

Informações Trimestrais

Pacaembu Construtora S.A.

30 de junho de 2023
com Relatório do Auditor Independente

Pacaembu Construtora S.A.

Informações trimestrais

30 de junho de 2023

Índice

Relatório do auditor independente sobre a revisão de informações trimestrais.....1

Informações trimestrais individuais e consolidadas

Balancos patrimoniais.....	3
Demonstrações dos resultados.....	5
Demonstrações dos resultados abrangentes	6
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	7
Demonstrações dos fluxos de caixa – método indireto.....	8
Demonstrações do valor adicionado	9
Notas explicativas às informações intermediárias	10

Relatório do auditor independente sobre a revisão de informações trimestrais

Aos
Acionistas e Administradores da
Pacaembu Construtora S.A.

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Pacaembu Construtora S.A. (Companhia), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referente ao trimestre findo em 30 de junho de 2023, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e seis meses findos naquela data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de seis meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

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

Alcance da revisão

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

Conclusão sobre as informações intermediárias individuais e consolidadas

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

Ênfase

Conforme descrito na nota explicativa 2.1, as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, 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 seis meses findo em 30 de junho de 2023, 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, 07 de agosto de 2023.

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



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

Pacaembu Construtora S.A.

Balanços patrimoniais
30 de junho de 2023 e 31 de dezembro de 2022
(Em milhares de reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Ativo					
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	3.a	189.006	93.073	217.617	155.983
Caixa restrito	3.b	31	31	59.732	76.378
Contas a receber	4	19.349	18.326	187.829	157.782
Estoques	5	344	647	164.028	166.491
Adiantamentos para aquisição de terrenos	7	14.798	7.952	33.788	28.328
Outros ativos	6	18.282	15.149	28.995	31.364
Total do ativo circulante		241.810	135.178	691.989	616.326
Não circulante					
Contas a receber	4	3.121	1.664	39.359	44.265
Estoques	5	2.396	1.877	12.263	5.132
Outros ativos	6	672	734	3.113	3.107
Adiantamentos para aquisição de terrenos	7	11.692	19.686	15.590	34.532
Investimentos	9.a	366.391	378.531	8.967	15.580
Imobilizado	10	21.048	16.649	21.048	16.649
Total do ativo não circulante		405.320	419.141	100.340	119.265
Total do ativo		647.130	554.319	792.329	735.591

	Notas	Controladora		Consolidado	
		30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Passivo					
Circulante					
Empréstimos e financiamentos	11	79.389	40.350	79.389	40.350
Fornecedores	12	2.629	4.249	88.892	65.087
Provisões	13	334	334	4.857	3.834
Dividendos a pagar	15.b	4	5.748	4	5.748
Arrendamentos	-	4.308	1.581	4.308	1.581
Adiantamento de clientes	-	2	2	17.763	18.151
Outras contas a pagar	14	16.318	13.062	34.535	30.046
Total do passivo circulante		102.984	65.326	229.748	164.797
Não circulante					
Empréstimos e financiamentos	11	42.877	82.259	85.812	152.657
Fornecedores	12	-	2	1.742	2.041
Provisão para perdas de investimentos	9.a	2.089	1.153	777	417
Provisões	13	8.005	8.028	22.759	22.857
Partes relacionadas	8	40.511	5.679	-	-
Arrendamentos	-	3.758	3.057	3.758	3.057
Adiantamentos de clientes	-	-	-	490	950
Outras contas a pagar	14	4.545	-	4.882	-
Total do passivo não circulante		101.785	100.178	120.220	181.979
Patrimônio líquido					
Capital social	15	265.008	265.008	265.008	265.008
Gastos na emissão de ações		(517)	(517)	(517)	(517)
Reserva de lucro		107.451	108.922	107.451	108.922
Reserva de capital		17.128	15.402	17.128	15.402
Lucros acumulados		53.291	-	53.291	-
Total do patrimônio líquido		442.361	388.815	442.361	388.815
Total do passivo e patrimônio líquido					
		647.130	554.319	792.329	735.591

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

Pacaembu Construtora S.A.

Demonstrações dos resultados

Períodos de três e seis meses findos em 30 de junho de 2023 e 2022

(Em milhares de reais)

Notas	Controladora				Consolidado				
	01/04/2023 à 30/06/2023	01/01/2023 à 30/06/2023	01/04/2022 à 30/06/2022	01/01/2022 à 30/06/2022	01/04/2023 à 30/06/2023	01/01/2023 à 30/06/2023	01/04/2022 à 30/06/2022	01/01/2022 à 30/06/2022	
Receita operacional líquida	17	6.928	11.955	4.817	7.963	327.769	545.926	219.605	372.404
Custos dos imóveis vendidos	18	(6.716)	(11.616)	(4.682)	(7.714)	(235.509)	(395.428)	(172.534)	(295.492)
Lucro bruto		212	339	135	249	92.260	150.498	47.071	76.912
(Despesas) e receitas operacionais									
Despesas gerais e administrativas	18	(22.919)	(42.545)	(18.465)	(35.151)	(22.987)	(42.642)	(18.639)	(35.377)
Despesas com vendas	18	(463)	(983)	(243)	(419)	(17.996)	(33.764)	(13.890)	(25.931)
Outras despesas, líquidas	-	(3.696)	(6.652)	(1.603)	(3.633)	(7.685)	(14.191)	(2.651)	(7.027)
Resultado de equivalência patrimonial	9	68.747	105.284	29.118	43.104	570	519	(90)	(278)
		41.669	55.104	8.807	3.901	(48.098)	(90.078)	(35.270)	(68.613)
Lucro antes do resultado financeiro e dos impostos		41.881	55.443	8.942	4.150	44.162	60.420	11.801	8.299
Resultado financeiro									
Despesas financeiras	19	(4.824)	(9.732)	(4.688)	(8.679)	(5.549)	(11.682)	(5.599)	(10.231)
Receitas financeiras	19	4.445	7.593	2.668	6.716	10.831	18.683	7.181	15.429
		(379)	(2.139)	(2.020)	(1.963)	5.282	7.001	1.582	5.198
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		41.502	53.304	6.922	2.187	49.444	67.421	13.383	13.497
Imposto de renda e contribuição social - corrente	13.a	(16)	(32)	(6)	(30)	(7.653)	(13.713)	(6.827)	(11.244)
Imposto de renda e contribuição social - diferido	13.a	2	19	6	30	(303)	(417)	366	(66)
Lucro líquido do período		41.488	53.291	6.922	2.187	41.488	53.291	6.922	2.187
Lucro atribuível aos acionistas controladores		41.488	53.291	6.922	2.187	41.488	53.291	6.922	2.187
Lucro atribuível aos acionistas não controladores		-	-	-	-	-	-	-	-
Lucro básico por ação - R\$	20	0,3207773	0,4120358	0,0535196	0,0169095				
Lucro diluído por ação - R\$	20	0,3139324	0,4032436	0,0523776	0,0165486				

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

Pacaembu Construtora S.A.

