

# **ITR – Informações Trimestrais**

## **Pacaembu Construtora S.A.**

31 de março de 2024

Com Relatório do Auditor Independente

## **Relatório do auditor independente sobre a revisão de informações trimestrais**

Aos Acionistas e Administradores da  
**Pacaembu Construtora S.A.**

### **Introdução**

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Pacaembu Construtora S.A. (Companhia), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referente ao trimestre findo em 31 de março de 2024, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2024 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, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

### **Responsabilidade da diretoria sobre as informações contábeis intermediárias**

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

### **Alcance da revisão**

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

### **Conclusão sobre as informações intermediárias individuais e consolidadas**

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

## Ênfase

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

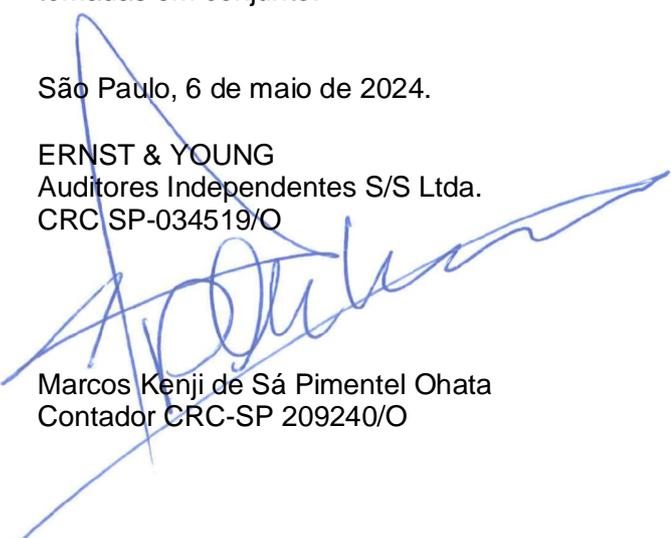
## Outros assuntos

### *Demonstrações do valor adicionado*

As informações trimestrais acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2024, elaboradas sob a responsabilidade da diretoria da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34 aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”). Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 6 de maio de 2024.

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



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

# Índice

## Dados da Empresa

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

## DFs Individuais

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

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

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

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

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

### Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024	7
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023	8
--------------------------------	---

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

## DFs Consolidadas

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

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

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

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

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

### Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024	15
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023	16
--------------------------------	----

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

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

Notas Explicativas	20
--------------------	----

## Pareceres e Declarações

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	52
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	53
--	----

**Dados da Empresa / Composição do Capital**

<b>Número de Ações (Unidade)</b>	<b>Trimestre Atual 31/03/2024</b>
<b>Do Capital Integralizado</b>	
Ordinárias	129.513.845
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>129.513.845</b>
<b>Em Tesouraria</b>	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>0</b>

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 31/03/2024</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2023</b>
1	Ativo Total	731.619	696.807
1.01	Ativo Circulante	229.344	209.934
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	174.502	164.992
1.01.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	174.469	164.960
1.01.01.02	Caixa Restrito	33	32
1.01.03	Contas a Receber	24.894	18.272
1.01.04	Estoques	1.276	823
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	28.672	25.847
1.01.08.01	Ativos Não-Correntes a Venda	15.301	14.416
1.01.08.01.01	Outros ativos	15.301	14.416
1.01.08.03	Outros	13.371	11.431
1.01.08.03.02	Adiantamentos para aquisição de terrenos	13.371	11.431
1.02	Ativo Não Circulante	502.275	486.873
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	28.598	35.429
1.02.01.04	Contas a Receber	2.527	3.467
1.02.01.05	Estoques	14.651	15.918
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	11.420	16.044
1.02.01.10.03	Outros Ativos	590	622
1.02.01.10.04	Adiantamentos para aquisição de terrenos	10.830	15.422
1.02.02	Investimentos	452.736	430.243
1.02.03	Imobilizado	20.941	21.201

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 31/03/2024</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2023</b>
2	Passivo Total	731.619	696.807
2.01	Passivo Circulante	95.719	74.922
2.01.02	Fornecedores	3.391	3.258
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	36.253	14.261
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	36.253	14.261
2.01.05	Outras Obrigações	56.063	57.403
2.01.05.02	Outros	56.063	57.403
2.01.05.02.05	Dividendos a pagar	25.180	25.180
2.01.05.02.07	Arrendamentos	3.349	3.653
2.01.05.02.08	Outras contas à pagar	27.534	28.570
2.01.06	Provisões	12	0
2.01.06.02	Outras Provisões	12	0
2.01.06.02.04	Adiantamento de clientes	12	0
2.02	Passivo Não Circulante	125.028	150.336
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	74.806	97.093
2.02.02	Outras Obrigações	40.756	44.431
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	36.882	37.250
2.02.02.02	Outros	3.874	7.181
2.02.02.02.04	Arrendamento mercantil	1.980	2.636
2.02.02.02.05	Outras contas à pagar	1.894	4.545
2.02.04	Provisões	9.466	8.812
2.02.04.02	Outras Provisões	9.466	8.812
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	7.408	7.130
2.02.04.02.05	Provisão para perda de investimentos	2.058	1.682
2.03	Patrimônio Líquido	510.872	471.549
2.03.01	Capital Social Realizado	364.860	364.860
2.03.01.02	Capital social	364.860	364.860
2.03.04	Reservas de Lucros	146.012	106.689
2.03.04.11	Reserva de Lucro	127.087	88.290
2.03.04.12	Reserva de Capital	18.925	18.399

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023</b>
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	7.120	5.027
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-6.888	-4.900
3.03	Resultado Bruto	232	127
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	38.610	13.437
3.04.01	Despesas com Vendas	-186	-520
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-22.821	-19.626
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	-4.415	-2.954
3.04.04.02	Outras receitas (despesas)	-4.415	-2.954
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	66.032	36.537
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	38.842	13.564
3.06	Resultado Financeiro	-40	-1.761
3.06.01	Receitas Financeiras	3.827	3.148
3.06.02	Despesas Financeiras	-3.867	-4.909
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	38.802	11.803
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-5	0
3.08.01	Corrente	-18	-17
3.08.02	Diferido	13	17
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	38.797	11.803
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	38.797	11.803
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,2999	0,0913
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	0,2949	0,0893

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023</b>
4.01	Lucro Líquido do Período	38.797	11.803
4.03	Resultado Abrangente do Período	38.797	11.803

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-1.596	55.543
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-21.273	-18.536
6.01.01.01	Lucro operacional antes do imposto de renda e contribuição social	38.802	11.803
6.01.01.02	Provisão para garantia	0	-17
6.01.01.03	Depreciação e amortização	1.584	818
6.01.01.04	Provisão para demandas judiciais	385	62
6.01.01.05	Apropriação de mais valia de estoques	0	6
6.01.01.06	Resultado de equivalência patrimonial	-66.032	-36.537
6.01.01.08	Baixa de imobilizado	0	79
6.01.01.10	Juros provisionados sobre empréstimos e financiamentos	3.297	4.824
6.01.01.11	Impostos diferidos	7	-38
6.01.01.13	Provisão para perdas de crédito esperadas	158	-417
6.01.01.14	Despesa com outorga de opções	526	881
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-13.462	74.079
6.01.02.01	Caixa restrito	-1	0
6.01.02.02	Contas a receber	-5.840	451
6.01.02.03	Estoques	814	-990
6.01.02.04	Outros ativos	-3.930	1.011
6.01.02.05	Adiantamento para aquisição de terrenos	2.652	580
6.01.02.06	Fornecedores	133	-2.027
6.01.02.07	Partes relacionadas	-368	81.163
6.01.02.12	Adiantamento de clientes	12	0
6.01.02.14	Outros passivos	-3.788	-1.563
6.01.02.16	Juros pagos sobre empréstimos e financiamentos	-3.146	-4.546
6.01.03	Outros	33.139	0
6.01.03.02	Recebimento de dividendos	33.157	0
6.01.03.03	Imposto de renda e contribuição social pagos	-18	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	12.741	-17.391
6.02.02	Aquisição de bens do imobilizado	-1.094	-648
6.02.04	Redução (integralização) de capital em controladas e coligadas	55.030	-16.743
6.02.05	Adiantamento para futuro aumento de capital nas investidas	-41.195	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-1.636	-906
6.03.08	Pagamento de empréstimos, financiamentos e arrendamentos	-1.353	-597
6.03.09	Amortização de Empréstimo	-283	-309
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	9.509	37.246
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	164.960	93.073
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	174.469	130.319

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
5.01	Saldos Iniciais	364.860	18.399	88.290	0	0	471.549
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	364.860	18.399	88.290	0	0	471.549
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	526	38.797	0	0	39.323
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	38.797	0	0	38.797
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	526	0	0	0	526
5.05.02.06	Plano de remuneração baseado em ações	0	526	0	0	0	526
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	364.860	18.925	127.087	0	0	510.872

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
5.01	Saldos Iniciais	265.008	15.402	107.773	1.149	-517	388.815
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	265.008	15.402	107.773	1.149	-517	388.815
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	881	0	11.803	0	12.684
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	11.803	0	11.803
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	881	0	0	0	881
5.05.02.06	Plano de Remuneração Baseado em Ações	0	881	0	0	0	881
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	265.008	16.283	107.773	12.952	-517	401.499

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023</b>
7.01	Receitas	8.594	6.231
7.01.02	Outras Receitas	8.594	6.231
7.01.02.01	Receita de incorporação imobiliária	8.061	5.704
7.01.02.02	Outras Receitas	691	110
7.01.02.03	Provisão para perdas de crédito esperadas	-158	417
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-17.437	-13.151
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-6.888	-4.900
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-10.549	-8.251
7.03	Valor Adicionado Bruto	-8.843	-6.920
7.04	Retenções	-1.584	-818
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-1.584	-818
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-10.427	-7.738
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	69.859	39.685
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	66.032	36.537
7.06.02	Receitas Financeiras	3.827	3.148
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	59.432	31.947
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	59.432	31.947
7.08.01	Pessoal	16.570	14.405
7.08.01.04	Outros	16.570	14.405
7.08.01.04.01	Salários e encargos	14.282	11.472
7.08.01.04.02	Honorários da administração	1.762	2.052
7.08.01.04.03	Plano de remuneração baseado em ações	526	881
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	198	830
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	3.867	4.909
7.08.03.01	Juros	3.867	4.909
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	38.797	11.803
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	38.797	11.803

