Ajuste a valor presente de ativos e passivos

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

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

2.3.11. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro

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

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

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

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021 e 2020

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

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

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

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

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

Regime especial tributário do patrimônio de afetação ("RET"): instituído por meio da Lei nº 10.931/2004 (RET) e suas posteriores alterações, aplicável aos empreendimentos imobiliários que optaram por esse regime, em caráter opcional e irretratável enquanto perdurarem os direitos e obrigações do incorporador junto aos adquirentes dos imóveis que compõem o empreendimento afetado. Cada empreendimento submetido ao RET prevê uma tributação à alíquota de 0,47% a 1,92% para o Imposto de renda e contribuição social e 0,53% a 2,08% para o PIS e COFINS, aplicável para todos os recebimentos decorrentes das vendas de unidades imobiliárias, bem como as receitas financeiras e variações monetárias, são tributadas pelo regime de caixa.

Regime de lucro presumido: aplicável às sociedades cujo faturamento anual do exercício imediatamente anterior tenha sido inferior a R\$78.000. Nesse contexto, a base de cálculo do imposto de renda e a contribuição social são calculadas à razão de 8% e 12% respectivamente, sobre as receitas brutas (32% quando a receita for proveniente de aluguéis e prestação de serviços e 100% quando for proveniente de receitas financeiras), sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares dos respectivos impostos e contribuição.

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021 e 2020

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

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

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

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

ICPC 22 – Incerteza sobre Tratamentos de Impostos sobre o lucro

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

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

2.3.12. Tributos correntes com recolhimento diferido

A legislação fiscal permite que as entidades de incorporação imobiliária tributem suas receitas de vendas de unidades imobiliárias com base em regime de caixa. Nas controladas e atividades em que a prática contábil difere da prática fiscal, é calculado um passivo ou ativo de impostos e contribuições sociais federais de recolhimento diferido para refletir quaisquer diferenças temporárias. O imposto de renda, a contribuição social sobre o lucro, o PIS e a COFINS de recolhimento diferido são reconhecidos no passivo circulante e no passivo não circulante e são decorrentes da diferença temporal decorrente do reconhecimento da receita pelo critério societário, descrito na Nota Explicativa nº 2.3.1, e do critério fiscal em que a receita é tributada no momento do recebimento (regime de caixa). A Companhia apresenta tais tributos diferidos de forma líquida (antecipações – ativo) e (recolhimento - passivo) nas demonstrações financeiras, por fim, destacamos que a segregação entre curto e longo prazo desta obrigação considera a expectativa de recebimentos futuros e que serão objeto de inclusão no cálculo da apuração dos tributos.

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021 e 2020

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

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

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.13. Ativos e passivos contingentes

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

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

2.3.14. Demonstração do valor adicionado ("DVA")

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

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

2.3.15. Gastos com intermediação das vendas - comissões

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

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021 e 2020

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

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

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.16. Instrumentos financeiros - reconhecimento inicial e mensuração

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

i) *Ativos financeiros*

Reconhecimento inicial e mensuração

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

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

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

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

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021 e 2020

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

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

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

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

i) Ativos financeiros--Continuação

Mensuração subsequente

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

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

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

Ativos financeiros ao custo amortizado (instrumentos de dívida)

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

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

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

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021 e 2020
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

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

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

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

i) Ativos financeiros--Continuação

Mensuração subsequente--Continuação

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado--Continuação

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

Desreconhecimento

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

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

Quando a Companhia transfere seus direitos de receber fluxos de caixa de um ativo ou celebra um acordo de repasse, ela avalia se, e em que medida, reteve os riscos e benefícios da propriedade. Quando não transferiu nem reteve substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, nem transferiu o controle do ativo, a Companhia continua a reconhecer o ativo transferido na medida de seu envolvimento continuado. Nesse caso, a Companhia também reconhece um passivo associado. O ativo transferido e o passivo associado são mensurados em uma base que reflita os direitos e as obrigações retidos pela Companhia. O envolvimento contínuo sob a forma de garantia sobre o ativo transferido é mensurado pelo menor valor entre: (i) o valor do ativo; e (ii) o valor máximo da contraprestação recebida que a entidade pode ser obrigada a restituir (valor da garantia).

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021 e 2020

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

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

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

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

i) *Ativos financeiros--Continuação*

Redução ao valor recuperável de ativos financeiros

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

ii) *Passivos financeiros*

Reconhecimento inicial e mensuração

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

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

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

Mensuração subsequente

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

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

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

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021 e 2020
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

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

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

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

ii) *Passivos financeiros--Continuação*

Mensuração subsequente--Continuação

Passivos financeiros ao custo amortizado

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

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

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

Desreconhecimento

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

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021 e 2020
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

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

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

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

iii) *Compensação de instrumentos financeiros*

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

2.3.17. Empréstimos e financiamentos

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

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

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

2.3.18. Programa de opções de compra de ações

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

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2021 e 2020

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

mercado ou quando uma condição de não-vesting não for satisfeita. Quando termos e condições das opções são modificadas antes do vesting, qualquer aumento no valor justo das opções, medido imediatamente antes e após a modificação, também é debitado na demonstração do resultado abrangente durante o restante do período de aquisição.

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

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

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

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021 e 2020

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

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

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

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

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

2.3.19. Resultado básico e diluído por ação

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

2.3.20. Normas contábeis emitidas mas ainda não vigentes.

Alterações ao IAS 1: Classificação de passivos como circulante ou não circulante

Em janeiro de 2020, o IASB emitiu alterações nos parágrafos 69 a 76 do IAS 1, correlato ao CPC 26, de forma a especificar os requisitos para classificar o passivo como circulante ou não circulante. As alterações são válidas para períodos iniciados a partir de 1º de janeiro de 2023 e devem ser aplicadas retrospectivamente. Atualmente, a Companhia avalia o impacto que as alterações terão na prática atual.