Demonstrações dos resultados abrangentes

Períodos de três e seis meses findos em 30 de junho de 2023 e 2022

(Em milhares de reais)

	Controladora / Consolidado			
	01/04/2023 a 30/06/2023	01/01/2023 a 30/06/2023	01/04/2022 a 30/06/2022	01/01/2022 a 30/06/2022
Lucro líquido do período	41.488	53.291	6.922	2.187
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Total do resultado abrangente do exercício	41.488	53.291	6.922	2.187
Resultado atribuível aos acionistas controladores	41.488	53.291	6.922	2.187
Resultado atribuível aos acionistas não controladores	-	-	-	-

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

Pacaembu Construtora S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
Períodos de seis meses findos em 30 de junho de 2023 e 2022
(Em milhares de reais)

Notas	Capital social subscrito	Reserva de lucros			Plano de remuneração baseado em ações	Gasto na emissão de ações	Lucros acumulados	Total do patrimônio líquido atribuível aos controladores	Participação de não controladores	Total do patrimônio líquido consolidado
		Reserva estatutária	Reserva legal	Dividendos adicionais propostos						
Saldos em 31 de dezembro de 2022	265.008	90.188	17.585	1.149	15.402	(517)	-	388.815	-	388.815
Lucro líquido do período	-	-	-	-	-	-	53.291	53.291	-	53.291
Plano de remuneração baseado em ações	23	-	-	-	1.726	-	-	1.726	-	1726
Destinações:										
Dividendos adicionais propostos	15.b	-	-	(1.149)	-	-	-	(1.149)	-	(1.149)
Lucros a disposição da assembleia	15.b	-	(322)	-	-	-	-	(322)	-	(322)
Saldos em 30 de junho de 2023	265.008	89.866	17.585	-	17.128	(517)	53.291	442.361	-	442.361

Notas	Capital social subscrito	Reserva de lucros			Plano de remuneração baseado em ações	Gastos na emissão de ações	Lucros acumulados	Total do patrimônio líquido atribuível aos controladores	Participação de não controladores	Total do patrimônio líquido consolidado
		Reserva estatutária	Reserva legal	Dividendos adicionais propostos						
Saldos em 31 de dezembro de 2021	264.962	74.102	16.376	10.527	(517)	-	365.450	-	365.450	
Aumento do capital social	15.a	46	-	(46)	-	-	-	-	-	
Lucro líquido do período	-	-	-	-	-	2.187	2.187	-	2.187	
Plano de remuneração baseado em ações	23	-	-	2.816	-	-	2.816	-	2.816	
Saldos em 30 de junho de 2022	265.008	74.102	16.376	13.297	(517)	2.187	370.453	-	370.453	

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

Pacaembu Construtora S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa

Períodos de seis meses findos em 30 de junho de 2023 e 2022

(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	30/06/2022	30/06/2023	30/06/2022
Das atividades operacionais				
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	53.304	2.187	67.421	13.497
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais:				
(Reversão) provisão da provisão para garantia	(17)	(185)	2.632	1.544
Depreciação e amortização	1.783	908	1.783	908
Provisão para demandas judiciais	420	1.253	444	1.281
(Reversão) provisão para perdas de crédito esperadas	(473)	602	2.350	3.762
Despesa com outorga de opções	1.726	2.816	1.726	2.816
Apropriação de mais valia de estoques	10	(41)	-	-
Resultado de equivalência patrimonial	(105.284)	(43.104)	(519)	278
Baixa de imobilizado	243	-	243	-
Juros provisionados sobre empréstimos, financiamentos e arrendamentos	9.556	8.286	10.084	10.054
Impostos diferidos	29	-	171	(949)
	(38.703)	(27.278)	86.335	33.191
Decréscimo/(acrécimo) em ativos:				
Caixa restrito	-	1.702	16.646	(23.453)
Contas a receber	(2.007)	(1.262)	(27.491)	(12.623)
Estoques	(216)	(2.848)	(3.032)	(23.662)
Outros ativos	9.069	436	22.088	(13.911)
Adiantamentos para aquisição de terrenos	(6.784)	(4.751)	(5.466)	(18.704)
(Decréscimo)/acrécimo em passivos:				
Fornecedores	(1.622)	(1.085)	23.506	30.641
Outros passivos	7.333	1.557	33	12.532
Adiantamento de clientes	-	-	(848)	-
Juros pagos sobre empréstimos, financiamentos e arrendamentos	(8.997)	(7.828)	(11.590)	(9.370)
Recebimento de dividendos	96.913	102.963	6.715	-
Partes relacionadas	34.832	(526)	-	(526)
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	(7.114)	(10.418)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	89.818	61.080	99.782	(36.303)
Fluxo de caixa das atividades de investimentos				
Aquisição de bens do ativo imobilizado	(1.756)	(85)	(1.756)	(85)
Integralização de capital em controladas e coligadas	-	(61.225)	-	-
Redução de capital nas controladas e coligadas	39.868	-	-	-
Adiantamento para futuro aumento de capital nas investidas	(22.639)	(41.088)	-	(86)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimentos	15.473	(102.398)	(1.756)	(171)
Captação de empréstimos e financiamentos				
Pagamento de empréstimos e financiamentos	(631)	(1.145)	(114.245)	(42.675)
Pagamento de dividendos	(7.215)	(5.663)	(7.215)	(5.663)
Pagamento de arrendamentos	(1.512)	-	(1.512)	-
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades de financiamentos	(9.358)	(6.808)	(36.392)	14.569
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa	95.933	(48.126)	61.634	(21.905)
Caixa e equivalentes de caixa				
No início do exercício	93.073	122.881	155.983	182.289
No final do exercício	189.006	74.755	217.617	160.384
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa	95.933	(48.126)	61.634	(21.905)

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

Pacaembu Construtora S.A.

