

Informações Trimestrais

Pacaembu Construtora S.A.

31 de março de 2022
com Relatório do Auditor Independente

Pacaembu Construtora S.A.

Informações trimestrais

31 de março de 2022

Índice

Relatório do auditor independente sobre a revisão de informações trimestrais	1
Informações financeiras intermediárias	
Balanços patrimoniais	3
Demonstrações dos resultados	5
Demonstrações dos resultados abrangentes	6
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	7
Demonstrações dos fluxos de caixa	8
Demonstrações do valor adicionado	9
Notas explicativas às informações intermediárias	10

Relatório sobre a revisão de informações trimestrais

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

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Pacaembu Construtora S.A. (Companhia), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referente ao trimestre findo em 31 de março de 2022, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

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

Alcance da revisão

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

Conclusão sobre as informações intermediárias individuais e consolidadas

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

Ênfase

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

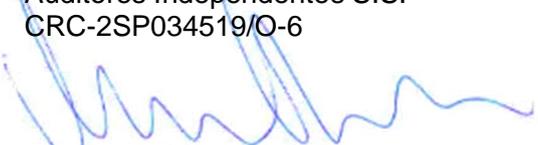
Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2022, elaboradas sob a responsabilidade da diretoria da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”). Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 13 de maio de 2022.

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



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

Pacaembu Construtora S.A.

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

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
Ativo					
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	3.a	95.586	122.881	179.799	182.289
Caixa restrito	3.b	1.992	2.015	36.054	52.085
Contas a receber	4	15.755	15.119	148.441	131.668
Estoques	5	839	1.929	119.712	123.736
Adiantamentos para aquisição de terrenos		8.016	9.425	28.260	23.036
Outros ativos	6	16.593	17.088	37.577	28.379
Total do ativo circulante		138.781	168.457	549.843	541.193
Não circulante					
Contas a receber	4	-	-	43.249	42.159
Estoques	5	5.538	1.895	8.793	5.151
Outros ativos	6	5.738	5.668	7.066	6.942
Adiantamentos para aquisição de terrenos		16.448	13.373	26.147	21.221
Investimentos	8	356.995	336.868	1.257	1.377
Imobilizado		14.994	15.214	14.994	15.214
Total do ativo não circulante		399.713	373.018	101.506	92.064
Total do ativo		538.494	541.475	651.349	633.257

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
Passivo					
Circulante					
Empréstimos e financiamentos	9	16.279	1.249	16.279	1.249
Fornecedores	10	6.314	6.098	61.735	48.395
Provisões	11	1.002	1.338	3.581	3.846
Dividendos à pagar	14.c	5.666	5.666	5.666	5.666
Arrendamentos		2.026	1.902	2.026	1.902
Outras contas à pagar	13	9.583	9.449	34.892	28.778
Total do passivo circulante		40.870	25.702	124.179	89.836
Não circulante					
Empréstimos e financiamentos	9	106.557	121.686	130.414	145.319
Fornecedores	10	2	-	1.917	1.547
Provisão para perdas de investimentos	8	10.347	10.347	620	620
Provisões	11	14.270	13.883	27.848	26.153
Partes relacionadas	7	604	601	527	526
Arrendamentos		3.687	3.806	3.687	3.806
Total do passivo não circulante		135.467	150.323	165.013	177.971
Patrimônio líquido					
Capital social	14.a	265.008	264.962	265.008	264.962
Reserva de lucros	14.b	90.478	90.478	90.478	90.478
Prejuzos acumulados		(4.735)	-	(4.735)	-
Outros		11.406	10.010	11.406	10.010
Total do patrimônio líquido		362.157	365.450	362.157	365.450
Total do passivo e patrimônio líquido					
		538.494	541.475	651.349	633.257

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

Pacaembu Construtora S.A.

Demonstrações dos resultados
Trimestre findo em 31 de março de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/03/2022	31/03/2021	31/03/2022	31/03/2021
Receita operacional líquida	15	3.147	10.145	152.799	135.923
Custos dos imóveis vendidos	16	(3.033)	(9.223)	(122.958)	(100.079)
Lucro bruto		114	922	29.841	35.844
Despesas e receitas operacionais					
Despesas gerais e administrativas	16	(16.686)	(16.198)	(16.738)	(16.209)
Despesas com vendas	16	(176)	(260)	(12.041)	(7.774)
Outras despesas		(2.030)	(617)	(4.377)	(750)
Resultado de equivalência patrimonial	8	13.986	27.071	(188)	1.626
		(4.906)	9.996	(33.344)	(23.107)
(Prejuízo) lucro operacional antes do resultado financeiro e dos impostos		(4.792)	10.918	(3.503)	12.737
Resultado financeiro					
Despesas financeiras	17	(3.991)	(1.614)	(4.632)	(2.053)
Receitas financeiras	17	4.048	993	8.249	2.960
		57	(621)	3.617	907
(Prejuízo) lucro operacional antes do imposto de renda e da contribuição social		(4.735)	10.297	114	13.644
Imposto de renda e contribuição social - corrente e diferido	11.a	-	(262)	(4.849)	(3.609)
(Prejuízo) lucro líquido do período		(4.735)	10.035	(4.735)	10.035
(Prejuízo) lucro atribuível aos acionistas controladores		(4.735)	10.035	(4.735)	10.035
Resultado básico do período por ação - R\$	18	(0,04)	0,08		
Resultado diluído do período por ação - R\$	18	(0,04)	0,08		

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

Pacaembu Construtora S.A.