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021 e 2020

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

3. Caixa e equivalentes de caixa e caixa restrito

a) Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Caixa e bancos	196	20.210	5.855	63.018
Aplicações financeiras (i)	122.685	190.699	176.434	219.011
	122.881	210.909	182.289	282.029

- (i) As aplicações financeiras são representadas por fundos de investimentos em renda fixa e certificados de depósito bancário de curto prazo, remunerados a taxas do Certificado de Depósito Interbancário e que possuem liquidez imediata. As remunerações das aplicações financeiras rendem juros que variam de 95% a 110% do CDI e as aplicações em caderneta de poupança, rendem em média juros de 0,5% ao mês mais a taxa referencial (TR) mensal, tais aplicações em poupanças referem-se a valores bloqueados destinados ao registro do contrato de financiamento da pessoa física.

b) Caixa restrito

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Conta corrente bancária (i)	2.015	8.750	52.085	56.913
	2.015	8.750	52.085	56.913

- (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	
	2021	2020	2021	2020
Contas a receber de unidades imobiliárias	21.261	27.877	183.019	124.918
Provisão estimada para créditos de liquidação duvidosa (a)	(6.142)	(4.335)	(9.192)	(4.336)
	15.119	23.542	173.827	120.582
Circulante	15.119	23.542	131.668	84.532
Não circulante	-	-	42.159	36.050

- a) Na adoção do CPC 48, a Companhia revisou as suas práticas contábeis para constituição da provisão créditos de liquidação duvidosa e constituiu provisão para as parcelas que são recebidas diretamente dos compradores (pró soluto), considerando que as vendas de imóveis residenciais são praticamente na sua totalidade recebidas por repasse da instituição financeira (Caixa Econômica Federal) em função do *Programa Casa Verde Amarela* sendo que, dessa forma, o risco de perda dos recebíveis é reduzido. A Companhia registrou os montantes considerados suficientes para cobrir possíveis perdas em 31 de dezembro de 2021 aumentando a sua provisão em R\$1.807 e R\$4.856 na Controladora e Consolidado, respectivamente, em 2021.

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021 e 2020

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

4. Contas a receber--Continuação

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

Em 31 de dezembro de 2021, a Companhia possuía o saldo das contas a receber consolidado, da parcela circulante e não circulante, distribuído da seguinte forma:

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
2021	-	23.542	-	84.532
2022	15.119	-	131.668	11.968
2023	-	-	10.550	7.929
2024	-	-	5.068	2.675
2025	-	-	3.648	2.080
2026	-	-	3.464	11.398
A partir de 2027	-	-	19.429	-
	15.119	23.542	173.827	120.582

5. Estoques

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Terrenos e lotes (i)	-	-	7.861	8.608
Imóveis em construção (ii)	167	31	68.340	19.102
Custos com desenvolvimento de projetos (iii)	3.657	6.059	52.686	26.142
	3.824	6.090	128.887	53.852
Circulante	1.929	180	123.736	44.656
Não circulante	1.895	5.910	5.151	9.196

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

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021 e 2020

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

Os juros dos financiamentos referentes a encargos do Sistema Financeiro de Habitação - SFH, são capitalizados e registrados em conjunto com os demais custos de construção de obras em andamento e apropriados ao resultado proporcionalmente às unidades vendidas. Em 31 de dezembro de 2021 foram capitalizados nas contas de estoques, juros no montante de R\$ 129, ainda permanece capitalizado no estoque o montante de R\$17 referente as unidades não vendidas.

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

6. Outros ativos

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Despesas com seguro a apropriar	641	1.006	3.549	3.401
Comissões e corretagem a apropriar	-	66	1.469	1.642
Adiantamentos a fornecedores	1.245	2.261	4.954	5.547
Gastos na emissão de ações (i)	7.944	7.521	7.944	7.521
Tributos à recuperar	5.605	4.864	5.980	5.111
Mutuários a receber	724	635	4.493	2.393
Depósitos Judiciais	5.296	5.418	5.296	5.418
Outros valores a receber	1.301	1.982	1.636	1.781
	22.756	23.753	35.321	32.814
Circulante	17.088	17.738	28.379	26.143
Não circulante	5.668	6.015	6.942	6.671

- (i) A Companhia continua com o objetivo claro de realizar a abertura de capital, mediante a Oferta Pública de Ações "IPO" e tem mantido toda a estrutura de governança corporativa necessária, na categoria de *Novo Mercado*. Reforça esta postura da Companhia o seu registro na CVM como Companhia aberta, assim, todas as áreas internas de controles de riscos, controles Internos, *compliance*, relacionamento com Investidores, auditoria Interna, bem como o conselho de administração e comitês consultivos continuam ativos e em funcionamento. A Companhia entende que a manutenção desta estrutura de governança corporativa é fundamental, ainda que isto represente custos e que a manutenção de tais custos no ativo está de acordo com as normas contábeis vigentes (CPC-08).

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021 e 2020

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

7. Adiantamentos para aquisição de terrenos

Empreendimentos	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Vida Nova P. Prudente I	1.710	1.770	1.710	1.770
Bauru Azevedo (Belvedere)	2.360	2.361	2.361	2.361
Vida Nova Anápolis (Fazenda Formiga)	-	-	1.500	-
Vida Nova Franca	-	1.521	-	1.521
Vida Nova Rio Preto (Wayfro)	1.650	1.350	1.650	1.350
Vida Nova Rio Preto Vila Azul	1.770	1.770	1.771	1.770
Vida Nova Campinas	4.742	4.742	4.742	4.742
Vida Nova Bauru (Rondon)	2.150	2.150	2.150	2.150
Vida Nova Bauru Mello (Five Belvedere)	1.500	1.500	1.500	1.500
Vida Nova Piracicaba (Suiça)	-	-	3.990	3.990
Trindade Solar Embaúba Vida Nova Goiás	-	-	-	1.000
Vida Nova Catanduva III	-	-	6.800	-
Vida Nova P. Prudente 3	-	-	1.000	-
Vida Nova Ponta Grossa (Jardim Royal)	-	-	3.500	-
Pindamonhangaba - Terra Nova	-	-	1.500	-
Cedral (Res. Califórnia)	2.000	-	2.000	-
São José do Rio Preto (Agroseta)	1.500	-	1.500	-
São José do Rio Preto - Egdio Zani - Fase 3	-	-	3.256	-
Outros	3.416	3.103	3.327	3.936
	22.798	20.267	44.257	26.090
Circulante	9.425	8.653	23.036	12.877
Não Circulante	13.373	11.614	21.221	13.213

8. Partes relacionadas

Passivo

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
União do Mandaguari Emp. Imobiliário Ltda. (i)	526	164	526	164
Outros (ii)	75	-	-	1
	601	164	526	165

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

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

Remuneração dos administradores

Foi aprovada em 30 de abril de 2021 a remuneração anual global da administração, para o exercício social de 2021, no valor de até R\$9.890. O valor da remuneração dos administradores no exercício findo em 31 de dezembro de 2021 foi de R\$7.687 (R\$4.882 no exercício findo em 31 de dezembro de 2020), registrados na rubrica de despesas gerais e administrativas e referem-se basicamente a pró-labore.