Demonstrações do valor adicionado

Períodos de seis meses findos em 30 de junho de 2023 e 2022

(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	30/06/2022	30/06/2023	30/06/2022
Receitas				
Receita de incorporação imobiliária	13.544	9.035	563.389	386.591
Reversão (provisão) para perdas de crédito esperadas	473	(602)	(2.350)	(3.762)
Outras receitas	118	-	302	-
	14.135	8.433	561.341	382.829
Insumo adquirido de terceiros				
Custos dos imóveis vendidos	(11.616)	(7.714)	(395.428)	(295.492)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(20.083)	(11.715)	(70.070)	(47.539)
	(31.699)	(19.429)	(465.498)	(343.031)
Valor adicionado bruto	(17.564)	(10.996)	95.843	39.798
Retenções				
Depreciação e amortização	(1.783)	(908)	(1.783)	(908)
	(1.783)	(908)	(1.783)	(908)
Valor líquido produzido pela Companhia	(19.347)	(11.904)	94.060	38.890
Valor adicionado recebido em transferência				
Resultado de equivalência patrimonial	105.284	43.104	519	(278)
Receitas financeiras	7.593	6.716	18.683	15.429
Valor total adicionado recebido em transferência	112.877	49.820	19.202	15.151
Valor adicionado total a distribuir	93.530	37.916	113.262	54.041
Distribuição do valor adicionado	93.530	37.916	113.262	54.041
Pessoal e encargos	30.140	26.761	33.541	29.745
Salários e encargos	25.028	21.433	28.429	24.417
Honorários da administração	3.386	2.512	3.386	2.512
Plano de remuneração baseado em ações	1.726	2.816	1.726	2.816
	10.099	8.968	26.430	22.109
Impostos, taxas e contribuições	367	289	14.748	11.878
Remuneração de capitais de terceiros - juros	9.732	8.679	11.682	10.231
Remuneração de capitais próprios	53.291	2.187	53.291	2.187
Lucro líquido do exercício	53.291	2.187	53.291	2.187

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

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de junho de 2023

(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, e sede no município de Bauru/SP.

1.2. Divulgação sobre o coronavírus (COVID-19)

No dia 11 de março de 2020, a Organização Mundial da Saúde (OMS) declarou o coronavírus (COVID-19) como pandemia. Desde então, nossa sociedade precisou se adaptar conforme evoluía a situação sanitária e econômica. Passamos neste exercício por muitas mudanças de cenário e mantivemos sempre como prioridade a saúde e segurança de todos os nossos, adotando diversas medidas e seguindo todos os protocolos recomendados.

Adicionalmente, em 5 de maio de 2023, a mesma OMS, declarou o fim da pandemia do coronavírus (COVID-19), mas com ressalvas para que sejam continuamente mantidos os cuidados com a saúde, higiene e segurança em casos de suspeita de contaminação, bem como protocolos de isolamento e campanhas de vacinação.

A Companhia concluiu que a pandemia não afetou de maneira direta e relevante os seus negócios, ao longo do primeiro semestre de 2023.

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de junho de 2023

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

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

2.1. Declaração de conformidade e base de preparação

As políticas contábeis adotadas na elaboração das informações trimestrais, 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 2022. As informações trimestrais devem ser lidas em conjunto com as demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

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

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

A diretoria da Companhia declara que todas as informações relevantes próprias das informações trimestrais, e somente elas, estão sendo evidenciadas e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão. Portanto, estas informações trimestrais de 30 de junho de 2023 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 2022, aprovadas pelo Conselho de Administração em 27 de março de 2023 e conforme previsto no Ofício-Circular CVM/SNC/SEP nº 003/2011.

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

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de junho de 2023

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

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

2.1. Declaração de conformidade e base de preparação - continuação

19. Outras despesas, líquidas

A diretoria da Companhia autorizou a emissão das informações trimestrais individuais e consolidadas em 7 de agosto de 2023, considerando que não houve eventos subsequentes ocorridos até essa data.

2.2. Continuidade operacional

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

2.3. Moeda funcional e moeda de apresentação

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

2.4. Base de consolidação

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

As informações trimestrais de controladas são preparadas de acordo com as políticas contábeis consistentes com as da Controladora, são incluídas nas informações trimestrais 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

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de junho de 2023

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

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

2.4. Base de consolidação - continuação

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

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

Estimativas e premissas

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

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de junho de 2023

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

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

2.5. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas- Continuação

- *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.

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de junho de 2023

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

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

2.6. Pronunciamentos novos ou revisados

O IASB (*International Accounting Standards Board*) trabalha com a emissão de novos pronunciamentos e revisão de pronunciamentos existentes, os quais entrarão em vigência, com a convergência dos pronunciamentos pelo CPC, sendo:

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.

A Companhia decidiu não adotar antecipadamente as alterações no CPC 26 – Apresentação das demonstrações contábeis, sendo essa sem impactos relevantes nas demonstrações financeiras.

Pronunciamentos que entraram em vigor a partir de 1º de janeiro de 2023:

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

Pronunciamento	Descrição	Vigência
Alterações a serem introduzidas no CPC 23 – Políticas contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro	Esclarecer a distinção entre mudanças nas estimativas contábeis e mudanças nas políticas contábeis e correção de erros, bem como as técnicas de medição e inputs para desenvolver as estimativas contábeis.	Exercícios iniciados em 1º de janeiro de 2023.
Alterações no CPC 26 – Definição de materialidade	Fornecem uma nova definição acerca de materialidade da informação e influência nas decisões dos usuários das demonstrações financeiras.	Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2023.
CPC 32 – Tributos sobre o lucro (IAS 12)	Trata-se da exceção temporária à contabilização dos impostos diferidos decorrentes da implantação das normas e dos requisitos de divulgação direcionados para as empresas afetadas.	Exercícios iniciados em 1º de janeiro de 2023.