Demonstrações dos resultados abrangentes
Trimestre findo em 31 de março de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2022	31/03/2021	31/03/2022	31/03/2021
(Prejuízo) lucro líquido do período	(4.735)	10.035	(4.735)	10.035
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Total do resultado abrangente do período	(4.735)	10.035	(4.735)	10.035
Resultado atribuível aos acionistas controladores	(4.735)	10.035	(4.735)	10.035
Resultado atribuível aos acionistas não controladores	-	-	-	-

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

Pacaembu Construtora S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
Trimestre findo em 31 de março de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

Notas	Reserva de lucros			Plano de remuneração baseado em ações	Gastos na emissão de ações	Prejuízos acumulados	Total do patrimônio líquido atribuível aos controladores	Participação de não controladores	Total do patrimônio líquido consolidado
	Capital social subscrito	Reserva estatutária	Reserva legal						
Saldos em 31 de dezembro de 2021	264.962	74.102	16.376	10.527	(517)	-	365.450	-	365.450
Aumento do capital social	14.a	46	-	(46)	-	-	-	-	-
Prejuízo do período		-	-	-	-	(4.735)	(4.735)	-	(4.735)
Plano de remuneração baseado em ações	21	-	-	1.442	-	-	1.442	-	1.442
Saldos em 31 de março de 2022	265.008	74.102	16.376	11.923	(517)	(4.735)	362.157	-	362.157

Pacaembu Construtora S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
Trimestre findo em 31 de março de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

Notas	Capital social subscrito	Reserva de lucros			Gasto na emissão de ações	Lucros acumulados	Total do patrimônio líquido atribuível aos controladores	Participação de não controladores	Total do patrimônio líquido consolidado
		Reserva estatutária	Reserva legal	Reserva de Capital					
Saldos em 31 de dezembro de 2020	263.985	57.103	15.183	3.139	(517)	-	338.893	-	338.893
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	10.035	10.035	-	10.035
Reserva de outorga de opções de ações	-	-	-	2.265	-	-	2.265	-	2.265
Saldos em 31 de março de 2021	263.985	57.103	15.183	5.404	(517)	10.035	351.193	-	351.193

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

Pacaembu Construtora S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa Trimestre findo em 31 de março de 2022 e 2021 (Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2022	31/03/2021	31/03/2022	31/03/2021
Das atividades operacionais				
(Prejuízo) lucro operacional antes do imposto de renda e da contribuição social	(4.735)	10.297	114	13.644
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas (Reversão da) provisão para garantia	(75)	(113)	644	2.972
Depreciação e amortização	908	503	908	503
Provisão para demandas judiciais	574	398	585	409
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	539	875	2.823	874
Despesa com outorga de opções	1.442	2.265	1.442	2.265
Apropriação da mais valia de estoques	197	144	-	90
Resultado de equivalência patrimonial	(13.986)	(27.071)	188	(1.626)
Juros provisionados sobre empréstimos, financiamentos e arrendamentos	3.886	1.430	4.778	1.430
Baixa de imobilizado	1	-	1	-
Impostos diferidos	-	(346)	(152)	282
	(11.249)	(11.618)	11.331	20.843
Decréscimo/(acrécimo) em ativos:				
Caixa restrito	23	6.027	16.031	13.396
Contas a receber	(1.175)	4.342	(20.686)	(11.414)
Estoques	(2.553)	1.701	382	(20.208)
Outros ativos	205	(832)	(9.305)	(946)
Adiantamentos para aquisição de terrenos	(1.666)	1.218	(10.150)	1.217
(Decréscimo)/acrécimo em passivos:				
Fornecedores	218	(2.253)	13.710	11.094
Outros passivos	(314)	(2.003)	4.358	(3.727)
Juros pagos de empréstimos e arrendamentos	(3.676)	(743)	(4.581)	(743)
Recebimento de dividendos	37.704	43.759	-	2.000
Partes relacionadas	3	174	1	103
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	(235)	(2.739)	(4.838)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	17.520	39.537	(1.648)	6.777
Fluxo de caixa das atividades de investimentos				
Aquisição de bens do imobilizado	(52)	(366)	(52)	(366)
Adiantamento para futuro aumento de capital nas investidas	2.862	(33.095)	(86)	-
Integralização de capital em controladas e investidas	(46.684)	-	-	-
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos	(43.874)	(33.461)	(138)	(366)
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos				
Captação de empréstimos e financiamentos	-	-	4.344	-
Pagamento de empréstimos, financiamentos e arrendamentos	(941)	(2.040)	(5.048)	(2.040)
Pagamento de dividendos	-	(25)	-	(25)
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamentos	(941)	(2.065)	(704)	(2.065)
(Redução) aumento líquido (a) de caixa e equivalentes de caixa	(27.295)	4.011	(2.490)	4.346
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	122.881	210.909	182.289	282.029
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	95.586	214.920	179.799	286.375
(Redução) aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	(27.295)	4.011	(2.490)	4.346

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

Pacaembu Construtora S.A.

Demonstrações do valor adicionado
Trimestre findo em 31 de março de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

Total distribuição do valor adicionado

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2022	31/03/2021	31/03/2022	31/03/2021
Receitas				
Receita de incorporação imobiliária	3.586	10.828	158.569	140.468
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(539)	(875)	(2.823)	(874)
Outras receitas	-	-	-	2.170
	3.047	9.953	155.746	141.764
Insumo adquirido de terceiros				
Custos dos imóveis vendidos	(3.033)	(9.223)	(122.958)	(100.079)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(4.780)	(3.555)	(20.500)	(17.036)
	(7.813)	(12.778)	(143.449)	(117.115)
Valor adicionado bruto	(4.766)	(2.825)	12.288	24.649
Retenções				
Depreciação e amortização	(908)	(503)	(908)	(503)
	(908)	(503)	(908)	(503)
Valor líquido produzido pela Companhia	(5.674)	(3.328)	11.380	24.146
Valor adicionado recebido em transferência				
Resultado de equivalência patrimonial	13.986	27.071	(188)	1.626
Receitas financeiras	4.048	993	8.249	2.960
Valor total adicionado recebido em transferência	18.034	28.064	8.061	4.586
Valor adicionado total a distribuir	12.360	24.736	19.441	28.732
Distribuição do valor adicionado	12.360	24.736	19.441	28.732
Pessoal e encargos	12.962	12.758	14.360	12.761
Salários e encargos	10.283	9.289	11.681	9.292
Honorários da administração	1.237	1.204	1.237	1.204
Plano de remuneração baseado em ações	1.442	2.265	1.442	2.265
	4.133	1.943	9.816	5.936
Impostos, taxas e contribuições	142	329	5.184	3.883
Remuneração de capitais de terceiros - Juros	3.991	1.614	4.632	2.053
Remuneração de capitais próprios	(4.735)	10.035	(4.735)	10.035
(Prejuízo) lucro líquido do exercício	(4.735)	10.035	(4.735)	10.035

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

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações intermediárias

31 de março de 2022

(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 informações intermediárias--Continuação

31 de março de 2022

(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 e equivalentes de caixa e caixa restrito no consolidado de R\$215.853 em 31 de março de 2022 (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, 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. Conflito Rússia-Ucrânia

A Companhia está sujeita a fatores de riscos que podem, indiretamente, ser impactados pelo conflito Rússia-Ucrânia, como aumento das taxas de juros e da inflação e dos custos de frete e combustíveis, dentre outros, com efeito nos custos de construção das unidades imobiliárias e nas condições de financiamento das unidades imobiliárias dos clientes.