9. Investimentos

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021 e 2020

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

a) Composição de saldo

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
	182.030	228.781	-	-
Controladas em conjunto	1.317	1.831	1.317	1.831
Mais valia dos estoques (i)	253	516	60	388
Adiantamento para futuro aumento de capital em coligadas	153.268	980	-	-
	336.868	232.108	1.377	2.219
Provisão para perda em controlada (ii)	(10.347)	(306)	(620)	-
Investimento líquido	326.521	231.802	757	2.219

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

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

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021 e 2020
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

9. Investimentos--Continuação

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

	Participação		Ativo		Exigibilidades		Patrimônio líquido		Resultado do período	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Haus Compra e Venda de Bens Imoveis Ltda.	100%	99,94%	8.414	12.360	435	1.652	7.979	10.708	1.764	5.332
Pacaembu Loteadora - Olimpia IV Ltda.	99,00%	99,00%	4.612	5.959	378	864	4.234	5.095	99	219
POA Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,00%	99,00%	29.995	35.613	1.206	2.334	28.788	33.279	8.994	10.596
Pacaembu Piracicaba Incorporadora Ltda.	99,00%	99,00%	35.468	10.464	26.961	237	8.507	10.227	(1.651)	(1.141)
Pacaembu Sao Carlos - Emp. Imobiliário Ltda.	99,00%	99,00%	7.309	6.234	1.171	93	6.138	6.141	(3)	(14)
Pacaembu Bauru - Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,00%	99,00%	22.174	17.236	5.881	3.171	16.293	14.065	6.371	13.147
Pacaembu Bauru II - Emp. Imobiliário Ltda.	99,00%	99,00%	23.569	26.845	3.327	3.492	20.242	23.353	7.590	4.217
Vida Nova Araras - Emp. Imobiliário Ltda.	99,00%	99,00%	2.599	5.139	1.296	3.834	1.303	1.305	2.842	16.843
Vida Nova Barretos III - Emp. Imobiliário Ltda.	99,00%	99,00%	4.567	7.712	2.910	3.605	1.656	4.107	1.840	12.802
Vida Nova Botucatu - Emp. Imobiliário Ltda.	99,00%	99,00%	14.116	21.136	5.834	5.857	8.282	15.279	3.550	13.887
Vida Nova Itapetininga III - Emp. Imobiliário Ltda.	99,00%	99,00%	16.553	26.841	5.021	5.343	11.532	21.498	16.949	8.108
Vida Nova Sao Carlos - Emp. Imobiliário Ltda.	99,00%	99,00%	3.560	18.344	2.293	5.901	1.267	12.443	1.754	6.214
Vida Nova Tatui III - Emp. Imobiliário Ltda.	99,00%	99,00%	10.173	23.446	3.184	4.713	6.989	18.733	12.526	7.254
Pacaembu Presidente Prudente - Emp. Imob. Ltda.	99,00%	99,00%	20.663	6.990	8.830	417	11.833	6.573	12.296	(692)
Pacaembu Sao Jose do Rio Preto - Emp. Imob. Ltda.	99,00%	99,00%	25.932	35.087	7.288	7.610	18.644	27.477	14.971	8.361
Vida Nova Dignidade 2 Emp. Imob. Ltda	99,00%	99,00%	33.843	972	29.668	176	4.175	796	3.370	(11)
Vida Nova Trindade Emp. Imob. Ltda	99,00%	99,00%	38.082	9.662	28.811	1.987	9.271	7.675	1.480	(2.821)
Pacaembu Agua Santa Emp. Imob. Ltda	99,00%	99,00%	16.091	1.755	16.412	381	(321)	1.374	(1.715)	(570)
Vida Nova Londrina Emp. Imob. Ltda	99,00%	99,00%	22.587	586	20.909	120	1.677	466	1.203	(436)

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021 e 2020
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

9. Investimentos-Continuação

Vida Nova Barretor IV Emp. Imob. Ltda	99,00%	99,00%	13.591	5.963	4.542	1.045	9.049	4.918	12.600	(233)
Vida Nova Ponta Grossa Emp. Imob. Ltda	99,00%	99,00%	6.989	406	9.401	14	(2.412)	392	(2.808)	(33)
Pacaembu Ourinhos Constante Emp. Imob. Ltda	99,00%	99,00%	32.492	616	29.739	47	2.753	569	2.179	(3)
Pacaembu Arapongas I Emp. Imob. Ltda	99,00%	99,00%	1.342	215	3.115	215	(1.773)	-	(1.782)	-
Veronese Empreendimento Imobiliário Ltda.	50,00%	50,00%	1.406	10.902	1.009	8.334	397	2.568	9.668	16.199
Demais investimentos (i)			31.569	4.996	43.283	2.258	(3.481)	2.738	(1.360)	5.140

(i) Outros investimentos permanentes, com valores em 31 de dezembro de 2021 inferiores a R\$ 2.000, tais participações apresentam diferentes percentuais de participações.

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021 e 2020

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

9. Investimentos--Continuação

c) Movimentações dos investimentos em participações societárias

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Saldos em 1º de janeiro	231.802	153.652	2.219	6.464
Adiantamentos para futuro aumento de capital	152.280	-	-	(736)
Dividendos recebidos	(159.866)	(87.829)	(5.775)	(9.650)
Integralização de capital em controladas e investidas	7	60.929	-	30
Redução de capital	-	(3.000)	-	(3.000)
Equivalência patrimonial	102.203	107.691	4.475	7.939
Outras	418	979	63	1.527
Apropriação ao resultado da mais valia de estoques	(323)	(620)	(225)	(355)
Saldos em 31 de dezembro	326.521	231.802	757	2.219

10. Imobilizado

a) Composição (Controladora e Consolidado)