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 31/03/2024</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2023</b>
1	Ativo Total	978.988	944.992
1.01	Ativo Circulante	842.752	806.876
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	364.135	374.710
1.01.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	260.124	243.650
1.01.01.02	Caixa restrito	104.011	131.060
1.01.03	Contas a Receber	221.026	201.668
1.01.04	Estoques	192.962	178.657
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	64.629	51.841
1.01.08.01	Ativos Não-Correntes a Venda	40.816	33.987
1.01.08.01.01	Outros ativos	40.816	33.987
1.01.08.03	Outros	23.813	17.854
1.01.08.03.02	Adiantamentos para aquisição de terrenos	23.813	17.854
1.02	Ativo Não Circulante	136.236	138.116
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	111.461	111.526
1.02.01.04	Contas a Receber	40.522	40.978
1.02.01.05	Estoques	52.829	46.403
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	18.110	24.145
1.02.01.10.03	Outros ativos	2.882	3.225
1.02.01.10.04	Adiantamentos para aquisição de terrenos	15.228	20.920
1.02.02	Investimentos	3.834	5.389
1.02.03	Imobilizado	20.941	21.201

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 31/03/2024</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2023</b>
2	Passivo Total	978.988	944.992
2.01	Passivo Circulante	340.010	301.806
2.01.02	Fornecedores	113.889	83.944
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	127.668	130.743
2.01.05	Outras Obrigações	72.291	72.733
2.01.05.02	Outros	72.291	72.733
2.01.05.02.05	Dividendos a pagar	25.180	25.180
2.01.05.02.07	Arrendamento mercantil	3.349	3.653
2.01.05.02.08	Outras contas a pagar	43.762	43.900
2.01.06	Provisões	26.162	14.386
2.01.06.02	Outras Provisões	26.162	14.386
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	5.335	4.733
2.01.06.02.04	Adiantamento de clientes	20.827	9.653
2.02	Passivo Não Circulante	128.106	171.637
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	82.633	121.146
2.02.02	Outras Obrigações	22.885	17.487
2.02.02.02	Outros	22.885	17.487
2.02.02.02.03	Fornecedores	5.159	3.427
2.02.02.02.06	Arrendamento mercantil	1.980	2.636
2.02.02.02.07	Adiantamentos de clientes	13.852	6.879
2.02.02.02.08	Outras contas a pagar	1.894	4.545
2.02.04	Provisões	22.588	33.004
2.02.04.02	Outras Provisões	22.588	33.004
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	22.368	32.227
2.02.04.02.04	Provisão para perda de investimentos	220	777
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	510.872	471.549
2.03.01	Capital Social Realizado	364.860	364.860
2.03.04	Reservas de Lucros	146.012	106.689
2.03.04.12	Reserva de Lucro	127.087	88.290
2.03.04.13	Reserva de Capital	18.925	18.399

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023</b>
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	289.735	218.157
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-204.875	-159.919
3.03	Resultado Bruto	84.860	58.238
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-53.704	-41.980
3.04.01	Despesas com Vendas	-20.498	-15.767
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-23.380	-19.655
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-10.136	-6.507
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	310	-51
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	31.156	16.258
3.06	Resultado Financeiro	5.914	1.719
3.06.01	Receitas Financeiras	11.236	7.852
3.06.02	Despesas Financeiras	-5.322	-6.133
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	37.070	17.977
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	1.727	-6.174
3.08.01	Corrente	-2.882	-6.060
3.08.02	Diferido	4.609	-114
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	38.797	11.803
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	38.797	11.803
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	38.797	11.803
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,2999	0,0913
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	0,2949	0,0893

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023</b>
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	38.797	11.803
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	38.797	11.803
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	38.797	11.803

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	62.949	40.710
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	41.050	28.068
6.01.01.01	Lucro operacional antes do imposto de renda e contribuição social	37.070	17.977
6.01.01.02	Provisão para garantia	1.369	978
6.01.01.03	Depreciação e amortização	1.584	818
6.01.01.04	Provisão para demandas judiciais	395	74
6.01.01.05	Apropriação de mais valia nos estoques	0	6
6.01.01.06	Resultado de equivalência patrimonial	-310	51
6.01.01.08	Baixa de imobilizado	0	79
6.01.01.09	Juros sobre empréstimos e financiamentos	3.297	5.821
6.01.01.13	Provisão para perdas de crédito esperadas	1.282	1.525
6.01.01.14	Despesa com outorga de opções	526	881
6.01.01.16	Impostos diferidos	-5.557	-142
6.01.01.17	Perdas de distribuições desproporcional de lucros	1.394	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	28.457	25.921
6.01.02.01	Caixa restrito	27.049	11.999
6.01.02.02	Contas a receber	-20.184	-4.267
6.01.02.03	Estoques	-18.081	8.346
6.01.02.04	Outros ativos	-6.266	-3.952
6.01.02.08	Adiantamento para aquisição de terrenos	-267	3.986
6.01.02.09	Fornecedores	31.677	11.600
6.01.02.12	Adiantamento de clientes	18.147	10.160
6.01.02.14	Outros passivos	-3.618	-11.951
6.01.03	Outros	-6.558	-13.279
6.01.03.01	Juros pagos	-5.658	-6.165
6.01.03.02	Recebimento de dividendos	2.008	0
6.01.03.03	Imposto de renda e contribuição social pagos	-2.908	-7.114
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-3.408	1.718
6.02.01	Aquisição de bens do imobilizado	-1.094	-648
6.02.03	Adiantamento para futuro aumento de capital nas investidas	-2.314	2.366
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-43.067	-7.109
6.03.01	Captação de empréstimos e financiamentos	63.321	47.424
6.03.07	Pagamento de Arrendamento	-1.353	-597
6.03.08	Amortização de Empréstimos	-105.035	-53.936
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	16.474	35.319
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	243.650	155.983
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	260.124	191.302

**DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024****(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	364.860	18.399	88.290	0	0	471.549	0	471.549
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	364.860	18.399	88.290	0	0	471.549	0	471.549
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	526	38.797	0	0	39.323	0	39.323
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	38.797	0	0	38.797	0	38.797
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	526	0	0	0	526	0	526
5.05.02.06	Plano de remuneração baseado em ações	0	526	0	0	0	526	0	526
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	364.860	18.925	127.087	0	0	510.872	0	510.872

**DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>Participação dos Não Controladores</b>	<b>Patrimônio Líquido Consolidado</b>
5.01	Saldos Iniciais	265.008	15.402	107.773	1.149	-517	388.815	0	388.815
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	265.008	15.402	107.773	1.149	-517	388.815	0	388.815
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	881	0	11.803	0	12.684	0	12.684
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	11.803	0	11.803	0	11.803
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	881	0	0	0	881	0	881
5.05.02.06	Plano de Remuneração Baseado em Ações	0	881	0	0	0	881	0	881
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	265.008	16.283	107.773	12.952	-517	401.499	0	401.499

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023</b>
7.01	Receitas	288.206	224.262
7.01.02	Outras Receitas	288.206	224.262
7.01.02.01	Receita de incorporação imobiliária	288.528	225.586
7.01.02.02	Outras Receitas	960	201
7.01.02.03	Provisão para perdas de crédito esperadas	-1.282	-1.525
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-235.517	-183.474
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-204.875	-159.919
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-30.642	-23.555
7.03	Valor Adicionado Bruto	52.689	40.788
7.04	Retenções	-1.584	-818
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-1.584	-818
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	51.105	39.970
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	11.546	7.801
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	310	-51
7.06.02	Receitas Financeiras	11.236	7.852
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	62.651	47.771
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	62.651	47.771
7.08.01	Pessoal	19.845	16.034
7.08.01.04	Outros	19.845	16.034
7.08.01.04.01	Salários e encargos	17.557	13.101
7.08.01.04.02	Honorários da administração	1.762	2.052
7.08.01.04.03	Plano de remuneração baseado em ações	526	881
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	-1.313	13.801
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	5.322	6.133
7.08.03.01	Juros	5.322	6.133
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	38.797	11.803
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	38.797	11.803

## Comentário do Desempenho

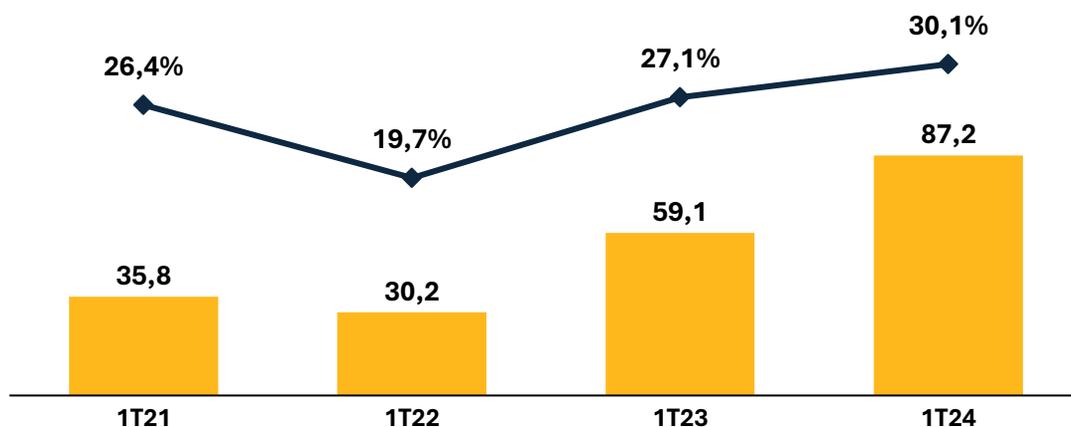
É com grande satisfação que reportamos os resultados do 1T24, no qual atingimos diversos recordes para um primeiro trimestre, consolidando o contínuo esforço da Companhia na evolução dos indicadores de desempenho operacional, financeiro com consequente aumento de margens, rentabilidade e retorno.