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de junho de 2023

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

3. Caixa e equivalentes de caixa e caixa restrito

3.a) Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Caixa e bancos	39	100	3.325	7.324
Aplicações financeiras (i)	188.967	92.973	214.292	148.659
	189.006	93.073	217.617	155.983

- (i) As aplicações financeiras são representadas por fundos de investimentos em renda fixa e certificados de depósito bancário de curto prazo, remunerados a taxas do Certificado de Depósito Interbancário e que possuem liquidez imediata. As remunerações das aplicações financeiras rendem juros que variam de 98% a 110% do CDI.

3.b) Caixa restrito

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Conta corrente bancária (i)	31	31	59.732	76.378
	31	31	59.732	76.378

- (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. Os valores em caixa restrito rendem conforme aplicação em poupança.

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de junho de 2023

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

4. Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Contas a receber de unidades imobiliárias	29.059	27.052	244.205	216.714
Provisão para perdas de crédito esperadas (a)	(6.589)	(7.062)	(17.017)	(14.667)
	22.470	19.990	227.188	202.047
Circulante	19.349	18.326	187.829	157.782
Não circulante	3.121	1.664	39.359	44.265

(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. Em 30 de junho de 2023, a Companhia registrou no consolidado um aumento de (R\$2.350) de provisão para perdas de crédito esperadas.

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

A Companhia possuía o saldo das contas a receber consolidado distribuído da seguinte forma:

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
A vencer em 2023	18.568	19.623	174.690	161.393
A vencer em 2024	4.726	4.371	35.997	14.681
A vencer em 2025	1.213	268	14.451	7.292
A vencer em 2026	214	25	4.028	6.419
A vencer em 2027	73	8	2.326	6.182
A vencer em 2028	6	2	1.541	5.310
A vencer em 2029	-	-	1.125	4.370
A vencer a partir de 2030	-	-	1.051	3.716
Total a vencer	24.800	24.297	235.209	209.363
Vencidos de 0 a 30 dias	124	128	434	344
Vencidos de 31 a 60 dias	217	125	446	339
Vencidos de 61 a 90 dias	534	119	453	325
Vencidos de 91 a 120 dias	120	119	504	324
Vencidos de 121 a 180 dias	119	230	792	622
Vencidos de 181 a 360 dias	121	656	1.759	1.757
Vencidos a mais de 360 dias	3.024	1.378	4.608	3.640
Total de Vencidos	4.259	2.755	8.996	7.351
Total	29.059	27.052	244.205	216.714

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de junho de 2023

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

5. Estoques

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Terrenos e lotes (i)	-	-	16.373	20.840
Imóveis em construção (ii)	344	322	83.597	77.427
Adiantamento a fornecedores (em construção) (ii)	-	-	7.935	-
Custos com desenvolvimento de projetos (iii)	2.396	2.202	68.386	73.356
	2.740	2.524	176.291	171.623
Circulante	344	647	164.028	166.491
Não Circulante	2.396	1.877	12.263	5.132

- (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.

Os juros dos financiamentos referentes a encargos do Sistema Financeiro de Habitação - SFH, são capitalizados e registrados em conjunto com os demais custos de construção de obras em andamento e apropriados ao resultado proporcionalmente às unidades vendidas. Em 30 de junho de 2023, foram capitalizados nas contas de estoques, juros no montante de R\$1.636 (R\$5.493 em 31 de dezembro de 2022), ainda permanece capitalizado no estoque o montante de R\$267 (R\$391 em 31 de dezembro de 2022) referente as unidades não vendidas.

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

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de junho de 2023

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

6. Outros ativos

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Despesas com seguros a apropriar	333	445	4.609	4.517
Comissões e corretagem a apropriar	-	-	3.231	3.870
Adiantamentos a fornecedores	1.081	1.210	3.434	5.289
Gastos na emissão de ações (i)	8.052	8.014	8.052	8.014
Tributos a recuperar	3.648	4.778	3.936	5.015
Mutuários a receber	413	476	5.238	4.896
Depósitos judiciais (Nota 13.c) (ii)	541	541	981	980
Outros valores a receber	4.886	419	2.627	1.890
	18.954	15.883	32.108	34.471
Circulante	18.282	15.149	28.995	31.364
Não circulante	672	734	3.113	3.107

- (i) A Companhia continua com o objetivo claro de realizar a abertura de capital, mediante a Oferta Pública de Ações "IPO" e tem mantido toda a estrutura de governança corporativa necessária, na categoria de Novo Mercado. Reforça esta postura da Companhia o seu registro na CVM como Companhia aberta, assim, todas as áreas internas de controles de riscos, controles Internos, *compliance*, relacionamento com Investidores, auditoria Interna, bem como o conselho de administração e comitês consultivos continuam ativos e em funcionamento. A Companhia entende que a manutenção desta estrutura de governança corporativa é fundamental, ainda que isto represente custos e que a manutenção de tais custos no ativo está de acordo com as normas contábeis vigentes (CPC-08).
- (ii) Em 2022 houve o trânsito em julgado desfavorável para a Companhia dos processos sobre cobrança de PIS/COFINS e sobre isenção de tributos (ITBI e ISS) nos montantes de R\$3.546 e R\$1.652, respectivamente. Tais valores estavam devidamente provisionados nas demonstrações financeiras da Companhia e, com o deslinde desfavorável, esses valores foram extintos pelo pagamento e baixados contra as suas respectivas provisões em 2022 (Nota 11c).