Descrição	Taxa anual de depreciação %	Custo	Depreciação acumulada	Imobilizado líquido	
				2021	2020
Computadores	20	2.810	(1.831)	979	769
Máquinas e equipamentos	10	1.202	(521)	681	782
Móveis e utensílios	10	168	(109)	59	76
Aeronaves	4 a 6,67	8.391	(447)	7.944	1.856
Benfeitorias	10	1.237	(514)	723	715
Direito de uso de arrendamento		8.683	(3.248)	5.435	2.004
Provisão para redução ao valor recuperável - aeronaves		(607)	-	(607)	(607)
		21.884	(6.670)	15.214	5.595

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021 e 2020
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

10. Imobilizado--Continuação

b) Movimentação (Controladora e Consolidado)

Descrição	Computadores e periféricos	Máquinas e equipamentos	Veículos	Móveis e utensílios	Aeronaves (a)	Benfeitorias	Direito de uso arrendamento (b)	Impairment	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2019	2.040	1.182	155	167	2.206	996	5.560	(607)	11.699
Adições	184	-	-	1	7	2	1.520	-	1.714
Baixas	-	-	(155)	-	-	-	(3.545)	-	(3.700)
Saldos em 31 de dezembro de 2020	2.224	1.182	-	168	2.213	998	3.535	(607)	9.713
Adições por arrendamentos	-	-	-	-	-	-	6.415	-	6.415
Adições	593	20	-	-	6.178	244	-	-	7.035
Baixas	(7)	-	-	-	-	(4)	(1.268)	-	(1.279)
Saldos em 31 de dezembro de 2021	2.810	1.202	-	168	8.391	1.238	8.682	(607)	21.884

Descrição	Computadores e periféricos	Máquinas e equipamentos	Veículos	Móveis e utensílios	Aeronaves (a)	Benfeitorias	Direito de uso arrendamento (b)	Impairment	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2019	(1.125)	(280)	(53)	(75)	(284)	(93)	(2.309)	-	(4.219)
Adição	(330)	(120)	(16)	(17)	(73)	(190)	(2.826)	-	(3.572)
Baixa	-	-	69	-	-	-	3.604	-	3673
Saldo em 31 de dezembro de 2020	(1.455)	(400)	-	(92)	(357)	(283)	(1.531)	-	(4.118)
Adição	(387)	(121)	-	(17)	(90)	(232)	(2.252)	-	(3.099)
Baixa	11	-	-	-	-	-	536	-	547
Saldo em 31 de Dezembro de 2021	(1.831)	(521)	0	(109)	(447)	(515)	(3.247)	-	(6.670)
Saldo líquido em 31 de dezembro de 2020	769	782	-	76	1.856	716	2.003	(607)	5.595
Saldo líquido em 31 de dezembro de 2021	979	681	-	59	7.944	723	5.435	(607)	15.214

10. Imobilizado--Continuação

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021 e 2020
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

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

São contratos de arrendamento de imóveis, veículos e aeronaves, utilizados na operação da Companhia.

A Companhia apurou às suas taxas de desconto baseada nas taxas de juros livres de risco observadas no mercado brasileiro, para os prazos de seus contratos, ajustadas à realidade da Companhia ("spread" de crédito). Os "spreads" foram obtidos por meio de contatos junto a potenciais investidores de títulos de dívida da Companhia. A tabela abaixo evidencia as taxas praticadas, vis-à-vis os prazos dos contratos:

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

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

Descrição	Valor
Saldos em 1º de janeiro de 2020	2.583
Ajuste a valor presente reconhecido no exercício	(506)
Novos contratos	8.081
Contraprestações pagas	(2.535)
Outros	(1.915)
Saldos em 31 de dezembro de 2021	5.708
Circulante	1.902
Não circulante	3.806

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021 e 2020
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

10. Imobilizado--Continuação

b) Arrendamento mercantil--Continuação

O cronograma de vencimentos é o seguinte:

Maturidade dos contratos	
Vencimento das prestações	Valor
2022	1.902
2023	1.161
2024	1.118
2025	1.203
2026	324
Total do passivo	<u>5.708</u>

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\$ 2.619. A inflação foi projetada com base no principal indicador de seus contratos IGPM e informações obtidas no Banco Central do Brasil.

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021 e 2020

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

11. Empréstimos e financiamentos

Descrição	Taxa	Controladora		Consolidado	
		31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Circulante					
Banco ABC do Brasil (i)	3,00% a.a. + CDI	56.998	60.028	56.998	60.028
Banco Itaú (ii)	2,05% a.a + CDI	60.225	60.009	60.225	60.009
Conta garantida		-	1.413	-	1.413
Banco Safra (iii)	3,14% a.a	5.712	-	5.712	-
Caixa Econômica Federal (iv)	8,30% a.a	-	-	23.633	-
		122.935	121.450	146.568	121.450
Circulante		1.249	34.571	1.249	34.571
Não circulante		121.686	86.879	145.319	86.879
Total		122.935	121.450	146.568	121.450

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

(ii) Cédulas de Crédito Bancário - CCB: referem-se à emissão de CCB contratada no montante de R\$60.000, sujeita a juros remuneratórios de 100% do CDI, acrescidos da taxa de 2,05% ao ano, sendo os recursos tomados para o financiamento de empreendimentos imobiliários. A CCB tem vencimento em 20 de dezembro de 2023. Este financiamento se encontra livre de garantias e hipotecas e não possui "covenants" financeiros.

(iii) Leasing - Operação contratada no montante de R\$ 5.736, sendo os recursos tomados para financiamento de aeronave modelo Cyrrus SR22, sujeita a juros remuneratórios de 100% do CDI, acrescidos da taxa de arrendamento efetiva de 3,41% ao ano. O vencimento da operação é 08 de setembro de 2026. A forma de utilização da aeronave é definida nas políticas internas da Companhia.