O 1T24 foi marcado pelo recorde histórico em lançamentos e vendas para um primeiro trimestre, cujos preços médios de lançamentos foram 14% maiores, excluindo-se o valor dos terrenistas. Também houve recorde histórico de geração de caixa, confirmando nossa trajetória de crescimento com rentabilidade, oriunda do diferenciado modelo de negócios e de gestão da Companhia.

A recuperação de margens ocorreu por ganho de eficiência operacional e realinhamento dos tickets de venda, sendo importante destacar que esse último não tem impactado nossa velocidade de vendas.

Em continuidade ao processo de recuperação de margens e incremento de preços, a margem bruta ajustada<sup>1</sup> atingiu o patamar de 30,1% no 1T24 crescimento de +3,0 pontos percentuais sobre 1T23, maior margem para o primeiro trimestre dos últimos 4 anos.

### Lucro Bruto Ajustado (R\$ milhões) e Margem Bruta Ajustada<sup>1</sup> (%)

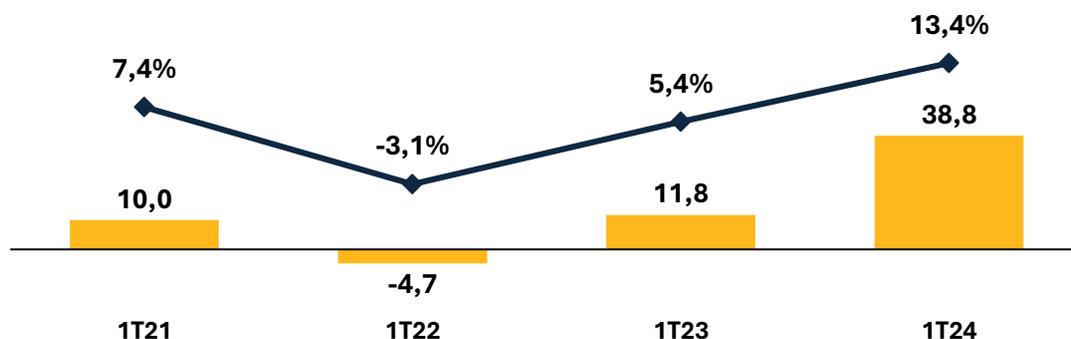


1 - Lucro Bruto e Margem Bruta Ajustada pela exclusão dos juros capitalizados provenientes dos empréstimos do Plano Empresário destinado a produção.

## Comentário do Desempenho

O crescimento operacional, evolução da margem bruta, maior diluição das despesas gerais, administrativas e de vendas à medida que a empresa atinge novos patamares combinado com balanceada estrutura de capital, permitiram a Companhia apresentar lucro líquido de R\$ 38,8 milhões no 1T24 (+228,7% versus 1T23) e margem líquida de 13,4% (+8,0 p.p. versus 1T23).

### Lucro Líquido (R\$ milhões) e Margem Líquida (%)



O 1T24 apresenta posição de liquidez bastante sólida, com caixa bruto de R\$ 364,2 milhões e caixa líquido<sup>2</sup> de R\$ 148,5 milhões. Essa posição de liquidez é reflexo da disciplina financeira da Companhia que resultou na geração de caixa positiva em +R\$ 32,0 milhões no 1T24, recorde em nossa história para um primeiro trimestre.

Vale destacar, que em março, a Receita Federal publicou instrução normativa regulamentando o RET de 1%, reduzindo a tributo de 4% para 1% com efeito retroativo desde agosto de 2023. Reforçamos que aproximadamente 70% dos clientes da Companhia pertence ao grupo do RET 1.

A Companhia agradece o empenho e contribuição de seus colaboradores nessa jornada, o apoio e suporte dos acionistas controladores e demais stakeholders, no processo contínuo de aprimoramento da performance operacional e financeira, para que possamos continuar a impactar positivamente a sociedade e realizar os sonhos dos nossos clientes.

2 - Caixa Líquido = Caixa e Equivalentes de Caixa + Caixa Restrito - Empréstimos e Financiamentos Corporativo - Empréstimos e Financiamentos de Produção - Arrendamento Mercantil

## Notas Explicativas

### Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2024

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

## 1. Informações gerais

### 1.1. Contexto operacional

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

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

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

### 2.1. Declaração de conformidade e base de preparação

As políticas contábeis adotadas na elaboração das informações intermediárias, bem como os principais julgamentos e incertezas nas estimativas utilizadas na aplicação das práticas contábeis são consistentes com o praticado na preparação das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2023. As informações trimestrais devem ser lidas em conjunto com as demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

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

A diretoria da Companhia declara que todas as informações relevantes próprias das informações intermediárias, e somente elas, estão sendo evidenciadas e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão. Portanto, estas informações trimestrais de 31 de março de 2024 não foram objeto de preenchimento completo por razão de redundância em relação ao apresentado nas demonstrações contábeis anuais individuais e consolidadas, de 31 de dezembro de 2023, aprovadas pelo Conselho de Administração em 05 de março de 2024 e

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

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2024

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

conforme previsto no Ofício-Circular CVM/SNC/SEP nº 003/2011.

Nestas informações intermediárias, individuais e consolidadas, as notas explicativas de Outras despesas, líquidas não são apresentadas ou não estão no mesmo grau de detalhamento das notas integrantes das demonstrações financeiras anuais.

A diretoria da Companhia autorizou a emissão das informações intermediárias individuais e consolidadas em 06 de maio de 2024, considerando que não houve eventos subsequentes ocorridos até essa data.

### **2.2. Continuidade operacional**

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

### **2.3. Moeda funcional e moeda de apresentação**

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

## Paçaembu Construtora S.A. Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2024

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

### 2.4. Base de consolidação

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

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

- (ii) Controladas em conjunto

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

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

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

#### Julgamentos

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

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

#### Estimativas e premissas

## Nota Explicativa Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2024

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

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

- *Custos orçados*: os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são mensalmente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Companhia de acordo com o método contábil utilizado. Tal informação é fundamental para o reconhecimento de receita;
- *Impostos*: a Companhia e suas controladas são periodicamente fiscalizadas por diferentes autoridades, incluindo fiscais, trabalhistas, previdenciárias e ambientais. Não é possível garantir que essas autoridades não autuarão a Companhia e suas controladas, nem que essas infrações não se converterão em processos administrativos e, posteriormente, em processos judiciais, tampouco, o resultado tanto dos eventuais processos administrativos ou judiciais;
- *Provisões para demandas judiciais (tributárias, cíveis e trabalhistas)*: a Administração da Companhia revisa trimestralmente a provisão para causas cíveis, trabalhistas e tributárias. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As avaliações para possíveis provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.
- *Avaliação do valor recuperável de ativos*: a diretoria revisa periodicamente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável nas contas a receber, nos investimentos, nos estoques e no imobilizado. Quando tais evidências são identificadas, é constituída provisão ajustando o valor contábil líquido.

### 2.6. Pronunciamentos novos ou revisados

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

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

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

## Pacaembu Construtora S.A.

### Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2024

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

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

### 3. Caixa e equivalentes de caixa e caixa restrito

#### 3.a) Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Caixa e bancos	2.029	858	18.671	4.811
Aplicações financeiras (i)	172.440	164.102	241.453	238.839
	<b>174.469</b>	<b>164.960</b>	<b>260.124</b>	<b>243.650</b>

- (i) As aplicações financeiras são apresentadas por fundos de investimento em renda fixa e certificados de depósito bancário de curto prazo, remunerados a taxas do Certificado de Depósito Interbancário e que possuem liquidez imediata. As remunerações das aplicações financeiras rendem juros que variam de 99% a 110% do CDI.

#### 3.b) Caixa restrito

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Conta corrente bancária (i)	33	32	104.011	131.060
	<b>33</b>	<b>32</b>	<b>104.011</b>	<b>131.060</b>

- (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	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Contas a receber de unidades imobiliárias	34.604	28.764	289.025	268.841
Provisão para perdas de crédito esperadas (a)	(7.183)	(7.025)	(27.477)	(26.195)
	<b>27.421</b>	<b>21.739</b>	<b>261.548</b>	<b>242.646</b>
Circulante	24.894	18.272	221.026	201.668
Não circulante	2.527	3.467	40.522	40.978

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

## Pacaembu Construtora S.A.

### Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2024

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

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
A vencer em 2024	26.169	19.665	227.867	208.598
A vencer em 2025	2.094	3.194	26.035	30.179
A vencer em 2026	785	772	9.482	7.657
A vencer em 2027	316	281	4.565	3.662
A vencer em 2028	57	40	2.374	2.031
A vencer em 2029	-	-	1.780	1.650
A vencer em 2030	-	-	1.588	1.493
A vencer a partir de 2031	-	-	-	17
<b>Total a vencer</b>	<b>29.421</b>	<b>23.952</b>	<b>273.691</b>	<b>255.287</b>
Vencidos de 0 a 30 dias	136	129	683	644
Vencidos de 31 a 60 dias	138	258	684	1.251
Vencidos de 61 a 90 dias	137	606	674	3.067
Vencidos de 91 a 120 dias	137	132	681	646
Vencidos de 120 a 180 dias	265	132	1.277	653
Vencidos de 181 a 360 dias	676	136	3.303	669
Vencidos a mais de 360 dias	3.694	3.419	8.032	6.624
<b>Total de Vencidos</b>	<b>5.183</b>	<b>4.812</b>	<b>15.334</b>	<b>13.554</b>
<b>Total</b>	<b>34.604</b>	<b>28.764</b>	<b>289.025</b>	<b>268.841</b>

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

	Controladora	Consolidado
Saldos em 31 de dezembro de 2023	(7.025)	(26.195)
Constituição	(533)	(3.245)
Reversão	375	1.963
<b>Saldo em 31 de março de 2024</b>	<b>(7.183)</b>	<b>(27.477)</b>

## 5. Estoques

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Terrenos e lotes (i)	-	-	43.368	39.538
Imóveis em construção (ii)	795	425	110.473	93.188
Imóveis concluídos (iv)	-	-	4.774	8.659
Adiantamento a fornecedores (em construção) (ii)	-	-	5.409	1.470
Custos com desenvolvimento de projetos (iii)	15.132	16.316	81.767	82.205
	<b>15.927</b>	<b>16.741</b>	<b>245.791</b>	<b>225.060</b>
Circulante	1.276	823	192.962	178.657
Não Circulante	14.651	15.918	52.829	46.403

## Pacaembu Construtora S.A.

### Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2024

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

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

Os juros dos financiamentos referentes a encargos do Sistema Financeiro de Habitação - SFH, são capitalizados e registrados em Imóveis em construção e apropriados ao resultado proporcionalmente às unidades vendidas. Em 31 de março de 2024, foram capitalizados nas contas de estoques, juros no montante de R\$2.650 (R\$5.346 em 31 de dezembro de 2023), ainda permanece capitalizado no estoque o montante de R\$621 referente as unidades não vendidas sendo R\$611 referente a imóveis em construção e R\$10 referente a imóveis concluídos (R\$406 em 31 de dezembro de 2023 referente as unidades não vendidas sendo R\$392 referente a imóveis em construção e R\$14 referente a imóveis concluídos).