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações intermediárias

31 de março de 2022

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

1. Informações gerais--Continuação

1.3. Conflito Rússia-Ucrânia--Continuação

O principal efeito do conflito Rússia-Ucrânia é o aumento nos custos de combustíveis que refletem nos custos de infraestrutura. Até o momento, todos os impactos estão refletidos nas demonstrações contábeis intermediárias, e não causaram impactos significativos no valor justo de seus ativos e passivos. A administração da Companhia está monitorando a situação.

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

2.1. Declaração de conformidade e base de preparação

As políticas contábeis adotadas na elaboração das demonstrações financeiras intermediárias condensadas, bem como os principais julgamentos e incertezas nas estimativas utilizadas na aplicação das práticas contábeis são consistentes com o praticado na preparação das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2021. As informações intermediárias devem ser lidas em conjunto com as demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2021.

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

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.

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações intermediárias

31 de março de 2022

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

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

2.1. Declaração de conformidade e base de preparação--Continuação

A diretoria da Companhia declara que todas as informações relevantes próprias das informações financeiras intermediárias, e somente elas, estão sendo evidenciadas e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão. Portanto, estas informações financeiras intermediárias de 31 de março de 2022 não foram objeto de preenchimento completo por razão de redundância em relação ao apresentado nas demonstrações contábeis anuais individuais e consolidadas, de 31 de dezembro de 2021, aprovadas pelo Conselho de Administração em 30 de março de 2022 e conforme previsto no Ofício-Circular CVM/SNC/SEP nº 003/2011.

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

- 7. Adiantamentos para aquisição de terrenos
- 10. Imobilizado
- 19. Outras despesas, líquidas

A Diretoria da Companhia autorizou a emissão das demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas em 13 de maio de 2022, considerando que não houve eventos subsequentes ocorridos até essa data.

2.2. Continuidade operacional

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

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações intermediárias

31 de março de 2022

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

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

2.3. Moeda funcional e moeda de apresentação

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

2.4. Base de consolidação

- i) As políticas contábeis descritas em detalhes abaixo têm sido aplicadas de maneira consistente a todos os períodos apresentados nessas demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas. As demonstrações financeiras intermediárias consolidadas incluem as operações da Companhia e das controladas descritas na Nota 8. Todas as transações, saldos, receitas e despesas entre as controladas e a Companhia são eliminadas integralmente nas demonstrações financeiras intermediárias.

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

- ii) Controladas em conjunto

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

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações intermediárias

31 de março de 2022

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

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

2.5. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

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

Julgamentos

A preparação das 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 intermediárias.

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

Estimativas e premissas

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

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

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações intermediárias

31 de março de 2022

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

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

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

Estimativas e premissas--Continuação

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

3. Caixa e equivalentes de caixa e caixa restrito

3.a. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
Caixa e bancos	34	196	13.015	5.855
Aplicações financeiras (i)	95.552	122.685	166.784	176.434
	95.586	122.881	179.799	182.289

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

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações intermediárias

31 de março de 2022

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

3. Caixa e equivalentes de caixa e caixa restrito

3.b. Caixa restrito

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
Conta corrente bancária (i)	1.992	2.015	36.054	52.085
	1.992	2.015	36.054	52.085

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

4. Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
Contas a receber de unidades imobiliárias	22.436	21.261	203.705	183.019
Provisão para créditos de liquidação duvidosa esperadas (a)	(6.681)	(6.142)	(12.015)	(9.192)
	15.755	15.119	191.690	173.827
Circulante	15.755	15.119	148.441	131.668
Não circulante	-	-	43.249	42.159

(a) A Companhia constituiu provisão para as parcelas que são recebidas diretamente dos compradores (pró soluto), considerando que as vendas de imóveis residenciais são quase que em sua totalidade recebidas por repasse da instituição financeira em função do *Programa Casa Verde e Amarela*, o risco de perdas nos recebíveis é reduzido, sendo que a Companhia registrou os montantes considerados suficientes para cobrir possíveis perdas. Em 31 de março de 2022 a Companhia registrou no consolidado um aumento de (R\$ 2.823) de provisão para perdas de créditos de liquidação duvidosa esperadas.

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

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações intermediárias

31 de março de 2022

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

4. Contas a receber--Continuação

A Companhia possuía o saldo das contas a receber consolidado, da parcela circulante e não circulante, distribuído da seguinte forma:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
2022	15.755	15.119	137.601	131.668
2023	-	-	19.307	10.550
2024	-	-	5.756	5.068
2025	-	-	4.053	3.648
2026	-	-	3.761	3.464
2027	-	-	3.655	19.429
A partir 2028	-	-	17.557	-
	15.755	15.119	191.690	173.827

5. Estoques

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
Terrenos e lotes (i)	-	-	7.399	7.861
Imóveis em construção (ii)	602	167	59.830	68.340
Custos com desenvolvimento de projetos (iii)	5.775	3.657	61.276	52.686
	6.377	3.824	128.505	128.887
Circulante	839	1.929	119.712	123.736
Não Circulante	5.538	1.895	8.793	5.151

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

(ii) Custos das unidades imobiliárias em construção, os quais compreendem os materiais aplicados, mão de obra própria ou contratada de terceiros, despesas de legalização do terreno e outros custos relacionados, incorridos durante a fase de construção do empreendimento.

(iii) Custos com projetos aprovados junto à Caixa Econômica Federal do *Programa Casa Verde e Amarela* cuja reclassificação para a linha de imóveis em construção ocorrerá em seu lançamento.