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de junho de 2023

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

7. Adiantamentos para aquisição de terrenos

Empreendimentos	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Bauru Azevedo (Belvedere)	2.361	2.361	2.361	2.361
Vida Nova Anápolis (Fazenda Formiga)	(750)	-	-	-
Vida Nova Rio Preto (Wayfro)	1.650	1.650	1.650	1.650
Vida Nova Rio Preto Vila Azul	1.770	1.770	1.770	1.770
Vida Nova Campinas	4.742	4.742	4.742	4.742
Vida Nova Bauru (Rondon)	2.150	2.150	2.150	2.150
Vida Nova Bauru Mello (Five Belvedere)	1.500	1.500	1.500	1.500
Vida Nova Piracicaba (Suiça)	-	-	182	4.267
Vida Nova Ponta Grossa (Jardim Royal)	-	-	3.500	3.500
Pindamonhangaba - Terra Nova	500	-	3.519	8.675
Cedral (Res. Califórnia)	2.000	2.000	2.000	2.000
São José do Rio Preto (Agroseta)	7.500	7.500	7.500	7.500
São José do Rio Preto - Egydio Zani - Fase 3	-	-	1.457	4.040
Pacaembu Piracicaba Com Viva	680	-	3.599	8.309
Botucatu (Verônica 2)	-	-	3.898	2.698
Pacaembu Água Santa	-	-	2.590	2.582
Assis Chateaubriand (Unificação)	1200	-	2.640	-
Arapongas (Rissato 1)	-	-	1.411	-
Londrina (PacaVitta)	-	-	1.250	-
Outros	1.187	3.965	1.659	5.116
	26.490	27.638	49.378	62.860
Circulante	14.798	7.952	33.788	28.328
Não circulante	11.692	19.686	15.590	34.532

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de junho de 2023

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

8. Partes relacionadas

Passivo

	Controladora	
	30/06/2023	31/12/2022
Pacaembu Assis 370 – Empreend. Imobiliário Ltda	8.815	-
Pacaembu Botucatu Veronica - Empreend. Imob. Ltda	4.741	-
Pacaembu Catanduva III - Empreend. Imob. Ltda	4.243	-
Pacaembu Cedral I - Empreend. Imob. Ltda	3.772	-
União Do Mandaguari	3.462	8
Pacaembu Arapongas 1 - Empreend. Imob. Ltda	2.865	-
Pacaembu Ourinhos Constante - Empreend. Imob Ltda	2.701	-
Pacaembu Lins III Empreend. Imob. Ltda	-	1.158
Pacaembu Catanduva III – Empreend. Imob. Ltda	1.874	-
Pacaembu Cedral I - Empreend. Imob. Ltda	1.862	3.402
Pacaembu Ourinhos Constante - Empreend. Imob Ltda	1080	-
Vida Nova Bauru Empreend. Imob. Ltda	887	-
Vida Nova Barretos IV - Empreend. Imob. Ltda	696	-
Vida Nova Tatui III - Empreend. Imob Ltda	593	-
Vida Nova Botucatu - Empreend. Imobiliário Ltda	576	-
Pacaembu Loteadora - Olimpia IV Ltda	-	795
Outros	2.344	316
	40.511	5.679

Os saldos de partes relacionadas em 30 de junho de 2023 e 31 de dezembro de 2022 representam antecipação de lucros recebidos de controladas a serem liquidados com resultados futuros. Valores sem encargos e sem data de vencimento estipulado.

Não houve nos períodos de seis meses findos em 30 de junho de 2023 e 30 de junho de 2022 operações com partes relacionadas que geraram resultado.

Remuneração dos administradores

Foi aprovada, em 28 de abril de 2023, a remuneração anual global da administração para o exercício social de 2023 no valor de até R\$14.252. O valor da remuneração dos administradores no período de seis meses findo em 30 de junho de 2023 foi de R\$4.100 sendo R\$3.386 registrados na rubrica de “Honorários da Administração” e R\$714 registrados na rubrica de “Plano de remuneração baseado em ações” (R\$3.688 no período de seis meses findo em 30 de junho de 2022, sendo R\$2.513 registrados na rubrica de “Honorários da Administração” e R\$1.175 registrados na rubrica de “Plano de remuneração baseado em ações”).

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de junho de 2023

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

9. Investimentos

a) Composição de saldo

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Controladas	342.136	377.296	-	-
Controladas em conjunto	390	293	390	293
Mais valia dos estoques (i)	1.226	386	-	-
Adiantamentos para futuro aumento de capital	22.639	556	8.577	15.287
Investimento	366.391	378.531	8.967	15.580
Provisão para perdas em controlada (ii)	(2.089)	(1.153)	(777)	(417)
Investimento líquido	364.302	377.378	8.190	15.163

(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 Ltda. No consolidado os saldos dessas controladas são reclassificados para a linha de estoques.

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

b) Movimentações dos investimentos em participações societárias

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

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Saldos em 1º de janeiro de 2023	377.378	326.521	15.163	757
Adiantamento para futuro aumento de capital	22.639	556	-	15.287
Dividendos recebidos	(96.913)	(107.024)	(6.715)	-
Integralização de capital em controladas e investidas	-	42.940	-	-
Redução de capital em controladas e investidas	(39.868)	-	-	-
Equivalência patrimonial	105.284	116.742	519	(391)
Outras	(4.208)	(2.354)	(777)	(490)
Apropriação da mais valia de estoques	(10)	(3)	-	-
Saldos em 30 de junho de 2023	364.302	377.378	8.190	15.163