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

## 6. Outros ativos

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Despesas com seguros a apropriar	245	315	4.599	5.333
Comissões e corretagem a apropriar	-	-	10.000	8.369
Adiantamentos a fornecedores	329	342	7.316	4.422
Gastos na emissão de ações (i)	8.102	8.083	8.102	8.083
Tributos a recuperar	4.777	4.782	5.239	5.156
Mutuários a receber	165	185	4.871	3.115
Depósitos judiciais (Nota 13c)	529	509	983	961
Outros valores a receber	1.744	822	2.588	1.773
	<b>15.891</b>	15.038	<b>43.698</b>	37.212
Circulante	15.301	14.416	40.816	33.987
Não circulante	590	622	2.882	3.225

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

## Pacaembu Construtora S.A.

### Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2024

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

## 7. Adiantamentos para aquisição de terrenos

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Bauru Azevedo (Belvedere)	2.361	2.361	2.361	2.361
Vida Nova Rio Preto (Wayfro)	1.650	1.650	2.150	2.150
Vida Nova Rio Preto Vila Azul	1.000	1.770	1.000	1.770
Vida Nova Campinas	4.742	4.742	4.742	4.742
Vida Nova Bauru (Rondon)	-	2.150	-	2.150
Vida Nova Bauru Mello (Five Belvedere)	1.500	1.500	1.500	1.500
Vida Nova Ponta Grossa (Jardim Royal)	-	-	3.500	3.500
Pindamonhangaba - Terra Nova	500	500	579	579
São José do Rio Preto (Agroseta)	7.500	7.500	7.500	7.500
Pacaembu Piracicaba Com Viva	680	680	1.259	1.469
Botucatu (Verônica 2)	-	-	3.898	3.898
Assis Chateaubriand (Unificação)	1.200	1.200	1.617	1.786
Londrina (PacaVitta)	-	-	1.250	1.250
Vida Nova Marília (Padre Nóbrega)	1.500	1.500	1.500	1.500
Catanduva (Nova Catanduva III F3)	-	-	2.300	1.100
Taubaté (Porto Feliz)	-	-	1.675	-
Outros	1.568	1.300	2.210	1.519
	<b>24.201</b>	<b>26.853</b>	<b>39.041</b>	<b>38.774</b>
Circulante	13.371	11.431	23.813	17.854
Não circulante	10.830	15.422	15.228	20.920

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

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

## Pacaembu Construtora S.A.

### Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2024

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

## 8. Partes relacionadas

	<b>Controladora</b>	
	<b>31/03/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
Salto de Pirapora Pacaembu - Emp. Imob. Ltda	<b>8.587</b>	-
Pacaembu Cafelândia – 364	<b>4.741</b>	2.331
Pacaembu Itapetininga Cristóvão Colombo - Emp. Imobiliário Ltda.	<b>4.501</b>	8.019
Pacaembu Cianorte - Emp. Imob. Ltda	<b>4.213</b>	3.312
Pacaembu Bauru - Empreendimento Imobiliário Ltda	<b>2.527</b>	1.783
Haus Compra e Venda de Bens Imóveis Ltda	<b>2.450</b>	2.088
Pacaembu Nova Aurora - 365 - Emp. Imob. Ltda	<b>1.407</b>	-
Vida Nova Barretos III - Emp. Imob. Ltda	<b>992</b>	851
Vida Nova Salto De Pirapora - Emp. Imob. Ltda	<b>941</b>	609
Vida Nova Barretos IV - Emp. Imob. Ltda	<b>873</b>	855
Pacaembu Catanduva III - Emp. Imob. Ltda	<b>787</b>	-
Nova Vida Anápolis - Emp. Imobiliário Ltda	<b>749</b>	749
Vida Nova Trindade - Emp. Imob. Ltda	<b>640</b>	-
Pacaembu Marília Altos do Palmital 379- Emp. Imob, Ltda	<b>606</b>	1.769
Pacaembu Arapongas 2 - Emp. Imob. Ltda	<b>557</b>	-
Vida Nova Botucatu - Emp. Imob. Ltda	<b>523</b>	-
Vida Nova Araras - Emp. Imob. Ltda	<b>511</b>	-
Vida Nova Dignidade 2 - Emp. Imob. Ltda	<b>182</b>	616
Pacaembu Assis 370 - Empreendimento Imobiliário Ltda	-	4.989
Pacaembu Piracicaba Com Viva - Emp. Imob. Ltda	-	4.819
Poá Emp. Imob Ltda	-	1.693
Vida Nova Itapetininga III - Emp. Imobiliário Ltda	-	1.273
Outros	<b>1.095</b>	1.494
	<b>36.882</b>	<b>37.250</b>

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

Não houve nos trimestres findos em 31 de março de 2024 e 31 de março de 2023 operações com partes relacionadas que impactaram o resultado.

### Remuneração dos administradores

Foi aprovada, em 22 de março de 2024, a remuneração anual global da administração para o exercício social de 2024 no valor de até R\$14.426. O valor da remuneração dos administradores no trimestre findo em 31 de março de 2024 foi de R\$1.987 sendo R\$1.762 registrados na rubrica de “Honorários da Administração” e R\$225 registrados na rubrica de “Plano de remuneração baseado em ações” (R\$2.425 no trimestre findo em 31 de março de 2023, sendo R\$2.052 registrados na rubrica de “Honorários da Administração” e R\$373 registrados na rubrica de “Plano de remuneração baseado em ações”).

## Notas Explicativas

### Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2024

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

## 9. Investimento

### a) Composição de saldo

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/03/2024</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/03/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Controladas	<b>408.863</b>	386.825	-	-
Controladas em conjunto	<b>1.520</b>	1.684	<b>1.520</b>	1.684
Mais valia dos estoques (i)	<b>1.157</b>	1.157	-	-
Adiantamentos para futuro aumento de capital	<b>41.196</b>	40.577	<b>2.314</b>	3.705
Investimento	<b>452.736</b>	430.243	<b>3.834</b>	5.389
Provisão para perdas em controlada (ii)	<b>(2.058)</b>	(1.682)	<b>(220)</b>	(777)
Investimento líquido	<b>450.678</b>	428.561	<b>3.614</b>	4.612

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

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

### b) Movimentações dos investimentos em participações societárias

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

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2023	<b>428.561</b>	<b>4.612</b>
Adiantamento para futuro aumento de capital	<b>41.195</b>	<b>2.314</b>
Dividendos recebidos	<b>(33.157)</b>	<b>(2.008)</b>
Perda distribuição desproporcional (i)	-	<b>(1.394)</b>
(Redução) Integralização de capital em controladas e investidas	<b>(55.030)</b>	-
Equivalência patrimonial	<b>66.032</b>	<b>310</b>
Outras (ii)	<b>3.077</b>	<b>(220)</b>
Apropriação da mais valia de estoques	-	-
Saldos em 31 de março de 2024	<b>450.678</b>	<b>3.614</b>