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 identificamos ajustes relacionados a este assunto.

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações intermediárias

31 de março de 2022

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

6. Outros ativos

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
Despesas com seguros a apropriar	563	641	3.459	3.549
Comissões e corretagem a apropriar	-	-	1.971	1.469
Adiantamentos a fornecedores	1.300	1.245	13.702	4.954
Gastos na emissão de ações (i)	7.961	7.944	7.961	7.944
Tributos a recuperar	4.787	5.605	5.137	5.980
Mutuários a receber	651	724	4.831	4.493
Depósitos judiciais (Nota 11c)	5.415	5.296	5.415	5.296
Outros valores a receber	1.654	1.301	2.167	1.636
	22.331	22.756	44.643	35.321
Circulante	16.593	17.088	37.577	28.379
Não circulante	5.738	5.668	7.066	6.942

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

7. Partes relacionadas

Passivo

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
União do Mandaguari Emp. Imobiliário Ltda (i)	529	526	526	526
Outros (ii)	75	75	1	-
	604	601	527	526

- (i) Antecipação de lucros recebidos de controladas a ser liquidado com resultados futuros. Valores sem encargos e sem data de vencimento estipulado.
- (ii) Valor referente a dividendos a pagar devido a participação societária na empresa Haus Compra e Venda de Bens Imóveis Ltda.

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações intermediárias

31 de março de 2022

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

7. Partes relacionadas--Continuação

Remuneração dos administradores

Foi aprovada em 29 de abril de 2022 a remuneração anual global da administração, para o exercício social de 2022, no valor de até R\$10.175. O valor da remuneração dos administradores no período de três meses findo em 31 de março de 2022 foi de R\$1.855, sendo R\$1.237 registrados na rubrica de "Honorários da Administração" e R\$618 registrados na rubrica de "Plano de remuneração baseado em ações" (R\$1.862 no período de três meses findo em 31 de março de 2021, sendo R\$ 1.204 registrados na rubrica de "Honorários da Administração" e R\$ 658 registrados na rubrica de "Plano de remuneração baseado em ações").

8. Investimentos

a) Composição de saldo

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
Controladas	316.100	182.030	-	-
Controladas em conjunto	1.128	1.317	1.128	1.317
Mais valia dos estoques (i)	223	253	129	60
Adiantamentos para futuro aumento de capital	39.544	153.268	-	-
Investimento	356.995	336.868	1.257	1.377
Provisão para perdas em controlada (ii)	(10.347)	(10.347)	(620)	(620)
Investimento líquido	346.648	326.521	637	757

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

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

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações intermediárias--Continuação

31 de março de 2022

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

8. Investimentos--Continuação

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

	Participação		Ativo		Exigibilidades		Patrimônio líquido		Resultado do período	
	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
Haus Compra e Venda de Bens Imoveis Ltda.	99,94%	99,94%	9.266	8.414	984	435	8.282	7.979	303	1.764
Haus Marília I - Empreend. Imobiliários SPE Ltda.	99,00%	99,00%	9.313	4.869	6.271	5.625	3.042	(756)	472	(853)
Pacaembu Loteadora - Olimpia IV Ltda.	99,00%	99,00%	4.771	4.612	370	378	4.401	4.234	168	99
POA Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,00%	99,00%	27.765	29.995	964	1.206	26.801	28.788	1.016	8.994
Pacaembu Piracicaba Incorporadora Ltda.	99,00%	99,00%	45.353	35.468	9.958	26.961	35.395	8.507	(241)	(1.651)
Pacaembu Sao Carlos - Emp. Imobiliário Ltda.	99,00%	99,00%	7.612	7.309	1.475	1.171	6.137	6.138	(1)	(3)
Pacaembu Bauru - Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,00%	99,00%	21.581	22.174	5.500	5.881	16.081	16.293	730	6.371
Pacaembu Bauru II - Emp. Imobiliário Ltda.	99,00%	99,00%	18.838	23.569	3.376	3.327	15.462	20.242	760	7.590
Vida Nova Barretos III - Emp. Imobiliário Ltda.	99,00%	99,00%	2.716	4.567	1.661	2.910	1.055	1.656	(242)	1.840
Vida Nova Botucatu - Emp. Imobiliário Ltda.	99,00%	99,00%	9.403	14.116	2.046	5.834	7.357	8.282	136	3.550
Vida Nova Itapetininga III - Emp. Imobiliário Ltda.	99,00%	99,00%	15.104	16.553	4.036	5.021	11.068	11.532	16	16.949
Vida Nova Sao Carlos - Emp. Imobiliário Ltda.	99,00%	99,00%	3.068	3.560	1.983	2.293	1.085	1.267	(180)	1.754
Vida Nova Tatui III - Emp. Imobiliário Ltda.	99,00%	99,00%	9.654	10.173	2.809	3.184	6.845	6.989	20	12.526
Pacaembu Presidente Prudente - Emp. Imob. Ltda.	99,00%	99,00%	11.586	20.663	4.996	8.830	6.590	11.833	997	12.296
Pacaembu Sao Jose do Rio Preto - Emp. Imob. Ltda.	99,00%	99,00%	19.678	25.932	7.335	7.288	12.343	18.644	(809)	14.971
Vida Nova Dignidade 2 Emp. Imob. Ltda (i)	99,00%	99,00%	47.011	33.843	11.810	29.668	35.201	4.175	4.456	3.370
Vida Nova Dignidade 3 Emp. Imob. Ltda (i)	99,00%	99,00%	4.885	4.524	176	3.989	4.709	535	(1)	(1)
Vida Nova Trindade Emp. Imob. Ltda (i)	99,00%	99,00%	40.292	38.082	23.724	28.811	16.568	9.271	762	1.480
Vida Nova Salto de Pirapora Emp. Imob. Ltda (i)	99,00%	99,00%	3.536	2.075	1.491	2.241	2.045	(166)	(230)	(763)
Pacaembu Agua Santa Emp. Imob. Ltda (i)	99,00%	99,00%	25.479	16.091	9.621	16.412	15.858	(321)	2.075	(1.715)
Vida Nova Londrina Emp. Imob. Ltda (i)	99,00%	99,00%	23.836	22.587	10.363	20.909	13.473	1.677	2.088	1.203
Vida Nova Barretos IV Emp. Imob. Ltda (i)	99,00%	99,00%	15.451	13.591	5.029	4.542	10.422	9.049	1.373	12.600
Vida Nova Ponta Grossa Emp. Imob. Ltda (i)	99,00%	99,00%	13.715	6.989	4.621	9.401	9.094	(2.412)	71	(2.808)
Pacaembu Ourinhos Constante Emp. Imob. Ltda (i)	99,00%	99,00%	23.993	32.492	9.230	29.739	14.763	2.753	2.004	2.179
Pacaembu Botucatu Veronica 2 Emp. Imob. Ltda (i)	99,00%	99,00%	2.010	481	2.002	472	8	9	(1)	(1)
Pacaembu Arapongas I Emp. Imob. Ltda (i)	99,00%	99,00%	14.984	1.342	9.154	3.115	5.830	(1.773)	1.800	(1.782)
Pacaembu Taubate Emp. Imob. Ltda	99,00%	0,00%	2.754	2.693	68	2.730	2.686	(37)	(1)	(57)
Pacaembu Tatui Caguassu Emp. Imob. Ltda	99,00%	0,00%	9.584	5.082	3.919	5.665	5.665	(583)	(219)	(603)
Terra Nova Pindamonhangaba Emp. Imob. Ltda	99,00%	0,00%	4.446	1.481	3.422	1.693	1.024	(212)	(876)	(222)
Pacaembu Catanduva III Emp. Imob. Ltda	99,00%	0,00%	11.360	8.238	1.937	10.164	9.423	(1.926)	(758)	(1.936)
Pacaembu Cedral I - Emp. Imob. Ltda	99,00%	0,00%	3.786	181	4.334	243	(548)	(63)	(485)	(63)
Demais Investimentos (i)			18.495	15.636	16.032	13.114	2.464	2.522	3.702	15.669