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de junho de 2023

(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	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Pacaembu Agua Santa Emp. Imob. Ltda	99,00%	99,00%	59.879	25.479	11.176	9.621	48.703	15.858	3.658	2.075
Pacaembu Piracicaba Incorporadora Ltda.	99,00%	99,00%	25.469	45.353	4.724	9.958	20.745	35.395	(1.914)	(241)
Pacaembu São José do Rio Preto 336 Emp. Imob. Ltda	99,00%	99,00%	26.156	4.885	6.190	176	19.966	4.709	1.500	(1)
Poá Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,00%	99,00%	17.552	27.765	127	964	17.425	26.801	1.514	1.016
Pacaembu Arapongas I Emp. Imob. Ltda	99,00%	99,00%	21.565	14.984	5.733	9.154	15.832	5.830	8.966	1.800
Pacaembu Sao Jose do Rio Preto - Emp. Imob. Ltda.	99,00%	99,00%	24.985	19.678	9.904	7.335	15.081	12.343	5.482	(809)
Vida Nova Trindade Emp. Imob. Ltda	99,00%	99,00%	16.012	40.292	1.518	23.724	14.494	16.568	1.942	762
Pacaembu Catanduva III Emp. Imob. Ltda	99,00%	99,00%	30.212	11.360	16.235	1.937	13.977	9.423	8.757	(758)
Pacaembu Ourinhos Constante 2 Emp. Imob. Ltda	99,00%	99,00%	29.463	998	16.389	1.003	13.074	(5)	4.226	(8)
Vida Nova Ponta Grossa Emp. Imob. Ltda	99,00%	99,00%	19.777	13.715	8.786	4.621	10.991	9.094	2.369	71
Pacaembu Bauru II - Emp. Imobiliário Ltda.	99,00%	99,00%	10.901	18.838	1.322	3.376	9.579	15.462	915	760
Terra Nova Pindamonhangaba Emp. Imob. Ltda	99,00%	99,00%	21.872	4.446	12.568	3.422	9.304	1.024	5.778	(876)
Haus Compra e Venda de Bens Imoveis Ltda.	100,00%	99,94%	9.430	9.266	773	984	8.657	8.282	2.190	303
Pacaembu Sao Carlos - Emp. Imobiliário Ltda.	99,00%	99,00%	8.474	7.612	150	1.475	8.324	6.137	(1)	(1)
Vida Nova Tatui III - Emp. Imobiliário Ltda.	99,00%	99,00%	7.921	9.654	1.117	2.809	6.804	6.845	877	20
Vida Nova Botucatu - Emp. Imobiliário Ltda.	99,00%	99,00%	7.676	9.403	910	2.046	6.766	7.357	600	136
Pacaembu Ourinhos Santa Maria 401 - Emp. Imob. Ltda	100,00%	0,00%	6.754	-	25	-	6.729	-	-	-
Pacaembu Cianorte Emp. Imob. Ltda	99,00%	99,00%	16.629	43	10.130	43	6.499	-	2.378	-
Pacaembu Botucatu Veronica 2 Emp. Imob. Ltda	99,00%	99,00%	6.782	2.010	358	2.002	6.424	8	(2)	(1)
Pacaembu Piracicaba com Viva Emp. Imob. Ltda	99,00%	99,00%	17.398	923	11.288	1.175	6.110	(252)	5.091	(50)
Pacaembu Bauru - Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,00%	99,00%	9.095	21.581	3.450	5.500	5.645	16.081	793	730
Pacaembu Itapetininga Cristovao Colombo - Emp. Imob Ltda	99,00%	99,00%	13.810	794	8.192	822	5.618	(28)	3.000	(28)
Vida Nova Itapetininga III - Emp. Imobiliário Ltda.	99,00%	99,00%	7.313	15.104	1.961	4.036	5.352	11.068	447	16
Pacaembu Assis 370 Emp. Imob. Ltda.	99,00%	0,00%	10.183	-	5.064	-	5.119	-	4.955	-
Pacaembu Ourinhos Constante Emp. Imob. Ltda	99,00%	99,00%	6.848	23.993	2.401	9.230	4.447	14.763	(112)	2.004
Vida Nova Salto de Pirapora Emp. Imob. Ltda (j)	99,00%	99,00%	15.018	3.536	10.625	1.491	4.393	2.045	7.514	(230)
Pacaembu Cafelandia - 364 Emp. Imob. Ltda.	99,00%	0,00%	6.839	-	3.307	-	3.532	-	731	-

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de junho de 2023

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

Salto de Pirapora Pacaembu Emp. Imob. Ltda (i)	99,00%	99,00%	4.534	133	1.141	125	3.393	8	(274)	(1)
Pacaembu Taubate Emp. Imob. Ltda	98,00%	99,00%	3.676	2.754	313	68	3.363	2.686	(3)	(1)
Vida Nova Dignidade 2 Emp. Imob. Ltda	99,00%	99,00%	6.314	47.011	3.029	11.810	3.285	35.201	(919)	4.456
Pacaembu Loteadora - Olimpia IV Ltda.	99,00%	99,00%	3.456	4.771	194	370	3.262	4.401	242	168
Pacaembu Presidente Prudente - Emp. Imob. Ltda.	99,00%	99,00%	4.874	11.586	1.650	4.996	3.224	6.590	1.329	997
Vida Nova Cuiabá Emp. Imob. Ltda (i)	99,00%	99,00%	3.461	636	376	629	3.085	7	(52)	(1)
Vida Nova Barretos IV Emp. Imob. Ltda	99,00%	99,00%	4.690	15.451	1.972	5.029	2.718	10.422	(291)	1.373
Pacaembu Araçatuba I - Emp. Imob. LTDA	99,00%	99,00%	3.837	368	1.820	369	2.017	(1)	(1.467)	(1)
Pacaembu Assis Chateaubriand - 357 E 358 Emp. Imob. Ltda.	99,00%	0,00%	1.984	-	95	-	1.889	-	(132)	-
SPE Londrina Vert - Emp. Imob. Ltda.	99,00%	99,00%	1.891	-	3	-	1.888	-	613	-
Pacaembu Bauru Azevedo Emp. Imob. Ltda	99,00%	99,00%	2.509	1.513	798	448	1.711	1.065	(354)	(24)
Pacaembu Tatui Caguassu Emp. Imob. Ltda	99,00%	99,00%	9.801	9.584	8.333	3.919	1.468	5.665	15.483	(219)
Vida Nova Ribeirão Preto Emp. Imob. Ltda (i)	99,00%	99,00%	2.235	1.020	768	967	1.467	53	(1)	(151)
Vida Nova Londrina Emp. Imob. Ltda (i)	99,00%	99,00%	3.625	23.836	2.177	10.363	1.448	13.473	272	2.088
RNI Incorporadora Imobiliária 451 Ltda	99,00%	0,00%	6.754	-	25	-	6.729	-	-	-
Demais Investimentos			58.036	27.848	48.868	22.938	9.168	4.910	20.282	(1.062)

(i) Outros investimentos permanentes, com valores individuais em 30 de junho de 2023 inferiores a R\$ 2.000, tais investimentos apresentam diferentes percentuais de participações.

(ii) Em 31 de maio de 2022, a Companhia adquiriu 39.963.673 cotas correspondentes a 93,04% de participação na sociedade Alto do Mandaguari Empreendimentos Imobiliários Ltda pelo valor de R\$400, pertencentes anteriormente a empresa União e Alto do Mandaguari Participações Ltda.

Em 16 de agosto de 2022, a Companhia adquiriu 899.997 cotas correspondentes a 99,9997% de participação na sociedade Nova Catanduva III Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda pelo valor do acervo líquido contábil de R\$900, pertencentes anteriormente a Henrique Nappi Zuliani e Santos Zuliani.