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

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

## Notas Explicativas

## Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2024

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

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

	Participação		Ativo		Exigibilidades		Patrimônio líquido		Resultado do período	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Pacaembu Catanduva III Emp. Imob. Ltda (iii)	100,00%	100,00%	71.016	54.410	32.300	19.887	38.716	34.523	4.162	16.499
Pacaembu Água Santa Emp. Imob. Ltda (iii)	100,00%	100,00%	41.293	39.023	11.628	8.336	29.665	30.687	948	3.743
Pacaembu Piracicaba Incorporadora Ltda. (iii)	100,00%	100,00%	35.100	30.059	11.112	7.855	23.988	22.204	1.782	(455)
Pacaembu São José do Rio Preto 336 Emp. Imob. Ltda (iii)	100,00%	100,00%	40.236	72.334	17.851	51.884	22.385	20.451	4.963	14.123
Vida Nova Ponta Grossa Emp. Imob. Ltda (iii)	100,00%	100,00%	27.794	31.190	10.803	12.190	16.991	19.000	3.570	7.715
Pacaembu Bauru Azevedo Emp. Imob. Ltda (iii)	100,00%	100,00%	31.714	6.595	17.169	1.996	14.545	4.599	4.945	(972)
Pacaembu Projeto 06 Emp. Imob. Ltda (iii)	100,00%	100,00%	25.100	22.158	10.902	10.282	14.198	11.876	2.322	1.111
Poá Empreendimento Imobiliário Ltda. (iii)	100,00%	100,00%	13.858	16.827	(219)	(75)	14.077	16.902	630	2.762
Pacaembu Araçongas 2 Emp. Imob. Ltda (iii)	100,00%	100,00%	30.396	16.748	16.893	7.612	13.503	9.136	4.367	603
Pacaembu Marília Gigantão (iii)	100,00%	100,00%	20.309	5.510	8.456	1.336	11.853	4.174	1.052	(657)
Vida Nova Trindade Emp. Imob. Ltda (iii)	100,00%	100,00%	12.444	13.146	742	783	11.702	12.363	(661)	(189)
Pacaembu Ourinhos Constante 2 Emp. Imob. Ltda (iii)	100,00%	100,00%	13.705	19.527	3.694	9.429	10.011	10.099	1.846	15.267
Residencial Quinta da Colina Emp. Imob. SPE Ltda. (iii)	100,00%	100,00%	12.015	22.066	2.048	15.578	9.967	6.488	3.479	2.550
Pacaembu Araçatuba I - Emp. Imob. LTDA (iii)	100,00%	100,00%	30.218	34.550	20.253	19.022	9.965	15.529	5.705	1.493
Pacaembu Papa - Emp. Imob. Ltda. (iii)	100,00%	100,00%	26.433	18.552	16.512	13.081	9.921	5.471	3.065	667
Pacaembu São José do Rio Preto - Emp. Imob. Ltda.	99,00%	99,00%	13.399	14.551	3.638	4.001	9.761	10.550	698	4.984
Pacaembu Botucatu Veronica 2 Emp. Imob. Ltda (iii)	100,00%	100,00%	9.422	9.200	388	129	9.034	9.071	(37)	(70)
Pacaembu São Carlos - Emp. Imobiliário Ltda. (iii)	100,00%	100,00%	9.119	8.910	797	587	8.322	8.323	-	(3)
Pacaembu Bauru - Empreendimento Imobiliário Ltda. (iii)	100,00%	100,00%	8.622	8.411	689	678	7.933	7.733	199	2.881
Pacaembu Bauru II - Emp. Imobiliário Ltda. (iii)	100,00%	100,00%	9.038	9.198	2.094	2.473	6.944	6.725	167	(1.953)
Pacaembu Ourinhos Santa Maria 401 - Emp. Imob. Ltda (iii)	100,00%	100,00%	7.003	6.970	301	241	6.702	6.729	(27)	(0)
Pacaembu Araçongas I Emp. Imob. Ltda (iii)	100,00%	100,00%	7.998	11.985	1.565	1.998	6.433	9.987	(830)	13.283
Haus Compra e Venda de Bens Imoveis Ltda.	100,00%	100,00%	6.660	7.209	614	545	6.046	6.664	(618)	196
Vida Nova Tatuí III - Emp. Imobiliário Ltda. (iii)	100,00%	100,00%	6.708	6.494	748	636	5.960	5.857	103	1.304
Pacaembu Tatuí Caguassu Emp. Imob. Ltda (iii)	100,00%	100,00%	13.228	13.821	7.304	8.894	5.924	4.927	996	23.421
Vida Nova Salto de Pirapora Emp. Imob. Ltda (i) (iii)	100,00%	100,00%	7.288	7.655	2.322	2.666	4.966	4.989	(23)	8.866
Vida Nova Botucatu - Emp. Imobiliário Ltda. (iii)	100,00%	100,00%	5.601	6.365	795	721	4.806	5.643	(824)	369
Pacaembu Piracicaba com Viva Emp. Imob. Ltda (iii)	100,00%	100,00%	8.591	15.755	4.104	8.904	4.487	6.852	434	12.993
Pacaembu Assis Chateaubriand - 357 E 358 Emp.Imob. Ltda.(iii)	100,00%	100,00%	8.165	7.290	3.838	2.136	4.327	5.154	1.925	(70)
Salto de Pirapora Pacaembu Emp. Imob. Ltda (i)	100,00%	100,00%	16.831	22.022	12.807	18.316	4.024	3.705	3.119	3.310

## Notas Explicativas Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2024

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

	Participação		Ativo		Exigibilidades		Patrimônio líquido		Resultado do período	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Pacaembu Projeto 09 - Emp. Imov. Ltda. (iii)	<b>100,00%</b>	100,00%	<b>4.700</b>	4.442	<b>692</b>	434	<b>4.008</b>	4.008	-	(2)
Pacaembu Taubaté Emp. Imob. Ltda (iii)	<b>98,00%</b>	98,00%	<b>9.761</b>	5.055	<b>6.188</b>	763	<b>3.573</b>	4.292	<b>(720)</b>	(962)
Pacaembu Presidente Prudente - Emp. Imob. Ltda. (iii)	<b>100,00%</b>	100,00%	<b>4.196</b>	4.264	<b>718</b>	773	<b>3.478</b>	3.491	<b>(59)</b>	1.596
Pacaembu Ourinhos Constante Emp. Imob. Ltda (iii)	<b>100,00%</b>	100,00%	<b>4.150</b>	4.438	<b>815</b>	986	<b>3.335</b>	3.453	<b>(118)</b>	(100)
Pacaembu Assis 370 Emp. Imob. Ltda. (iii)	<b>100,00%</b>	100,00%	<b>5.465</b>	7.685	<b>2.414</b>	2.864	<b>3.051</b>	4.821	<b>1.608</b>	13.817
Pacaembu Assis 371 Emp. Imob. Ltda. (iii)	<b>100,00%</b>	100,00%	<b>19.326</b>	10.460	<b>16.294</b>	7.166	<b>3.032</b>	3.295	<b>4.891</b>	930
Pacaembu Itapetininga Cristovão Colombo - Emp. Imob Ltda	<b>100,00%</b>	100,00%	<b>30.138</b>	23.716	<b>27.138</b>	18.518	<b>3.000</b>	5.198	<b>9.490</b>	17.436
Pacaembu Cianorte Emp. Imob. Ltda (iii)	<b>100,00%</b>	100,00%	<b>7.131</b>	8.268	<b>4.139</b>	5.124	<b>2.992</b>	3.143	<b>2.901</b>	10.001
Vida Nova Barretos IV Emp. Imob. Ltda (iii)	<b>100,00%</b>	100,00%	<b>3.688</b>	3.960	<b>706</b>	1.061	<b>2.982</b>	2.899	<b>(2)</b>	(110)
SPE Londrina Vert - Emp. Imob. Ltda.	<b>100,00%</b>	100,00%	<b>3.075</b>	2.840	<b>407</b>	260	<b>2.668</b>	2.581	<b>87</b>	1.306
Vida Nova Ribeirão Preto Emp. Imob. Ltda (i)	<b>100,00%</b>	100,00%	<b>2.659</b>	2.539	<b>92</b>	1.073	<b>2.567</b>	1.466	-	(3)
Pacaembu Botucatu Veronica Emp. Imob. Ltda	<b>100,00%</b>	100,00%	<b>5.924</b>	6.140	<b>3.367</b>	4.391	<b>2.557</b>	1.749	<b>809</b>	10.160
Pacaembu Projeto 10 - Emp. Imov. Ltda.	<b>100,00%</b>	100,00%	<b>3.032</b>	944	<b>723</b>	935	<b>2.309</b>	9	<b>(289)</b>	(1)
Vida Nova Itapetininga III - Emp. Imobiliário Ltda. (iii)	<b>100,00%</b>	100,00%	<b>3.713</b>	5.396	<b>1.553</b>	1.608	<b>2.160</b>	3.788	<b>150</b>	(1.117)
Vida Nova Londrina Emp. Imob. Ltda (i)	<b>100,00%</b>	100,00%	<b>3.537</b>	3.013	<b>1.507</b>	1.784	<b>2.030</b>	1.229	<b>748</b>	53
Demais Investimentos (i), (ii), (iii) (iv)			<b>86.301</b>	81.367	<b>68.588</b>	65.733	<b>17.713</b>	15.633	<b>(996)</b>	31.277

(iii) Outros investimentos permanentes, com valores individuais em 31 de março de 2024 inferiores a R\$2.000, tais investimentos apresentam diferentes percentuais de participações.

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

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

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

(vi) Empresas constituídas durante o exercício de 2024.

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

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2024

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

**10. Imobilizado e intangível**a) Composição (Controladora e Consolidado)

	Taxa anual de depreciação	Custo	Depreciação acumulada	Imobilizado líquido	
				31/03/2024	31/12/2023
Computadores e celulares	20%	3.885	(2.593)	1.292	1.340
Máquinas e equipamentos	10%	1.206	(800)	406	436
Móveis e utensílios	10%	168	(144)	24	28
Aeronaves	4% a 6,67%	8.632	(854)	7.778	7.827
Benfeitorias	10%	1.477	(1.125)	352	211
Consórcios	-	173	-	173	114
Direito de uso de arrendamento	(c)	11.720	(6.895)	4.825	5.780
Softwares	20%	7.224	(526)	6.698	6.072
Provisão para redução ao valor recuperável - aeronaves		(607)	-	(607)	(607)
		<b>33.878</b>	<b>(12.937)</b>	<b>20.941</b>	<b>21.201</b>

b) Movimentação (Controladora e Consolidado)

	31/12/2023	Adições	Baixas	Adições por arrendamento	31/03/2024
Computadores	3.826	72	(13)	-	3.885
Máquinas e equipamentos	1.206	-	-	-	1.206
Móveis e utensílios	168	-	-	-	168
Aeronaves	8.632	-	-	-	8.632
Benfeitorias	1.257	220	-	-	1.477
Consórcios	114	59	-	-	173
Direito de uso de arrendamento	11.490	-	-	230	11.720
Softwares	6.481	743	-	-	7.224
Provisão para redução ao valor recuperável - aeronaves	(607)	-	-	-	(607)
	<b>32.567</b>	<b>1.094</b>	<b>(13)</b>	<b>230</b>	<b>33.878</b>

	31/12/2023	Adições	Baixas	Adições por arrendamento	31/03/2024
Computadores	(2.486)	(120)	13	-	(2.593)
Máquinas e equipamentos	(770)	(30)	-	-	(800)
Móveis e utensílios	(140)	(4)	-	-	(144)
Aeronaves	(805)	(49)	-	-	(854)
Benfeitorias	(1.046)	(79)	-	-	(1.125)
Direito de uso de arrendamento	(5.710)	(1.185)	-	-	(6.895)
Softwares	(409)	(117)	-	-	(526)
Imobilizado e intangível líquido	<b>(11.366)</b>	<b>(1.584)</b>	<b>13</b>	<b>-</b>	<b>(12.937)</b>