(iv) Financiamento à construção - Essa modalidade de empréstimo tem por objetivo financiar os empreendimentos durante seu período de construção. Os financiamentos estão sujeitos a juros com taxa nominal de 8% e taxa efetiva de 8,3% ao ano, acrescida da atualização monetária apurada no período pela Taxa Referencial – TR. Essas operações são garantidas por hipotecas dos imóveis dos respectivos empreendimentos e não possuem "covenants" financeiros

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021 e 2020
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

11. Empréstimos e financiamentos--Continuação

Cronograma de vencimentos

A tabela a seguir apresenta o cronograma de vencimentos dos financiamentos existentes em 31 de dezembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020:

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

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	TOTAL
Banco ABC do Brasil	30.000	30.009	-	-	-	-	-	60.009
Banco Itaú	3.158	37.895	18.975	-	-	-	-	60.028
Conta Garantida	1.413	-	-	-	-	-	-	1.413
	34.571	67.904	18.975	-	-	-	-	121.450

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

Os empréstimos contraídos pela controladora e controladas possuem cláusulas específicas para vencimentos antecipados, sendo que na totalidade delas, o que dará ensejo ao vencimento antecipado será o inadimplemento da devedora em relação às obrigações contratuais e o não atingimento de determinados indicadores financeiros. Se, sem a prévia e expressa anuência do credor o emitente assumir novas dívidas corporativas, excetuados os empréstimos destinados ao atendimento aos negócios de gestão ordinária e à liquidação ou substituição de dívidas existentes, ou, ainda, os financiamentos contratados diretamente junto ao, ou com recursos provenientes do Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social - BNDES ou, ainda, dívidas corporativas até o maior valor entre: a) R\$300.000 ou equivalentes e; b) a 1,80x o patrimônio líquido do emitente, desconsiderando-se a redução do patrimônio líquido em virtude de absorção de prejuízo e distribuição de lucros conforme estatuto social do patrimônio líquido e Lei das Sociedades Anônimas. Também serão excluídas deste limitador qualquer dívida destinada a produção do setor da construção civil, dentre eles, mas não se limitando: plano empresário, CCBs imobiliárias, debentures, CRI, mútuo de financiamento imobiliário entre outros que existem atualmente ou possam ser criados no mercado.

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020, a Companhia estava integralmente adimplente com as cláusulas específicas para vencimentos antecipados.

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021 e 2020

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

11. Empréstimos e financiamentos--Continuação

Movimentação dos empréstimos e financiamentos

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Saldos em 1º de janeiro	121.450	6.419	121.450	6.419
(+) Novos contratos	5.736	121.045	31.610	121.045
(-) Conta garantida	(1.412)	1.413	(1.412)	1.413
(-) Amortização do principal	(309)	(5.341)	(2.290)	(5.341)
(-) Custos de captação e encerramento dos certificados de recebíveis imobiliários	-	(3.369)	-	(3.369)
(+) Encargos financeiros sobre empréstimos e financiamento	9.196	4.600	9.325	4.600
(-) Juros pagos	(11.726)	(3.317)	(12.115)	(3.317)
Saldos em 31 de dezembro	122.935	121.450	146.568	121.450

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021 e 2020

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

12. Fornecedores

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Fornecedores a pagar (i)	3.147	10.442	34.943	34.434
Cauções a pagar (ii)	2.951	7.172	14.999	13.252
	6.098	17.614	49.942	47.686
Circulante	6.098	13.579	48.395	41.234
Não circulante	-	4.035	1.547	6.452

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

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

13. Provisões

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Imposto de renda diferido	-	-	3.031	1.560
Contribuição social diferida	-	-	1.585	982
Provisões para garantia de obra (b)	2.617	5.434	7.077	7.960
Provisão para demandas judiciais (c)	12.136	10.698	12.571	11.078
Tributos correntes com recolhimento diferido	468	1.311	5.735	4.946
	15.221	17.443	29.999	26.526
Circulante	1.338	3.503	3.846	7.313
Não circulante	13.883	13.940	26.153	19.213

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

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social:	24.283	83.621	40.233	97.912
Imposto de renda calculado à alíquota nominal - 34%	(8.256)	(28.431)	(13.679)	(33.290)
Efeito sobre as diferenças:				
Efeitos permanentes sobre regime especial de tributação do Programa Casa Verde Amarela (RET) e lucro presumido de controladas	(25.591)	(8.531)	(2.891)	15.953
Resultado com equivalência patrimonial	34.749	36.615	1.522	2.699
Amortização de ágio	(110)	(211)	(110)	(211)
Impostos diferidos não registrados sobre diferenças temporárias	(1.217)	(2.919)	(1.217)	(2.919)
Despesa com imposto de renda no resultado (corrente)	(470)	(3.173)	(14.060)	(12.289)
Despesa com imposto de renda no resultado (diferido)	45	(304)	(2.315)	(5.479)
Total de despesa com imposto de renda e contribuição social no resultado	(425)	(3.477)	(16.375)	(17.768)
Alíquota efetiva	1,9%	4,2%	42,1%	18,1%

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021 e 2020

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

13. Provisões--Continuação

b) Provisões para garantia de obra

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Saldos em 1º de janeiro	5.434	11.225	7.960	11.346
(+) Adições	1.740	1.716	5.844	4.122
(-) Reversões	(1.097)	(4.131)	(1.097)	(4.132)
(-) Pagamentos	(3.460)	(3.376)	(5.630)	(3.376)
Saldos em 31 de dezembro	2.617	5.434	7.077	7.960
Circulante	1.338	2.251	1.694	2.251
Não circulante	1.279	3.183	5.383	5.709

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.

c) Provisão para demandas judiciais

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

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

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021 e 2020

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

13. Provisões--Continuação

c) Provisão para demandas judiciais--Continuação

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

As provisões e reversões das demandas judiciais impactaram o resultado do exercício nas rubricas de despesas tributárias e outras despesas e receitas operacionais. Os processos cíveis e previdenciários provisionados possuem natureza de acertos contratuais e processos relacionados a obras e terceiros. Os processos tributários provisionados, em sua maioria, referem-se ao recolhimento de PIS e COFINS sobre receitas financeiras, que são depositados judicialmente.

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\$7.160 em 31 de dezembro de 2021 (R\$6.930 em 31 de dezembro de 2020), portanto, não foram registradas provisões relacionadas a esses processos nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia.

Em 31 de dezembro de 2021, a Companhia possuía o montante de R\$5.296 a título de depósitos judiciais (R\$5.418 em 31 de dezembro de 2020).