Em 12 de setembro de 2022, a Companhia adquiriu 5.000 cotas correspondentes a 50% de participação na sociedade Lon Vitta Residencial 158 SPE Ltda pelo valor de R\$5, pertencentes anteriormente a empresa Regional Vitta Londrina Desenvolvimento Imobiliário Ltda.

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.

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de junho de 2023

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

10. Imobilizado e intangível

a) Composição (Controladora e Consolidado)

	Taxa anual de depreciação %	Custo	Depreciação acumulada	Imobilizado líquido	
				30/06/2023	31/12/2022
Computadores	20	3.471	(2.406)	1.065	1.054
Máquinas e equipamentos	10	1.205	(708)	497	559
Móveis e utensílios	10	168	(132)	36	43
Aeronaves	4 a 6,67	8.532	(707)	7.825	7.772
Benfeitorias	10	1.257	(913)	344	477
Direito de uso de arrendamento	-	11.698	(4.074)	7.624	4.233
Softwares	20	4.447	(183)	4.264	3.118
Provisão para redução ao valor recuperável - aeronaves		(607)	-	(607)	(607)
		30.171	(9.123)	21.048	16.649

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de junho de 2023

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

10. Imobilizado e intangível - Continuação

b) Movimentação (Controladora e Consolidado)

<u>Custo</u>	Computadores e periféricos	Máquinas e equipamentos	Móveis e utensílios	Aeronaves (a)	Benfeitorias	Direito de uso de arrendamento		Softwares	Impairment	Total
						(b)				
Saldos em 31 de dezembro de 2021	2.810	1.202	168	8.391	1.238	8.682	-	(607)	21.884	
Adições por arrendamento	-	-	-	-	-	1.678	-	-	1.678	
Adições	480	3	-	-	19	-	3.118	-	3.620	
Baixas	(21)	-	-	-	-	(1.865)	-	-	(1.886)	
Saldos em 31 de dezembro de 2022	3.269	1.205	168	8.391	1.257	8.495	3.118	(607)	25.296	
Adições por arrendamento	-	-	-	-	-	4.669	-	-	4.669	
Adições	207	-	-	141	-	-	1.408	-	1.756	
Baixas	(5)	-	-	-	-	(1.466)	(79)	-	(1.550)	
Saldos em 30 junho de 2023	3.471	1.205	168	8.532	1.257	11.698	4.447	(607)	30.171	

<u>Depreciação Acumulada</u>	Computadores e periféricos	Máquinas e equipamentos	Móveis e utensílios	Aeronaves (a)	Benfeitorias	Direito de uso de arrendamento		Softwares	Impairment	Total
						(b)				
Saldo em 31 de dezembro de 2021	(1.831)	(521)	(109)	(447)	(515)	(3.247)	-	-	(6.670)	
Adição	(395)	(125)	(16)	(172)	(265)	(2.730)	-	-	(3.703)	
Baixa	11	-	-	-	-	1.715	-	-	1.726	
Saldos em 31 de dezembro de 2022	(2.215)	(646)	(125)	(619)	(780)	(4.262)	-	-	(8.647)	
Adição	(194)	(62)	(7)	(88)	(133)	(1.116)	(183)	-	(1.783)	
Baixa	2	-	-	-	-	1.305	-	-	1.307	
Saldos em 30 de junho de 2023	(2.407)	(708)	(132)	(707)	(913)	(4.074)	(183)	-	(9.123)	
Saldo líquido em 31 de dezembro de 2022	1.054	559	43	7.772	477	4.233	3.118	(607)	16.649	
Saldo líquido em 30 de junho de 2023	1.064	497	36	7.825	344	7.625	4.264	(607)	21.048	

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de junho de 2023

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

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

(b) Arrendamentos

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

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

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

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de junho de 2023

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

11. Empréstimos e financiamentos

Descrição	Taxa	Controladora		Consolidado	
		30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Banco ABC do Brasil (i)	3,00% a.a. + CDI	57.197	57.168	57.197	57.168
Banco Itaú (ii)	2,40% a.a + CDI	60.284	60.298	60.284	60.298
Banco Safra (iii)	3,41% a.a + CDI	4.785	5.143	4.785	5.143
Caixa Econômica Federal (iv)	8,30% a.a + TR	-	-	42.935	70.398
		122.266	122.609	165.201	193.007
Circulante		79.389	40.350	79.389	40.350
Não circulante		42.877	82.259	85.812	152.657

- (i) Cédulas de Crédito Bancário - CCB: referem-se à emissão de CCB contratada no montante de R\$60.000, sujeita a juros remuneratórios de 100% do CDI - Taxa média CDI over extra grupo DI - CETIP, capitalizados diariamente, acrescidos da taxa de 3,00% ao ano, sendo os recursos tomados para o financiamento de empreendimentos imobiliários. A CCB tem vencimento em 09 de dezembro de 2024. 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 2,40% ao ano, sendo os recursos tomados para o financiamento de empreendimentos imobiliários. A CCB tem vencimento em 20 de dezembro de 2024. Este financiamento se encontra livre de garantias e hipotecas e não possui "covenants" financeiros.
- (iii) Financiamento - Operação contratada no montante de R\$ 5.736, sendo os recursos tomados para financiamento de aeronave modelo Cirrus SR22, sujeita a juros remuneratórios de 100% do CDI, acrescidos da taxa de juros efetiva de 3,41% ao ano. O vencimento da operação é 08 de setembro de 2026. A forma de utilização da aeronave é definida nas políticas internas da Companhia.
- (iv) Financiamento à construção - Essa modalidade de empréstimo tem por objetivo financiar os empreendimentos durante seu período de construção. Os financiamentos estão sujeitos a juros com taxa nominal de 8% e taxa efetiva de 8,3% ao ano, acrescida da atualização monetária apurada no período pela Taxa Referencial - TR. Essas operações são garantidas por hipotecas dos imóveis dos respectivos empreendimentos e não possuem "covenants" financeiros.