## Pacaembu Construtora S.A.

### Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2024

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

#### c) Direito de uso de arrendamentos

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

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

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

	<u>31/03/2024</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2023	<b>6.289</b>
Ajuste a valor presente reconhecido no exercício	<b>163</b>
Novos contratos	<b>230</b>
Baixa de contratos	-
Contraprestações pagas	<b>(1.353)</b>
Saldos em 31 de março de 2024	<b><u>5.329</u></b>
Circulante	<b>3.349</b>
Não circulante	<b>1.980</b>

O cronograma de vencimentos é o seguinte:

<u>Maturidade dos contratos - Vencimento das prestações</u>	<u>31/03/2024</u>	31/12/2023
2024	<b>2.580</b>	3.653
2025	<b>2.206</b>	2.103
2026	<b>435</b>	425
2027	<b>62</b>	62
2028	<b>46</b>	46
	<b><u>5.329</u></b>	<u>6.289</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\$6.429. 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

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2024

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

## 11. Empréstimos e financiamentos

Descrição	Taxa	Controladora		Consolidado	
		31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Banco ABC do Brasil (i)	3,20% a.a. + CDI	56.874	56.894	56.874	56.894
Banco Itaú (ii)	1,95% a.a + CDI	50.120	50.123	50.120	50.123
Banco Safra (iii)	3,41% a.a + CDI	4.065	4.337	4.065	4.337
Caixa Econômica Federal (iv)	8,30% a.a + TR	-	-	99.242	140.535
		<b>111.059</b>	<b>111.354</b>	<b>210.301</b>	<b>251.889</b>
Circulante		36.253	14.261	127.668	130.743
Não Circulante		74.806	97.093	82.633	121.146

- (i) Cédulas de Crédito Bancário - CCB: referem-se à emissão de CCB contratada no montante de R\$60.000, sujeita a juros remuneratórios de 100% do CDI - Taxa média CDI over extra grupo DI - CETIP, capitalizados diariamente, acrescidos da taxa de 3,20% ao ano, sendo os recursos tomados para o financiamento de empreendimentos imobiliários. A CCB tem vencimento em 29 de junho de 2026. Este financiamento possui "covenants" financeiros.
- (ii) Cédulas de Crédito Bancário - CCB: referem-se à emissão de CCB contratada no montante de R\$60.000, sujeita a juros remuneratórios de 100% do CDI, acrescidos da taxa de 1,95% ao ano, sendo os recursos tomados para o financiamento de empreendimentos imobiliários. A CCB tem vencimento em 22 de setembro de 2025. Este financiamento se encontra livre de garantias e hipotecas e não possui "covenants" financeiros.
- (iii) Financiamento - Operação contratada no montante de R\$5.736, sendo os recursos tomados para financiamento de aeronave modelo Cyrrus SR22, sujeita a juros remuneratórios de 100% do CDI, acrescidos da taxa de juros efetiva de 3,41% ao ano. O vencimento da operação é 8 de setembro de 2026. A forma de utilização da aeronave é definida nas políticas internas da Companhia.
- (iv) Financiamento à construção - Essa modalidade de empréstimo tem por objetivo financiar os empreendimentos durante seu período de construção. Os financiamentos estão sujeitos a juros com taxa nominal de 8% e taxa efetiva de 8,3% ao ano, acrescida da atualização monetária apurada no período pela Taxa Referencial - TR. Essas operações são garantidas por hipotecas dos imóveis dos respectivos empreendimentos e não possuem "covenants" financeiros.

### Cronograma de vencimentos

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

	31/03/2024	2024	2025	2026	Total
Banco ABC do Brasil		32	37.895	18.947	56.874
Banco Itaú		12.620	37.500	-	50.120
Banco Safra		1.225	1.597	1.243	4.065
Caixa Econômica Federal		91.415	7.827	-	99.242
		<b>105.292</b>	<b>84.819</b>	<b>20.190</b>	<b>210.301</b>
	31/12/2023	2024	2025	2026	Total
Banco ABC do Brasil		52	37.895	18.947	56.894
Banco Itaú		12.623	37.500	-	50.123
Banco Safra		1.586	1.547	1.204	4.337
Caixa Econômica Federal		116.482	24.053	-	140.535
		<b>130.743</b>	<b>100.995</b>	<b>20.151</b>	<b>251.889</b>

## Pacaembu Construtora S.A.

### Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2024

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

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

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

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

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

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

#### Movimentação dos empréstimos e financiamentos

A movimentação dos empréstimos e financiamentos para o período de três meses findo em 31 de março de 2024 é como segue:

	<u>Controladora Consolidado</u>	
Saldo em 31 de dezembro de 2023	111.354	251.889
(+) Captação de empréstimos e financiamentos	-	63.321
(-) Pagamento do principal	(283)	(105.035)
(+) Encargos financeiros sobre empréstimos e financiamento	3.134	5.784
(-) Juros pagos	(3.146)	(5.658)
Saldos em 31 de março de 2024	<u>111.059</u>	<u>210.301</u>

## Notas Explicativas

### Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2024

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

## 12. Fornecedores

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Fornecedores a pagar (i)	<b>3.090</b>	2.886	<b>97.167</b>	66.448
Cauções a pagar (ii)	<b>301</b>	372	<b>21.881</b>	20.923
	<b>3.391</b>	3.258	<b>119.048</b>	87.371
Circulante	<b>3.391</b>	3.258	<b>113.889</b>	83.944
Não Circulante	-	-	<b>5.159</b>	3.427

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

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

## 13. Provisões

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Imposto de renda diferido (a)	<b>15</b>	19	<b>2.164</b>	2.281
Contribuição social diferida	<b>8</b>	10	<b>1.282</b>	1.361
Provisões para garantia de obra (b)	<b>166</b>	231	<b>10.250</b>	9.693
Provisão para demandas judiciais (c)	<b>6.966</b>	6.624	<b>7.488</b>	7.136
Tributos correntes com recolhimento diferido	<b>253</b>	246	<b>6.519</b>	16.489
	<b>7.408</b>	7.130	<b>27.703</b>	36.960
Circulante	-	-	<b>5.335</b>	4.733
Não Circulante	<b>7.408</b>	7.130	<b>22.368</b>	32.227

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/03/2023	31/03/2024	31/03/2023
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social:	<b>38.802</b>	11.803	<b>37.070</b>	17.977
Imposto de renda calculado à alíquota nominal - 34%	<b>(13.193)</b>	(4.013)	<b>(12.604)</b>	(6.112)
Efeito sobre as diferenças:				
Efeitos permanentes sobre regime especial de tributação (RET) e lucro presumido de controladas	<b>(8.784)</b>	(8.844)	<b>14.710</b>	(479)
Resultado com equivalência patrimonial	<b>22.451</b>	12.423	<b>105</b>	(17)
Amortização de ágio	-	(2)	-	(2)
Diferenças temporárias e outras	<b>(479)</b>	436	<b>(484)</b>	436
Total de despesa no resultado	<b>(5)</b>	0	<b>1.727</b>	(6.174)
Imposto de renda e contribuição social correntes	<b>(18)</b>	(17)	<b>(2.882)</b>	(6.060)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	<b>13</b>	17	<b>4.609</b>	(114)
Alíquota Efetiva	<b>0,01%</b>	0,00%	<b>(4,66%)</b>	34,34%

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

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2024

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

#### (b) Provisões para garantia de obra

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

	<u>Controladora Consolidado</u>	
Saldos em 31 de dezembro de 2023	231	9.693
(+) Adições	-	1.369
(-) Pagamentos	<b>(65)</b>	<b>(812)</b>
Saldos em 31 de março de 2024	<b>166</b>	<b>10.250</b>
Circulante	-	2.910
Não Circulante	166	7.340

#### (c) Provisão para demandas judiciais

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

	<u>Controladora</u>			
	<u>Cível</u>	<u>Trabalhista</u>	<u>Previdenciário</u>	<u>Total</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2023	140	5.554	930	6.624
Provisão do exercício	<b>7</b>	<b>672</b>	<b>15</b>	<b>694</b>
Reversão do exercício	-	<b>(309)</b>	-	<b>(309)</b>
Pagamentos do exercício	-	<b>(43)</b>	-	<b>(43)</b>
Saldos em 31 de março de 2024	<b>147</b>	<b>5.874</b>	<b>945</b>	<b>6.966</b>
	<u>Consolidado</u>			
	<u>Cível</u>	<u>Trabalhista</u>	<u>Previdenciário</u>	<u>Total</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2023	652	5.554	930	7.136
Provisão do exercício	<b>17</b>	<b>672</b>	<b>15</b>	<b>704</b>
Reversão do exercício	-	<b>(309)</b>	-	<b>(309)</b>
Pagamentos do exercício	-	<b>(43)</b>	-	<b>(43)</b>
Saldos em 31 de março de 2024	<b>669</b>	<b>5.874</b>	<b>945</b>	<b>7.488</b>

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

Adicionalmente, existem processos judiciais de natureza cível e previdenciário em que as probabilidades de perdas são consideradas “possíveis” pelos assessores legais da

## Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2024

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

Companhia, no montante de R\$8.802 em 31 de março de 2024 (R\$7.442 em 31 de dezembro de 2023), portanto, não foram registradas provisões relacionadas a esses processos nas informações financeiras individuais e consolidadas da Companhia.

Em 31 de março de 2024, a Companhia possuía o montante de R\$ 983 a título de depósitos judiciais (R\$961 em 31 de dezembro de 2023) – Vide Nota 6.