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

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

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021 e 2020

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

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

Empreendimentos em construção	Consolidado	
	2021	2020
(i) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas		
(a) Receita de vendas contratadas	642.317	833.420
(b) Receita de vendas apropriadas líquidas	380.726	526.224
Receita de vendas a apropriar (a-b)	261.591	307.196
(ii) Custo orçado a apropriar de unidades vendidas		
Empreendimentos em construção:		
(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	476.506	589.160
(b) Custo de construção incorridos	(283.845)	(370.179)
(c) Custo de construção incorridos - encargos financeiros	(73)	-
Custo orçado a apropriar no resultado (a+b)	192.588	218.981
Driver CI/CO (sem encargos financeiros)	59,57%	62,83%
(iii) Custo orçado a apropriar em estoque		
Empreendimentos em construção:		
(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	257.200	198.220
Custo incorrido líquido		
(b) Custo de construção incorridos	(64.388)	(24.472)
(c) Custo de construção incorridos - encargos financeiros	48	-
Custo orçado a apropriar em estoque sem encargos financeiros (a+b)	192.812	173.748

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

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021 e 2020

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

15. Outras contas à pagar

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Adiantamentos de clientes (i)	41	95	10.387	2.629
Salários e pró labore	1.524	1.436	1.636	1.536
Provisão de férias	5.471	4.127	5.746	4.474
Encargos trabalhistas	1.562	1.129	1.666	1.227
Gratificações e bonificações	499	5.857	4.030	5.859
Imposto de renda e contribuição social a pagar	-	-	2.441	3.995
PIS e COFINS a pagar	117	13	1.333	1.302
Outras obrigações tributárias	192	524	1.246	1.512
Outras contas à pagar	43	346	293	1.223
	9.449	13.527	28.778	23.727
Circulante	9.449	13.527	28.778	23.579
Não Circulante	-	-	-	178

- (i) Referem-se a adiantamentos de clientes referentes aos recursos recebidos antecipadamente pela venda de unidades imobiliárias em construção. As parcelas estão classificadas no passivo circulante levando-se em consideração o prazo previsto de conclusão dos empreendimentos que ocorrerão até o final de 2022.

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021 e 2020

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

16. Patrimônio líquido

a) Capital social

O capital social da Companhia é de R\$264.962 (R\$263.895 em 31 de dezembro de 2020), composto por 129.315.845 de ações ordinárias nominativas e sem valor nominal.

Em 09 de janeiro de 2020, foi celebrada a aprovação da capitalização da reserva de lucros no capital social da Companhia sem emissão de ações, no valor de R\$61.383, sem impacto de caixa. Em 13 de janeiro de 2020, os acionistas da Companhia celebraram o contrato de compra e venda de ações e outras avenças, em que a Companhia figurou apenas como interveniente-anuente. Os acionistas alienaram e transferiram para o Sr. Wilson Amaral de Oliveira (membro do Conselho de Administração e Diretor-Presidente da Companhia) 12.889.445 ações de que os acionistas eram titulares perante a Companhia, representativas de 10% do capital social da Companhia, livres e desembaraçadas de todos e quaisquer ônus. As ações eram de titularidade dos acionistas que transacionaram com o Sr. Wilson Amaral a alienação. Portanto, não se tratava de ações em tesouraria da Companhia.

Em 30 de junho de 2020, foi celebrada a aprovação da capitalização da reserva de lucros no capital social da Companhia sem emissão de ações, no valor de R\$73.707, sem impacto de caixa.

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

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

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

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021 e 2020

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

16. Patrimônio líquido--Continuação

a) Capital social--Continuação

Demonstramos a seguir o quadro acionário em 31 de dezembro de 2021 e em 31 de dezembro de 2020.

Sócios	2021		2020	
	Ações	Participação	Ações	Participação
Eduardo Robson de Almeida	58.002.680	44,85%	52.202.412	40,50%
Wilson de Almeida Junior	51.557.938	39,87%	46.402.144	36,00%
Wilson Amaral de Oliveira	-	-	12.889.485	10,00%
Victor Bassan de Almeida	12.889.485	9,97%	11.600.536	9,00%
Fernando Bassan de Almeida	6.444.742	4,98%	5.800.268	4,50%
Outros	421.000	0,33%	-	-
	129.315.845	100,00%	128.894.845	100,00%

b) Reserva legal

É constituída à razão de 5% do lucro líquido apurado em cada exercício social, até o limite de 20% do capital social ou facultado a constituição no exercício em que o saldo dessa reserva, acrescido do montante das reservas de capital, exceder de 30% do capital social. A Companhia manterá reserva de lucros estatutária denominada "Reserva estatutária", que terá por fim reforçar o capital de giro da Companhia e financiar a manutenção, expansão e desenvolvimento de novos projetos e das demais atividades que compõem o objeto social da Companhia e ou de suas subsidiárias, inclusive por meio de subscrição de aumento de capital ou criação de novos empreendimentos, a qual será formada com até 70% (setenta por cento) do lucro líquido de cada exercício e cujo saldo, somado ao saldo das demais reservas de lucros, exceto as reservas de lucro a realizar e reserva para contingências não poderá ultrapassar o valor do capital social subscrito da Companhia. Caso o saldo das reservas de lucros ultrapasse o capital social, a Assembleia Geral deliberará sobre a aplicação do excesso na integralização ou no aumento do capital social ou, ainda, na distribuição de dividendos adicionais aos acionistas.

c) Distribuição de resultado

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

A Companhia efetuou pagamento de dividendos no montante de R\$19.034 no transcorrer do exercício findo em 31 de dezembro de 2021 (R\$16.022 no exercício findo em 31 de dezembro de 2020) e pagou juros sobre capital próprio no montante de R\$10.478 no exercício findo em 31 de dezembro de 2020.

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021 e 2020

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

16. Patrimônio líquido--Continuação

d) Dividendos propostos

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Lucro líquido do exercício	23.858	80.144
Reserva legal 5%	(1.193)	(4.007)
	22.665	76.137
Dividendos propostos - 25%	5.666	19.034
Constituição reserva estatutária	16.999	57.103

17. Receita operacional líquida

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Receita de incorporação imobiliária	32.292	206.354	623.243	706.905
Tributos incidentes sobre a receita	(2.483)	(7.397)	(20.516)	(24.016)
	29.809	198.957	602.727	682.889