(i) Outros investimentos permanentes, com valores em 31 de março de 2022 inferiores a R\$ 2.000, tais participações apresentam diferentes percentuais de participações.

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações intermediárias--Continuação

31 de março de 2022

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

8. 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.

	Controladora	Consolidado
Saldos em 1º de janeiro de 2022	326.521	757
Adiantamento para futuro aumento de capital	(2.862)	86
Dividendos recebidos	(37.704)	-
Integralização de capital em controladas e investidas	46.684	-
Equivalência patrimonial	13.986	(188)
Outras	220	(18)
Apropriação da mais valia de estoques	(197)	-
Saldos em 31 de março de 2022	346.648	637

9. Empréstimos e financiamentos

Descrição	Taxa	Controladora		Consolidado	
		31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
Circulante					
Banco ABC do Brasil (i)	3,00% a.a. + CDI	57.029	56.998	57.029	56.998
Banco Itaú (ii)	2,05% a.a. + CDI	60.244	60.225	60.244	60.225
Banco Safra (iii)	3,14% a.a	5.563	5.712	5.563	5.712
Caixa Econômica Federal (iv)	8,30% a.a	-	-	23.857	23.633
		122.836	122.935	146.693	146.568
Circulante		16.279	1.249	16.279	1.249
Não circulante		106.557	121.686	130.414	145.319
Total		122.836	122.935	146.693	146.568

- (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 Cirrus SR22, sujeita a juros remuneratórios de 100% do CDI, acrescidos da taxa de arrendamento efetiva de 3,41% ao ano. O vencimento da operação é 08 de setembro de 2026. A forma de utilização da aeronave é definida nas políticas internas da Companhia.
- (iv) Financiamento à construção - Essa modalidade de empréstimo tem por objetivo financiar os empreendimentos durante seu período de construção. Os financiamentos estão sujeitos a juros com taxa nominal de 8% e taxa efetiva de 8,3% ao ano, acrescida da atualização monetária apurada no período pela Taxa Referencial - TR. Essas operações são garantidas por hipotecas dos imóveis dos respectivos empreendimentos e não possuem "covenants" financeiros.

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações intermediárias

31 de março de 2022

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

9. Empréstimos e financiamentos --Continuação

Cronograma de vencimentos

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

<u>31/03/2022</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>2024</u>	<u>2025</u>	<u>2026</u>	<u>Total</u>
Banco Itaú	-	60.244	-	-	-	60.244
Banco ABC do Brasil	-	18.947	38.082	-	-	57.029
Banco Safra	962	1.255	1.224	1.193	929	5.563
Caixa Econômica Federal	-	23.857	-	-	-	23.857
	<u>962</u>	<u>104.303</u>	<u>39.306</u>	<u>1.193</u>	<u>929</u>	<u>146.693</u>
<u>31/12/2021</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>2024</u>	<u>2025</u>	<u>2026</u>	<u>Total</u>
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
	<u>1.249</u>	<u>104.023</u>	<u>39.238</u>	<u>1.157</u>	<u>901</u>	<u>146.568</u>

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

Movimentação dos empréstimos e financiamentos

A movimentação dos empréstimos e financiamentos para período de três meses findo em 31 de março de 2022 é como segue:

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2021	122.935	146.568
(+) Captação de empréstimos e financiamentos	-	4.344
(-) Amortização do principal	(309)	(4.416)
(+) Encargos financeiros sobre empréstimos e financiamento	3.720	4.612
(-) Juros pagos	(3.510)	(4.415)
Saldos em 31 de março 2022	<u>122.836</u>	<u>146.693</u>

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações intermediárias

31 de março de 2022

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

10. Fornecedores

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
Fornecedores a pagar (i)	3.684	3.147	48.617	34.943
Cauções a pagar (ii)	2.632	2.951	15.035	14.999
	6.316	6.098	63.652	49.942
Circulante	6.314	6.098	61.735	48.395
Não circulante	2	-	1.917	1.547

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

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

11. Provisões

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
Impostos diferidos	-	-	4.464	4.616
Provisões para garantia de obra (b)	2.208	2.617	7.329	7.077
Provisão para demandas judiciais (c)	12.637	12.136	13.081	12.571
Tributos correntes com recolhimento diferido	427	468	6.554	5.735
	15.272	15.221	31.428	29.999
Circulante	1.002	1.338	3.581	3.846
Não circulante	14.270	13.883	27.847	26.153