### 14. Outras contas a pagar

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Salários e pró-labore	2.382	2.285	2.678	2.562
Provisão de férias e 13º Salários	9.515	7.769	10.148	8.361
Encargos trabalhistas	3.891	2.544	4.069	2.779
Gratificações e bonificações	6.007	13.203	15.149	21.150
Imposto de renda e contribuição social a pagar	8	9	2.953	2.979
PIS e COFINS a pagar	86	126	251	1.094
Outras obrigações tributárias	549	500	3.848	2.809
Outras contas a pagar	930	619	500	651
Aquisição de participação societária a pagar (i)	6.060	6.060	6.060	6.060
	<b>29.428</b>	<b>33.115</b>	<b>45.656</b>	<b>48.445</b>
Circulante	27.534	28.570	43.762	43.900
Não Circulante	1.894	4.545	1.894	4.545

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

### 15. Patrimônio líquido

#### a) Capital social

Em 31 de março de 2024, o capital social da Companhia é de R\$ 365.467, composto por 129.513.845 de ações ordinárias nominativas e sem valor nominal.

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

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

Em 02 de fevereiro de 2024, foi celebrado o segundo aditivo ao acordo de acionistas nos

## Pacaembu Construtora S.A.

### Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2024

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

termos e para os fins do artigo 118 da Lei das S.A., com o objetivo de regulamentar os direitos, obrigações e responsabilidades dos controladores em relação a Companhia, bem como os princípios gerais que regulam o relacionamento como acionistas da Companhia.

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

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

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

Sócios	31/03/2024		31/12/2023	
	Ações	Participação	Ações	Participação
Eduardo Robson de Almeida	<b>40.601.876</b>	<b>31,35%</b>	58.002.680	44,78%
Wilson de Almeida Junior	<b>36.090.558</b>	<b>27,87%</b>	51.557.938	39,81%
Victor Bassan de Almeida	<b>18.045.278</b>	<b>13,93%</b>	12.889.485	9,95%
Fernando Bassan de Almeida	<b>17.078.566</b>	<b>13,19%</b>	6.444.742	4,98%
Julia Helena de Almeida Honda	<b>11.600.536</b>	<b>8,96%</b>	-	-
Frederico de Almeida Escobar	<b>5.488.031</b>	<b>4,24%</b>	-	-
Outros	<b>609.000</b>	<b>0,47%</b>	619.000	0,48%
	<b>129.513.845</b>	<b>100%</b>	129.513.845	100%

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

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2024

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

a) Reserva de lucros

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

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

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

b) Distribuição de resultado

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

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

A Companhia não efetuou pagamento de dividendos nos períodos de três meses findos em 31 de março de 2024 e 2023.

Os saldos de dividendos a pagar totalizaram o valor de R\$25.180 em 31 de março de 2024, apresentados no passivo circulante.

## Pacaembu Construtora S.A. Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2024

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

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

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

	<b>Consolidado</b>	
	<b>31/03/2024</b>	<b>31/03/2023</b>
<b>Empreendimentos em Construção</b>		
(i) Receita de Vendas a Apropriar de Unidades Vendidas		
(a) Receita de Vendas Contratadas	<b>1.452.779</b>	1.515.284
(b) Receita de Vendas Apropriadas Líquidas	<b>727.026</b>	977.391
Receita de Vendas a Apropriar (a-b)	<b>725.753</b>	537.893
(ii) Custo Orçado a Apropriar de Unidades Vendidas		
Empreendimentos em construção:		
(a) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros)	<b>1.007.572</b>	1.081.204
(b) Custo de construção Incorridos	<b>(507.201)</b>	(705.986)
(c) Custo de construção Incorridos - encargos financeiros	<b>(4.954)</b>	(4.168)
Custo Orçado a Apropriar no Resultado (a+b)	<b>500.371</b>	375.218
Driver CI/CO (sem encargos financeiros)	<b>50,34%</b>	65,30%
(iii) Custo Orçado a Apropriar em Estoque		
Empreendimentos em construção:		
(a) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros)	<b>483.284</b>	320.400
Custo Incorrido líquido		
(b) Custo de construção Incorridos	<b>(109.173)</b>	(74.604)
(c) Custo de construção incorridos - encargos financeiros	<b>(611)</b>	(555)
Custo Orçado a Apropriar em Estoque sem encargos financeiros (a+b)	<b>374.111</b>	245.796

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

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2024

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

### 17. Receita operacional líquida

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/03/2023	31/03/2024	31/03/2023
Receita de incorporação imobiliária	8.061	5.704	288.528	225.586
Tributos incidentes sobre a receita (i)	(941)	(677)	1.207	(7.429)
	<b>7.120</b>	<b>5.027</b>	<b>289.735</b>	<b>218.157</b>

- (i) Valores apropriados de acordo com a Lei 14.620/2023 sancionada em 13 de julho de 2023, resultado da conversão da Medida Provisória nº 1.162/2023, disciplinada pela instrução normativa RFB nº 2179 de 05 de março de 2024. Essa Lei por meio do art. 31, reinstituíu a alíquota de 1% para o Regime Especial de Tributação aplicável às vendas de imóveis residenciais de interesse social, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, sendo assim classificadas as operações de vendas de unidades com famílias que possuam renda bruta familiar até R\$ 2,6.

### 18. Custos e despesas por natureza

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/03/2023	31/03/2024	31/03/2023
Despesas por função				
Custos dos imóveis vendidos	(6.888)	(4.900)	(204.875)	(159.919)
Despesas gerais e administrativas	(22.821)	(19.626)	(23.380)	(19.655)
Despesas com vendas	(186)	(520)	(20.498)	(15.767)
	<b>(29.895)</b>	<b>(25.046)</b>	<b>(248.753)</b>	<b>(195.341)</b>
Custos de construção	(6.852)	(4.867)	(203.470)	(158.891)
Honorários administração	(1.762)	(2.052)	(1.762)	(2.052)
Serviços tomados de terceiros	(1.880)	(2.100)	(1.891)	(2.112)
Comissões	-	-	(8.384)	(6.047)
Pessoal	(14.282)	(11.472)	(17.557)	(13.101)
Premiação unidades vendidas	-	-	(1.887)	(1.274)
Viagens e Estadias	(894)	(728)	(894)	(728)
Amortização Direito de Uso	(1.185)	(573)	(1.185)	(573)
Ponto de atendimento	-	-	(3.787)	(4.251)
Publicidade e propaganda	(147)	(674)	(3.642)	(2.737)
Custo com garantia de obra	-	17	(1.369)	(978)
Despesa do plano de remuneração baseado em ações	(526)	(881)	(526)	(881)
Demais custos e despesas	(2.367)	(1.716)	(2.399)	(1.716)
	<b>(29.895)</b>	<b>(25.046)</b>	<b>(248.753)</b>	<b>(195.341)</b>

## Pacaembu Construtora S.A.

### Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2024

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

## 19. Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/03/2023	31/03/2024	31/03/2023
Receitas financeiras				
Rendimento de aplicação financeira	<b>3.795</b>	2.890	<b>5.231</b>	4.501
Juros contratuais	<b>32</b>	69	<b>4.115</b>	800
Variação monetária	-	189	<b>1.891</b>	2.551
	<b>3.827</b>	3.148	<b>11.236</b>	7.852
Despesas financeiras				
Despesas bancárias	<b>(32)</b>	(32)	<b>(1.228)</b>	(941)
Despesas com juros	<b>(3.835)</b>	(4.877)	<b>(4.004)</b>	(5.166)
Outras despesas financeiras	-	-	<b>(90)</b>	(26)
	<b>(3.867)</b>	(4.909)	<b>(5.322)</b>	(6.133)
Resultado financeiro líquido	<b>(40)</b>	(1.761)	<b>5.914</b>	1.719

## 20. Resultado por ação

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

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

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

	31/03/2024	31/03/2023
Lucro líquido do período	<b>38.797</b>	11.803
Média ponderada de ações ordinárias para o lucro básico por ação	<b>129.354.377</b>	129.335.845
Efeito da diluição oriundo de opções de ações	<b>2.211.000</b>	2.820.000
Média ponderada de ações ordinárias ajustada para o efeito de diluição	<b>131.565.377</b>	132.155.845
Resultado básico por ação	<b>0,2999</b>	0,0913
Resultado diluído por ação	<b>0,2949</b>	0,0893

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

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2024

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

### **21. Informação por segmento**

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

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

### **22. Instrumentos financeiros**

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

#### a. Risco de juros

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

#### b. Risco de crédito

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

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

#### c. Risco de liquidez

Nas controladas da Companhia, esse risco é minimizado pela compatibilidade de prazos e

## Notas Explicativas

### Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2024

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

fluxos de amortização entre títulos emitidos e lastros adquiridos. A respeito da Controladora, existem operações de captações a mercado realizadas para investimentos em novos empreendimentos, onde o fluxo futuro dos recebíveis da venda de unidades será o lastro para a liquidação dos empréstimos assumidos.

#### d. Risco operacional

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

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

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

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

#### 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 2024 e IPCA pelo boletim Focus de março de 2024, a Companhia considerou estas informações para o cenário provável. Foram calculados cenários crescentes e decrescentes de 25% e 50% sobre os ativos e passivos líquidos. Adicionalmente a Companhia possui o

## Pacaembu Construtora S.A.

### Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2024

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

montante de R\$3.252 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	1,88%	2,81%	3,75%	4,69%	5,63%
TR	0,68%	1,01%	1,35%	1,69%	2,03%
IGPM	1,19%	1,79%	2,38%	2,98%	3,57%

Ativos e passivos líquidos	Consolidado					
	Saldos em 31/03/2024	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário Provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
CDI	130.394	6.950	10.418	13.887	17.355	20.837
IPCA	13.841	260	389	519	649	779
TR	(99.242)	(675)	(1.002)	(1.340)	(1.677)	(2.015)
IGPM	(5.329)	(63)	(95)	(127)	(159)	(190)
Total	39.664	6.472	9.710	12.939	16.168	19.411