18. Custos e despesas por natureza

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Despesas por função				
Custos dos imóveis vendidos	(27.205)	(149.631)	(449.459)	(497.430)
Despesas gerais e administrativas	(68.843)	(62.673)	(68.919)	(62.727)
Despesas com vendas	(1.987)	(6.370)	(42.371)	(32.838)
	(98.035)	(218.674)	(560.749)	(592.995)
Custos de construção	(26.381)	(145.791)	(445.716)	(491.287)
Honorários administração	(4.658)	(4.043)	(4.658)	(4.043)
Serviços tomados de terceiros	(4.369)	(6.209)	(4.371)	(6.240)
Comissões	(195)	(1.630)	(7.298)	(8.607)
Bonificações	(13)	(7.554)	(13)	(7.554)
Pessoal	(40.711)	(32.276)	(43.533)	(32.286)
Publicidade e propaganda	(1.030)	(2.318)	(14.001)	(14.154)
Custo com garantia de obra	(572)	(1.660)	(3.394)	(4.067)
Despesas com manutenção	(1.091)	(1.451)	(1.095)	(1.455)
Despesa do plano de remuneração baseado em ações	(7.342)	(3.139)	(7.342)	(3.139)
Demais custos e despesas	(11.673)	(12.603)	(29.328)	(20.163)
	(98.035)	(218.674)	(560.749)	(592.995)

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021 e 2020

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

19. Outras despesas, líquidas

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Provisão para demandas judiciais	(1.953)	(508)	(2.013)	(763)
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(1.807)	(2.335)	(4.856)	(2.236)
Apropriação da mais valia dos estoques	(323)	(620)	(225)	(355)
Reversão (provisão) para perdas com fornecedores	677	(1.186)	677	(1.286)
Outras despesas/receitas, líquidas	(3.479)	1.637	(4.454)	1.970
	(6.885)	(3.012)	(10.871)	(2.670)

20. Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Receitas financeiras				
Rendimento de aplicação financeira	7.383	3.715	9.209	4.132
Juros contratuais	238	160	2.263	5.011
Variação monetária	-	-	6.097	1.640
	7.621	3.875	17.569	10.783
Despesas financeiras				
Despesas bancárias	(356)	(1.164)	(2.350)	(3.134)
Despesas com juros	(9.505)	(3.451)	(9.606)	(3.680)
Outras despesas financeiras	(70)	(234)	(238)	(740)
	(9.931)	(4.849)	(12.194)	(7.554)
Resultado financeiro líquido	(2.310)	(974)	5.375	3.229

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021 e 2020

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

21. Lucro por ação

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

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

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

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Lucro líquido do período	23.858	80.144
Média ponderada de ações ordinárias para o lucro básico por ação	129.315.845	128.894.845
Efeito da diluição oriundo de opções de ações	2.820.000	801.125
Média ponderada de ações ordinárias ajustada para o efeito de diluição	132.135.845	129.695.970
Lucro básico por ação	0,1845	0,6218
Lucro diluído por ação	0,1806	0,6179

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

22. Informação por segmento

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

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

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021 e 2020

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

23. Instrumentos financeiros

A alta administração da Companhia supervisiona a gestão desses riscos. A alta administração 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 mantêm 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.

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021 e 2020

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

23. Instrumentos financeiros--Continuação

d) Risco operacional

É o risco de prejuízos diretos ou indiretos decorrentes de uma variedade de causas associadas a processos, pessoal, tecnologia e infraestrutura da Companhia e de fatores externos, exceto riscos de crédito, mercado e liquidez, como aqueles decorrentes de exigências legais e regulatórias e de padrões geralmente aceitos de comportamento Companhia. Riscos operacionais surgem de todas as operações da Companhia. O objetivo da Companhia é administrar o risco operacional para evitar a ocorrência de prejuízos financeiros e danos à reputação da Companhia e buscar eficácia de custos e para evitar procedimentos de controle que restrinjam iniciativa e criatividade.

A principal responsabilidade para o desenvolvimento e implementação de controles para tratar riscos operacionais é atribuída à Alta Administração dentro de cada unidade de negócio. A responsabilidade é apoiada pelo desenvolvimento de padrões gerais da Companhia para a administração de riscos operacionais nas seguintes áreas:

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

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021 e 2020

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

23. Instrumentos financeiros--Continuação

e) Análise de sensibilidade

A Companhia realizou análise de sensibilidade dos principais riscos aos quais seus ativos e passivos financeiros estão expostos, basicamente representados por variações de variação de taxa de juros (CDI), IPCA e TR. Com base na projeção de CDI divulgada pela Ambima de dezembro de 2021 e IPCA pelo boletim Focus de dezembro de 2021., 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\$5.373 referentes a aplicações em caderneta de poupança com exposição a Taxa de Referência (TR), que não apresenta risco de oscilação em cenário de *stress*, portanto não testamos o teste de sensibilidade. O cenário provável adotado pela Companhia corresponde às projeções apontadas acima, ou seja, a expectativa para o CDI, sendo que segue abaixo o demonstrativo da análise de sensibilidade:

Indexador	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
CDI	5,33%	7,99%	10,65%	13,31%	15,98%
IPCA	4,25%	6,37%	10,01%	10,61%	12,74%

Ativos e passivos líquidos	Consolidado					
	Saldos 31/12/2021	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
CDI	29.866	1.590	2.386	3.181	3.976	4.771
IPCA	27.604	1.173	1.758	2.763	2.929	3.517
Total	57.470	2.763	4.144	5.944	6.905	8.288

	Saldos em 31/12/2021			Sem indexador
		CDI	IPCA	
Saldos nas demonstrações financeiras consolidadas				
Caixa e equivalente de caixa (Nota 3a)	182.289	176.434	-	5.855
Caixa restrito (Nota 3b)	52.085	-	-	52.085
Contas a receber (Nota 4)	173.827	-	27.604	146.223
Adiantamento para aquisição de terrenos (Nota 7)	44.257	-	-	44.257
Outros ativos (Nota 6)	35.321	-	-	35.321
Total dos ativos com riscos financeiros	487.779	176.434	27.604	283.741
Fornecedores (Nota 12)	49.942	-	-	49.942
Empréstimos e financiamentos (Nota 11)	146.568	146.568	-	-
Arrendamento mercantil (Nota 10b)	5.708	-	-	5.708
Outros contas à pagar (Nota 15)	28.778	-	-	28.778
Total dos passivos com riscos financeiros	230.996	146.568	-	84.428
Total dos ativos e passivos com riscos financeiros	256.783	29.866	27.604	199.313

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021 e 2020

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

23. Instrumentos financeiros--Continuação

e) Análise de sensibilidade--Continuação

Determinação do valor justo dos instrumentos financeiros

Os valores de mercado, informados em 31 de dezembro de 2021, não refletem mudanças subsequentes na economia, tais como taxas de juros e alíquotas de impostos e outras variáveis que possam ter efeito sobre sua determinação. Especificamente quanto à divulgação, a Companhia aplica os requerimentos de hierarquização, que envolve os seguintes aspectos:

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

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

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

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

	Nível da hierarquia	2021	2020
Ativos			
Ativo financeiro mensurado pelo valor justo por meio do resultado - equivalentes de caixa	2.a	176.434	219.011

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

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021 e 2020

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

23. Instrumentos financeiros--Continuação

f) Gestão de capital

Os objetivos da Companhia ao administrar seu capital são salvaguardar a capacidade de sua continuidade para oferecer retorno aos acionistas e benefícios a outras partes interessadas, além de manter uma estrutura de capital ideal para reduzir esse custo.