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

Os valores de imposto de renda e contribuição social demonstrados no resultado apresentam a seguinte reconciliação em seus valores à alíquota nominal:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2022	31/03/2021	31/03/2022	31/03/2021
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social:	(4.735)	10.297	114	13.644
Imposto de renda calculado à alíquota nominal - 34%	1.610	(3.501)	(39)	(4.639)
Efeito sobre as diferenças:				
Efeitos permanentes sobre regime especial de tributação do Programa Casa Verde e Amarela (RET) e lucro presumido de controladas	(5.528)	(5.349)	(3.909)	1.093
Resultado com equivalência patrimonial	4.755	9.204	(64)	553
Diferenças temporárias e outras	(837)	(616)	(837)	(616)
Total de despesa com imposto de renda e contribuição social no resultado	-	(262)	(4.849)	(3.609)
Despesa com imposto de renda no resultado (corrente)	(24)	(235)	(4.417)	(2.846)
Despesa com imposto de renda no resultado (diferido)	24	(27)	(432)	(763)

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

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações intermediárias

31 de março de 2022

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

11. Provisões--Continuação

b) Provisões para garantia de obra

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2021	2.616	7.078
(+) Novas provisões	-	719
(-) Reversões	(75)	(75)
(-) Pagamentos	(333)	(393)
Saldos em 31 de março de 2022	<u>2.208</u>	<u>7.329</u>
Circulante	1.002	1.279
Não circulante	1.206	6.050

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

	<u>Controladora</u>				
	<u>Processos cíveis</u>	<u>Processos tributários</u>	<u>Processos trabalhistas</u>	<u>Previdenciário</u>	<u>Total</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2021	525	4.782	3.777	3.052	12.136
Provisão do período	7	129	837	27	1.000
Reversão do período	(358)	-	(61)	(7)	(426)
Pagamentos	-	-	(73)	-	(73)
Saldos em 31 de março de 2022	<u>174</u>	<u>4.911</u>	<u>4.480</u>	<u>3.072</u>	<u>12.637</u>

	<u>Consolidado</u>				
	<u>Processos cíveis</u>	<u>Processos tributários</u>	<u>Processos trabalhistas</u>	<u>Previdenciário</u>	<u>Total</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2021	960	4.782	3.777	3.052	12.571
Provisão do período	18	129	837	27	1.011
Reversão do período	(358)	-	(61)	(7)	(426)
Pagamentos	(2)	-	(73)	-	(75)
Saldos em 31 de março de 2022	<u>618</u>	<u>4.911</u>	<u>4.480</u>	<u>3.072</u>	<u>13.081</u>

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações intermediárias

31 de março de 2022

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

11. Provisões--Continuação

c) Provisão para demandas judiciais--Continuação

As provisões e reversões das demandas judiciais impactaram o resultado do período nas rubricas de despesas tributárias e outras despesas e receitas operacionais. Os processos cíveis e previdenciários provisionados possuem natureza de acertos contratuais e processos relacionados a obras e terceiros. 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\$4.242 em 31 de março de 2022 (R\$7.160 em 31 de dezembro de 2021), portanto, não foram registradas provisões relacionadas a esses processos nas demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas da Companhia.

Em 31 de março de 2022, a Companhia possuía o montante de R\$5.415 a título de depósitos judiciais (R\$5.296 em 31 de dezembro de 2021).

12. 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 informações intermediárias

31 de março de 2022

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

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

Empreendimentos em Construção	Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021
(i) Receita de Vendas a Apropriar de Unidades Vendidas		
(a) Receita de Vendas Contratadas	854.847	642.317
(b) Receita de Vendas Apropriadas <u>Líquidas</u>	504.908	380.726
Receita de Vendas a Apropriar (a-b)	349.939	261.591
(ii) Custo Orçado a Apropriar de Unidades Vendidas		
Empreendimentos em construção:		
(a) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros)	629.421	476.506
(b) Custo de construção Incorridos	(371.183)	(283.845)
(c) Custo de construção Incorridos - encargos financeiros	(447)	(73)
Custo Orçado a Apropriar no Resultado (a+b)	258.238	192.588
Driver CI/CO (sem encargos financeiros)	59,97%	59,57%
(iii) Custo Orçado a Apropriar em Estoque		
Empreendimentos em construção:		
(a) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros)	228.714	257.200
Custo Incorrido <u>Líquido</u>		
(b) Custo de construção Incorridos	(59.056)	(64.388)
(c) Custo de construção incorridos - encargos financeiros	(171)	48
Custo Orçado a Apropriar em Estoque sem encargos financeiros (a+b)	169.658	192.812

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

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações intermediárias

31 de março de 2022

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

13. Outras contas à pagar

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
Adiantamentos de clientes (i)	25	41	13.479	10.387
Salários e pró labore	1.558	1.524	1.705	1.636
Provisão de férias e 13º Salários	6.111	5.471	6.413	5.746
Encargos trabalhistas	813	1.562	929	1.666
Gratificações e bonificações	499	499	4.237	4.030
Imposto de renda e contribuição social a pagar	-	-	4.119	2.441
PIS e COFINS a pagar	148	117	1.794	1.333
Outras obrigações tributárias	337	192	2.058	1.246
Outras contas à pagar	92	43	158	293
	9.583	9.449	34.892	28.778
Circulante	9.583	9.449	34.892	28.778
Não circulante	-	-	-	-

(i) 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.

14. Patrimônio líquido

a) Capital social

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

Em 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.

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações intermediárias

31 de março de 2022

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

14. Patrimônio líquido--Continuação

a) Capital social--Continuação

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 resolutiva 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.

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

Demonstramos a seguir o quadro acionário em 31 de março de 2022 e em 31 de dezembro de 2021.