Saldos consolidados	31/03/2024	CDI	IPCA	TR	IGPM	Sem indexador
Caixa e equivalente de caixa (Nota 3.a)	260.124	241.453	-	-	-	18.671
Caixa restrito (Nota 3.b)	104.011	-	-	-	-	104.011
Contas a receber (Nota 4)	261.548	-	13.841	-	-	247.707
Adiantamento para aquisição de terrenos (Nota 7)	39.041	-	-	-	-	39.041
Outros ativos (Nota 6)	43.698	-	-	-	-	43.698
Total dos ativos com riscos financeiros	708.422	241.453	13.841	-	-	453.128
Fornecedores (Nota 12)	119.048	-	-	-	-	119.048
Empréstimos e financiamentos (Nota 11)	210.301	111.059	-	99.242	-	-
Arrendamento mercantil (Nota 10)	5.329	-	-	-	5.329	-
Outras contas à pagar (Nota 14)	45.656	-	-	-	-	45.656
Total dos passivos com riscos financeiros	380.334	111.059	-	99.242	5.329	164.704
Total dos ativos e passivos líquidos	328.088	130.394	13.841	(99.242)	(5.329)	288.424

#### f. Determinação do valor justo dos instrumentos financeiros

Os valores de mercado, informados em 31 de março de 2024, não refletem mudanças subsequentes na economia, tais como taxas de juros e alíquotas de impostos e outras variáveis que possam ter efeito sobre sua determinação. Especificamente quanto à divulgação, a Companhia aplica os requerimentos de hierarquização, que envolve os seguintes aspectos:

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

## Notas Explicativas

### Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2024

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

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

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

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

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

	Nível da hierarquia	31/03/2024	31/12/2023
Ativos			
Ativo financeiro mensurado pelo valor justo por meio do resultado - Caixa e equivalentes de caixa	2 (a)	241.453	238.839

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

#### g) Gestão de capital

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

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

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

## Pacaembu Construtora S.A.

### Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2024

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

	<b>31/03/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
Empréstimos e financiamentos (Nota 11)	<b>210.301</b>	251.889
Arrendamentos (Nota 10)	<b>5.329</b>	6.289
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 3.a)	<b>(260.124)</b>	(243.650)
Caixa restrito (Nota 3.b)	<b>(104.011)</b>	(131.060)
Caixa líquido	<b>(148.505)</b>	(116.532)
Total do patrimônio líquido	<b>510.872</b>	471.548
Total do capital próprio e de terceiros	<b>362.367</b>	355.016
Grau de alavancagem financeira - %	<b>165,79%</b>	151,21%

#### h) Classificação dos instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros da Companhia estão assim classificados:

	<b>Controladora</b>					
	<b>31/03/2024</b>			<b>31/12/2023</b>		
	<b>Custo amortizado</b>	<b>Valor justo por meio do resultado</b>	<b>Total</b>	<b>Custo amortizado</b>	<b>Valor justo por meio do resultado</b>	<b>Total</b>
Caixa e equivalentes de caixa	2.029	172.440	174.469	858	164.102	164.960
Caixa restrito	33	-	33	32	-	32
Contas a receber	27.421	-	27.421	21.739	-	21.739
Adiantamentos para aquisição de terrenos	24.201	-	24.201	26.853	-	26.853
Outros ativos	15.891	-	15.891	15.038	-	15.038
Total dos instrumentos ativos	<b>69.575</b>	<b>172.440</b>	<b>242.015</b>	<b>64.520</b>	<b>164.102</b>	<b>228.622</b>
Empréstimos e financiamentos	111.059	-	111.059	111.354	-	111.354
Fornecedores	3.391	-	3.391	3.258	-	3.258
Partes relacionadas	36.882	-	36.882	37.250	-	37.250
Arrendamento mercantil	5.329	-	5.329	6.289	-	6.289
Outras contas a pagar	29.428	-	29.428	33.115	-	33.115
Total dos instrumentos passivos	<b>186.089</b>	<b>-</b>	<b>186.089</b>	<b>191.266</b>	<b>-</b>	<b>191.266</b>

	<b>Consolidado</b>					
	<b>31/03/2024</b>			<b>31/12/2023</b>		
	<b>Custo amortizado</b>	<b>Valor justo por meio do resultado</b>	<b>Total</b>	<b>Custo amortizado</b>	<b>Valor justo por meio do resultado</b>	<b>Total</b>
Caixa e equivalentes de caixa	18.671	241.453	260.124	4.811	238.839	243.650
Caixa restrito	104.011	-	104.011	131.060	-	131.060
Contas a receber	261.548	-	261.548	242.646	-	242.646
Adiantamentos para aquisição de terrenos	39.041	-	39.041	38.774	-	38.774
Outros ativos	43.698	-	43.698	37.212	-	37.212
Total dos instrumentos ativos	<b>466.969</b>	<b>241.453</b>	<b>708.422</b>	<b>454.503</b>	<b>238.839</b>	<b>693.342</b>

## Pacaembu Construtora S.A.

### Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2024

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

Empréstimos e financiamentos	<b>210.301</b>	-	<b>210.301</b>	251.889	-	251.889
Fornecedores	<b>119.048</b>	-	<b>119.048</b>	87.371	-	87.371
Partes relacionadas	-	-	-	-	-	-
Arrendamento mercantil	<b>5.329</b>	-	<b>5.329</b>	6.289	-	6.289
Outras contas a pagar	<b>45.656</b>	-	<b>45.656</b>	48.445	-	48.445
Total dos instrumentos passivos	<b>380.334</b>	-	<b>380.334</b>	393.994	-	393.994

#### i) Gestão de risco de liquidez

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

Em 31 de março de 2024, a Companhia projetou o fluxo de caixa contratual não descontado das obrigações acrescendo às amortizações os juros contratuais e os vencimentos destas obrigações:

<u>Em 31 de março de 2024</u>	<u>Saldo contábil</u>	<u>Menos de 1 ano</u>	<u>De 1 a 5 anos</u>	<u>Total</u>
Empréstimos e financiamentos	<b>210.301</b>	<b>133.553</b>	<b>80.660</b>	<b>214.213</b>
Fornecedores	<b>119.048</b>	<b>48.153</b>	<b>130.757</b>	<b>178.910</b>
Arrendamentos	<b>5.329</b>	<b>4.162</b>	<b>2.267</b>	<b>6.429</b>
	<b>334.678</b>	<b>185.868</b>	<b>213.684</b>	<b>399.552</b>

## 23. Plano de opções de aquisição de ações

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

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

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

## Pacaembu Construtora S.A.

### Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2024

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

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:

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

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

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

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

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

## Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2024

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

Em 18 de outubro de 2023, encerrou-se o prazo para exercício das opções outorgadas pelos participantes que cumpriram o segundo prazo de vesting. Os participantes que exerceram as suas opções, receberam após a deliberação do Conselho de Administração as ações outorgadas.

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

A Companhia reconheceu em 31 de março de 2024 uma provisão para o plano de opções de aquisição de ações no montante de R\$526 (R\$881 em 31 de março de 2023) em rubrica no patrimônio líquido em contrapartida a despesas operacionais.

## 24. Seguros

A Companhia e suas controladas mantêm, em 31 de março de 2024, os seguintes contratos de seguros:

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

Resumo de seguro por modalidade	Cobertura	
	Controladora	Consolidado
Seguro aeronáutico	53.252	53.252
Seguro de responsabilidade civil D&O	22.500	33.026
Seguro de construção (riscos de engenharia)	-	2.754.885
Seguro garantia judicial	4.119	4.151
Seguro garantia para obras de infraestrutura	-	236.169
Seguro garantia de término de obras	134	283.681
Seguro término de obras - manutenção corretiva	30.327	120.816
Seguro executante construtor	-	582.107

## 25. Eventos subsequentes

A Companhia efetuou em 18 de abril de 2024 o pagamento de dividendos no montante de R\$35.252, sendo R\$25.180 de dividendos mínimos obrigatórios e R\$10.072 de dividendos adicionais propostos.

## **Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras**

### DECLARAÇÃO DOS DIRETORES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

#### DECLARAÇÃO PARA FINS DO ARTIGO 25, §1º, VI, DA INSTRUÇÃO CVM Nº 480/09

Declaramos, na qualidade de diretores da PACAEMBU CONSTRUTORA S.A., sociedade anônima fechada com sede na Cidade de Bauru, Estado de São Paulo, na Rua Sete de Setembro Quadra 11-17 – Centro, CEP 17015-032, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 96.298.013/0001-68, que revimos, discutimos e concordamos com as informações trimestrais do período findo em 31 de março de 2024, nos termos e para fins do parágrafo 1º, inciso VI, do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009, conforme alterada.

São Paulo, 06 de maio de 2024.

Fernando Bassan de Almeida  
Diretor Presidente

Leonardo de Almeida Massa  
Diretor Administrativo Financeiro e de RI

José Stucki Junior  
Diretor de Engenharia

Frederico Escobar  
Diretor de Negócios

Breno Mendes Vilela  
Diretor Comercial

Victor Vasconcelos de Miranda  
Diretor Jurídico

Pedro Carneiro Leão  
Diretor de Planejamento

Robson Martins de Miranda  
Gerente Contábil

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

### **DECLARAÇÃO DOS DIRETORES SOBRE O RELATÓRIO DA AUDITORIA**

#### **DECLARAÇÃO PARA FINS DO ARTIGO 25, §1º, VI, DA INSTRUÇÃO CVM Nº 480/09**

Declaramos, na qualidade de diretores da PACAEMBU CONSTRUTORA S.A., sociedade anônima com sede na Cidade de Bauru, Estado de São Paulo, na Rua Sete de Setembro Quadra 11-17 – Centro, CEP 17015-032, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 96.298.013/0001-68, que revimos, discutimos e concordamos com a Revisão do Auditor Independente sobre as informações trimestrais do período findo em 31 de março de 2024, nos termos e para fins do parágrafo 1º, inciso VI, do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009, conforme alterada.

São Paulo, 06 de maio de 2024.

Fernando Bassan de Almeida  
Diretor Presidente e DRI

Leonardo de Almeida Massa  
Diretor Administrativo Financeiro e de RI

José Stucki Junior  
Diretor de Engenharia

Frederico Escobar  
Diretor de Negócios

Victor Vasconcelos Miranda  
Diretor Jurídico

Breno Mendes Vilela  
Diretor Comercial

Pedro Carneiro Leão  
Diretor de Planejamento

Robson Martins de Miranda  
Gerente Contábil