Para manter ou ajustar a estrutura do capital, a Companhia pode rever a política de pagamento de dividendos, devolver capital aos acionistas ou, ainda, emitir novas ações ou vender ativos para reduzir, por exemplo, o nível de endividamento.

A Companhia monitora o capital com base no endividamento, que corresponde à dívida líquida dividida pelo patrimônio líquido. A dívida líquida, por sua vez, corresponde ao total de empréstimos de curto e longo prazos, conforme demonstrado no balanço patrimonial consolidado), subtraído do montante de caixa e equivalentes de caixa, dos ativos financeiros valorizados ao valor justo por meio do resultado e das contas vinculadas. O endividamento em 31 de dezembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020, de acordo com as demonstrações financeiras consolidadas, pode ser assim sumariado:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Empréstimos e financiamentos (Nota 11)	146.568	121.450
Arrendamento mercantil	5.708	2.583
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 3.a)	(182.289)	(282.029)
Caixa restrito (Nota 3.b)	(52.085)	(56.913)
Dívida líquida	(82.098)	(214.909)
Total do patrimônio líquido	365.450	342.962
Total do capital próprio e de terceiros	283.674	128.053
Grau de alavancagem financeira - %	130,31%	102,08%

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021 e 2020
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

23. Instrumentos financeiros--Continuação

g) Classificação dos instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros da Companhia estão assim classificados:

	Controladora					
	31/12/2021			31/12/2020		
	Custo amortizado	Valor justo por meio do resultado	Total	Custo amortizado	Valor justo por meio do resultado	Total
Caixa e equivalentes de caixa	196	122.685	122.881	20.210	190.699	210.909
Caixa restrito	2.015	-	2.015	8.750	-	8.750
Contas a receber	15.119	-	15.119	23.542	-	23.542
Adiantamentos para aquisição de terrenos	22.798	-	22.798	20.267	-	20.267
Outros ativos	22.756	-	22.756	23.753	-	23.753
Total dos instrumentos ativos	62.884	122.685	185.569	96.522	190.699	287.221
Empréstimos e financiamentos	122.935	-	122.935	121.450	-	121.450
Fornecedores	6.098	-	6.098	17.614	-	17.614
Partes relacionadas	601	-	601	164	-	164
Arrendamento mercantil	5.708	-	5.708	2.583	-	2.583
Outras contas a pagar	9.449	-	9.449	13.527	-	13.527
Total dos instrumentos passivos	144.791	-	144.791	155.338	-	155.338
	Consolidado					
	31/12/2021			31/12/2020		
	Custo amortizado	Valor justo por meio do resultado	Total	Custo amortizado	Valor justo por meio do resultado	Total
Caixa e equivalentes de caixa	5.855	176.434	182.289	63.018	219.011	282.029
Caixa restrito	52.085	-	52.085	56.913	-	56.913
Contas a receber	173.827	-	173.827	120.582	-	120.582
Adiantamentos para aquisição de terrenos	44.257	-	44.257	26.090	-	26.090
Outros ativos	35.321	-	35.321	32.814	-	32.814
Total dos instrumentos ativos	311.345	176.434	487.779	299.417	219.011	518.428
Empréstimos e financiamentos	146.568	-	146.568	121.450	-	121.450
Fornecedores	49.942	-	49.942	47.686	-	47.686
Partes relacionadas	526	-	526	165	-	165
Arrendamento mercantil	5.708	-	5.708	2.583	-	2.583
Outras contas a pagar	28.778	-	28.778	23.757	-	23.757
Total dos instrumentos passivos	231.522	-	231.522	195.641	-	195.641

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021 e 2020

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

23. Instrumentos financeiros--Continuação

h) Gestão de risco de liquidez

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

Em 31 de dezembro de 2021, a Companhia projetou o fluxo de caixa contratual não descontado das obrigações acrescentando às amortizações os juros contratuais e os vencimentos destas obrigações:

Em 31 de dezembro de 2021	Saldo contábil	Menos de 1 ano	De 1 a 5 anos	Total
Empréstimos e financiamentos	146.568	24.403	122.165	146.568
Fornecedores	49.942	48.395	1.547	49.942
Arrendamento mercantil	5.708	3.001	5.326	8.327
	202.218	75.799	129.038	204.837

24. Plano de opções de aquisição de ações

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

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

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021 e 2020

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

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

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

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

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

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

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

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.

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021 e 2020

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

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

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

Sendo assim, em 31 de dezembro de 2021 o número de opções em circulação é de 2.820.000 opções.

A Companhia reconheceu em 31 de dezembro de 2021 uma provisão para o plano de opções de aquisição de ações no montante de R\$7.342 em rubrica no patrimônio líquido em contra-partida a despesas operacionais. Por conta do exercício das opções outorgadas a Companhia recebeu o montante de R\$1.023 em 31 de dezembro de 2021, valor registrado em rubrica no patrimônio líquido e o valor de R\$ 977 registrado na rubrica de Capital Social e o que excedeu o valor patrimonial da ação como reserva de capital.

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021 e 2020

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

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

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.

25. Seguros

A Companhia e suas controladas mantêm, em 31 de dezembro de 2021, 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	19.530	19.530
Seguro de construção (riscos de engenharia)	-	1.313.341
Seguro de responsabilidade civil D&O	20.000	20.000
Seguro Companhiarial	-	450
Seguro garantia judicial	808	808
Seguro garantia para obras de infraestrutura	-	94.066
Seguro garantia de término de obras	1.183	254.310
Seguro término de obras - manutenção corretiva	45.715	76.019
Seguro executante construtor	2.985	220.839