Sócios	31/03/2022		31/12/2021	
	Ações	Participação	Ações	Participação
Eduardo Robson de Almeida	58.002.680	44,85%	58.002.680	44,85%
Wilson de Almeida Junior	51.557.938	39,86%	51.557.938	39,87%
Wilson Amaral de Oliveira	-	-	-	-
Victor Bassan de Almeida	12.889.485	9,97%	12.889.485	9,97%
Fernando Bassan de Almeida	6.444.742	4,98%	6.444.742	4,98%
Outros	441.000	0,34%	421.000	0,33%
	129.335.845	100,00%	129.315.845	100,00%

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações intermediárias

31 de março de 2022

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

14. Patrimônio líquido--Continuação

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 não efetuou pagamento de dividendos no transcorrer do período de três meses findo em 31 de março de 2022 (R\$471 no período de três meses findo em 31 de março de 2021)

Os saldos de dividendos a pagar totalizaram o valor de R\$ 5.666 em 31 de março de 2022, apresentados no passivo circulante.

15. Receita operacional líquida

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2022	31/03/2021	31/03/2022	31/03/2021
Receita de incorporação imobiliária	3.586	10.828	158.569	140.468
Tributos incidentes sobre a receita	(439)	(683)	(5.770)	(4.545)
	3.147	10.145	152.799	135.923

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações intermediárias

31 de março de 2022

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

16. Custos e despesas por natureza

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2022	31/03/2021	31/03/2022	31/03/2021
Despesas por função				
Custos dos imóveis vendidos	(3.033)	(9.223)	(122.958)	(100.079)
Despesas gerais e administrativas	(16.686)	(16.198)	(16.738)	(16.209)
Despesas com vendas	(176)	(260)	(12.041)	(7.774)
	(19.895)	(25.681)	(151.737)	(124.062)
Custos de construção	(2.987)	(8.485)	(122.261)	(98.783)
Honorários de administração	(1.237)	(1.204)	(1.237)	(1.204)
Serviços tomados	(812)	(985)	(812)	(992)
Comissões de vendas	-	(188)	(1.967)	(2.345)
Despesa do plano de remuneração baseado em ações	(1.442)	(2.265)	(1.442)	(2.265)
Pessoal	(10.283)	(9.289)	(11.681)	(9.292)
Publicidade e propaganda	(21)	(54)	(3.147)	(2.944)
Custos com garantia de obra	75	(577)	(644)	(1.135)
Demais custos/despesas	(3.188)	(2.634)	(8.522)	(5.102)
	(19.895)	(25.681)	(151.713)	(124.062)

17. Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2022	31/03/2021	31/03/2022	31/03/2021
Receitas financeiras				
Rendimento de aplicação financeira	2.485	956	3.832	1.069
Juros contratuais	142	37	504	320
Variação monetária	1.421	-	3.913	1.571
	4.048	993	8.249	2.960
Despesas financeiras				
Despesas bancárias	(58)	(111)	(677)	(509)
Despesas com juros	(3.900)	(1.491)	(3.942)	(1.500)
Outras despesas financeiras	(33)	(12)	(13)	(44)
	(3.991)	(1.614)	(4.632)	(2.053)
Resultado financeiro líquido	57	(621)	3.617	907

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações intermediárias

31 de março de 2022

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

18. Resultado por ação

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

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

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

	<u>31/03/2022</u>	<u>31/03/2021</u>
(Prejuízo) lucro líquido do período	(4.735)	10.035
Média ponderada de ações ordinárias para o lucro básico por ação	129.335.845	128.894.845
Efeito da diluição oriundo de opções de ações	2.820.000	2.465.000
Média ponderada de ações ordinárias ajustada para o efeito de diluição	132.155.845	131.359.845
(Prejuízo) lucro básico por ação	(0,04)	0,08
(Prejuízo) lucro diluído por ação	(0,04)	0,08

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.

19. Informação por segmento

A Companhia possui apenas um segmento operacional (incorporação imobiliária), de acordo com as regras da NBC TG 22 (R2) que aprova o Pronunciamento Técnico CPC 22 (R2) Informação por segmento. A 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 informações intermediárias

31 de março de 2022

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

20. Instrumentos financeiros

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

a) Risco de juros

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

b) Risco de crédito

A Companhia e suas controladas 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 informações intermediárias

31 de março de 2022

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

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

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

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

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

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações intermediárias

31 de março de 2022

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

20. 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 Anbima de março de 2022 e IPCA pelo boletim Focus de março de 2022., a Companhia considerou estas informações para o cenário provável. Foram calculados cenários crescentes e decrescentes de 25% e 50% sobre os ativos e passivos líquidos. Adicionalmente a Companhia possui o montante de R\$ 6.869 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	5,83%	8,74%	11,65%	14,56%	17,48%
IPCA	3,46%	5,19%	6,92%	8,65%	10,38%

Ativos e passivos líquidos	Consolidado					
	Saldos em 31/03/2022	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário Provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
CDI	20.091	1.170	1.755	2.341	2.926	3.511
IPCA	27.441	949	1.424	1.899	2.374	2.848
Total	47.532	2.119	3.179	4.240	5.300	6.359

	Saldos em 31/03/2022	CDI	IPCA	Sem indexador
Saldos nas demonstrações financeiras consolidadas				
Caixa e equivalente de caixa (Nota 3.1)	179.799	166.784	-	6.146
Caixa restrito (Nota 3.1)	36.054	-	-	36.054
Contas a receber (Nota 4)	191.690	-	27.441	164.249
Adiantamento para aquisição de terrenos	54.407	-	-	54.407
Outros ativos (Nota 6)	44.643	-	-	44.643
Total dos ativos com riscos financeiros	506.593	166.784	27.441	305.499
Fornecedores (Nota 10)	63.652	-	-	63.652
Empréstimos e financiamentos (Nota 9)	146.693	146.693	-	-
Arrendamento mercantil	5.713	-	-	5.713
Outras contas à pagar (Nota 13)	34.892	-	-	34.892
Total dos passivos com riscos financeiros	250.950	146.693	-	104.257
Total dos ativos e passivos com riscos financeiros	255.643	20.091	27.441	208.111

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações intermediárias

31 de março de 2022

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

20. Instrumentos financeiros--Continuação

f) Determinação do valor justo dos instrumentos financeiros

Os valores de mercado, informados em 31 de março de 2022, não refletem mudanças subsequentes na economia, tais como taxas de juros e alíquotas de impostos e outras variáveis que possam ter efeito sobre sua determinação. Especificamente quanto à divulgação, a Companhia aplica os requerimentos de hierarquização, que envolve os seguintes aspectos:

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

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

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

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

	Nível da hierarquia	31/03/2022	31/12/2021
Ativos			
Ativo financeiro mensurado pelo valor justo por meio do resultado - Caixa e equivalentes de caixa	2 (a)	<u>179.799</u>	<u>182.289</u>

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

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações intermediárias

31 de março de 2022

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

20. Instrumentos financeiros--Continuação

g) Gestão de capital

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

A Companhia monitora o capital com base no endividamento, que corresponde à dívida líquida dividida pelo patrimônio líquido. A dívida líquida, por sua vez, corresponde ao total de empréstimos de curto e longo 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 março de 2022 e 31 de dezembro de 2021, de acordo com as demonstrações financeiras consolidadas, pode ser assim sumariado:

	31/03/2022	31/12/2021
Empréstimos e financiamentos (Nota 9)	146.693	146.568
Arrendamento mercantil	5.713	5.708
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 3.a)	(179.799)	(182.289)
Caixa restrito (Nota 3.b)	(36.054)	(52.085)
Dívida líquida	(63.447)	(82.098)
Total do patrimônio líquido	362.157	365.450
Total do capital próprio e de terceiros	298.710	283.352
Grau de alavancagem financeira - %	121,24%	106,60%

h) Classificação dos instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros da Companhia estão assim classificados:

	Controladora					
	31/03/2022			31/12/2021		
	Custo amortizado	Valor justo por meio do resultado	Total	Custo amortizado	Valor justo por meio do resultado	Total
Caixa e equivalentes de caixa	34	95.552	95.586	196	122.685	122.881
Caixa restrito	1.992	-	1.992	2.015	-	2.015
Contas a receber	15.755	-	15.755	15.119	-	15.119
Adiantamentos para aquisição de terrenos	24.464	-	24.464	22.798	-	22.798
Outros ativos	22.331	-	22.331	22.756	-	22.756
Total dos instrumentos ativos	64.576	95.552	160.128	62.884	122.685	185.569
Empréstimos e financiamentos	122.836	-	122.836	122.935	-	122.935
Fornecedores	6.316	-	6.316	6.098	-	6.098
Partes relacionadas	604	-	604	601	-	601
Arrendamento mercantil	5.713	-	5.713	5.708	-	5.708
Outras contas a pagar	9.583	-	9.583	9.449	-	9.449
Total dos instrumentos passivos	145.052	-	145.052	144.791	-	144.791

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações intermediárias

31 de março de 2022

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

20. Instrumentos financeiros--Continuação

h) Classificação dos instrumentos financeiros--Continuação

	Consolidado					
	31/03/2022			31/12/2021		
	Custo amortizado	Valor justo por meio do resultado	Total	Custo amortizado	Valor justo por meio do resultado	Total
Caixa e equivalentes de caixa	13.015	166.784	179.799	5.855	176.434	182.289
Caixa restrito	36.054	-	36.054	52.085	-	52.085
Contas a receber	191.690	-	191.690	173.827	-	173.827
Adiantamentos para aquisição de terrenos	54.407	-	54.407	44.257	-	44.257
Outros ativos	44.643	-	44.643	35.321	-	35.321
Total dos instrumentos ativos	339.809	166.784	506.593	311.345	176.434	487.779

	Consolidado					
	31/03/2022			31/12/2021		
	Custo amortizado	Valor justo por meio do resultado	Total	Custo amortizado	Valor justo por meio do resultado	Total
Empréstimos e financiamentos	146.693	-	146.693	146.568	-	146.568
Fornecedores	63.652	-	63.652	49.942	-	49.942
Partes relacionadas	527	-	527	526	-	526
Arrendamento mercantil	5.713	-	5.713	5.708	-	5.708
Outras contas a pagar	34.892	-	34.892	28.778	-	28.778
Total dos instrumentos passivos	251.477	-	251.477	231.522	-	231.522

i) Gestão de risco de liquidez

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

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

Em 31 de março de 2022	Saldo contábil	Menos de 1 ano	De 1 a 5 anos	Total
Empréstimos e financiamentos	146.693	16.279	130.414	146.693
Fornecedores	63.652	61.735	1.917	63.652
Arrendamento mercantil	5.713	3.100	5.016	8.116
	216.058	81.114	137.347	218.461

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações intermediárias

31 de março de 2022

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

21. Plano de opções de aquisição de ações

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

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

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

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

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

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

Data da outorga: 03/09/2020

Quantidade de ações: 2.620.000

Preço de exercício na data da outorga: R\$2,13

Taxa de juros, isenta de risco: 4,4%

Volatilidade das ações no mercado: 60,1%

Preço de exercício da ação: R\$2,13

Valor justo da opção na data da outorga: R\$9,10

Quantidade de opções em circulação: 2.620.000

Valorização das opções em circulação: R\$19.208

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações intermediárias

31 de março de 2022

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

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

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

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

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

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

A Companhia reconheceu em 31 de março de 2022 uma provisão para o plano de opções de aquisição de ações no montante de R\$1.442 em rubrica no patrimônio líquido em contra-partida a despesas operacionais.

22. Seguros

A Companhia e suas controladas mantêm, em 31 de Março de 2022, os seguintes contratos de seguros:

- (a) Risco de engenharia - obras civis em construção, que oferece garantia contra todos os riscos envolvidos na construção de um empreendimento, tais como incêndio, roubo e danos de execução, entre outros. Esse tipo de apólice permite coberturas adicionais conforme riscos inerentes à obra, entre os quais se destacam responsabilidade civil geral e cruzada, despesas extraordinárias, tumultos, responsabilidade civil do empregador e danos morais.

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações intermediárias

31 de março de 2022

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

22. Seguros--Continuação

- (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 responsabilidade civil D&O	20.000	20.000
Seguro de construção (riscos de engenharia)	-	1.476.034
Seguro garantia judicial	909	909
Seguro garantia para obras de infraestrutura	-	97.002
Seguro garantia de término de obras	1.183	180.670
Seguro término de obras - manutenção corretiva	43.799	84.931
Seguro executante construtor	2.985	226.485