Cronograma de vencimentos

A tabela a seguir apresenta o cronograma de vencimentos dos financiamentos existentes em 30 de junho de 2023 e 31 de dezembro de 2022 (consolidado):

30/06/2023	2023	2024	2025	2026	Total
Banco ABC do Brasil	19.302	37.895	-	-	57.197
Banco Itaú	20.284	40.000	-	-	60.284
Banco Safra	752	1.475	1.438	1.120	4.785
Caixa Econômica Federal	56	42.879	-	-	42.935
	40.394	122.249	1.438	1.120	165.201

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de junho de 2023

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

11. Empréstimos e financiamentos – Continuação

Cronograma de vencimentos - continuação

<u>31/12/2022</u>	<u>2023</u>	<u>2024</u>	<u>2025</u>	<u>2026</u>	<u>Total</u>
Banco ABC do Brasil	18.948	38.220	-	-	57.168
Banco Itaú	20.000	40.298	-	-	60.298
Banco Safra	1.402	1.369	1.334	1.038	5.143
Caixa Econômica Federal	-	70.398	-	-	70.398
	<u>40.350</u>	<u>150.285</u>	<u>1.334</u>	<u>1.038</u>	<u>193.007</u>

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

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

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. Ainda, apresentamos abaixo o cálculo dos covenants da cláusula 7ª da Cédula de Crédito Bancário nº 7351220 do Banco ABC Brasil S/A.

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

Em 30 de junho de 2023 e 31 de dezembro de 2022, a Companhia estava integralmente adimplente com as cláusulas específicas para vencimentos antecipados.

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de junho de 2023

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

11. Empréstimos e financiamentos – Continuação

Movimentação dos empréstimos e financiamentos

A movimentação dos empréstimos e financiamentos para período de seis meses findo em 30 de junho de 2023 é como segue:

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2022	122.609	193.007
(+) Captação de empréstimos e financiamentos	-	86.580
(-) Pagamento do principal	(631)	(114.245)
(+) Encargos financeiros sobre empréstimos e financiamento	9.285	11.449
(-) Juros pagos	(8.997)	(11.590)
Saldos em 30 de junho 2023	122.266	165.201

12. Fornecedores

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>30/06/2023</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>30/06/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Fornecedores a pagar (i)	1.649	2.887	72.013	50.054
Cauções a pagar (ii)	980	1.364	18.621	17.074
	2.629	4.251	90.634	67.128
Circulante	2.629	4.249	88.892	65.087
Não circulante	-	2	1.742	2.041

(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.

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de junho de 2023

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

13. Provisões

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Imposto de renda diferido (a)	-	-	2.489	3.066
Contribuição social diferida	-	-	1.572	1.602
Provisões para garantia de obra (b)	528	929	8.426	7.868
Provisão para demandas judiciais (c)	7.619	7.251	8.095	7.709
Tributos correntes com recolhimento diferido	192	182	7.034	6.446
	8.339	8.362	27.616	26.691
Circulante	334	334	4.857	3.834
Não circulante	8.005	8.028	22.759	22.857

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

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	30/06/2022	30/06/2023	30/06/2022
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social:	53.304	2.187	67.421	13.497
Imposto de renda calculado à alíquota nominal - 34%	(18.124)	(744)	(22.923)	(4.488)
Efeito sobre as diferenças:				
Efeitos permanentes sobre regime especial de tributação do Programa Casa Verde e Amarela (RET) e lucro presumido de controladas	(17.611)	(12.487)	8.692	(5.198)
Resultado com equivalência patrimonial	35.797	14.655	176	(95)
Amortização de ágio	(3)	-	(3)	-
Diferenças temporárias e outras	(72)	(1.424)	(72)	(1.529)
Total de despesa no resultado	(13)	-	(14.130)	(11.310)
Imposto de renda e contribuição social correntes	(32)	(30)	(13.713)	(11.244)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	19	30	(417)	(66)
Alíquota Efetiva	0,02%	0,00%	20,96%	83,80%

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

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de junho de 2023

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

13. Provisões - Continuação

(b) Provisões para garantia de obra

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

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	30/06/2022	30/06/2023	30/06/2022
Saldos em 31 de dezembro	929	2.616	7.868	7.078
(+) Adições	-	-	2.649	1.729
(-) Reversões	(17)	(185)	(17)	(185)
(-) Pagamentos	(384)	(619)	(2.074)	(1.102)
Saldos em 30 de junho	528	1.812	8.426	7.520
Circulante	334	816	2.533	1.173
Não circulante	194	996	5.893	6.347

(c) Provisão para demandas judiciais

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

	Controladora			
	Cível	Trabalhista	Previdenciário	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2022	455	5.624	1.172	7.251
Provisão do exercício	1.093	772	51	1.916
Reversão do exercício	(333)	(1.163)	-	(1.496)
Pagamentos do exercício	-	(52)	-	(52)
Saldos em 30 de junho de 2023	1.215	5.181	1.223	7.619

	Consolidado			
	Cível	Trabalhista	Previdenciário	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2022	913	5.624	1.172	7.709
Provisão do exercício	1.117	772	51	1.940
Reversão do exercício	(333)	(1.163)	-	(1.496)
Pagamentos do exercício	(6)	(52)	-	(58)
Saldos em 30 de junho de 2023	1.691	5.181	1.223	8.095

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de junho de 2023

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

13. Provisões - Continuação

(c) Provisão para demandas judiciais - Continuação

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

Adicionalmente, existem processos judiciais de natureza cível e previdenciário em que as probabilidades de perdas são consideradas “possíveis” pelos assessores legais da Companhia, no montante de R\$6.437 em 30 de junho de 2023 (R\$6.152 em 31 de dezembro de 2022), portanto, não foram registradas provisões relacionadas a esses processos nas informações trimestrais individuais e consolidadas da Companhia.

Em 30 de junho de 2023, a Companhia possuía o montante de R\$981 a título de depósitos judiciais (R\$980 em 31 de dezembro de 2022) – Vide Nota 6.

14. Outras contas a pagar

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Salários e pró-labore	2.257	1.838	2.544	2.059
Provisão de férias e 13º Salários	9.289	6.339	10.036	6.782
Encargos trabalhistas	1.600	1.934	1.781	2.110
Gratificações e bonificações	120	2.245	7.018	8.793
Imposto de renda e contribuição social a pagar	-	-	3.986	5.502
PIS e COFINS a pagar	195	223	1.094	1.809
Outras obrigações tributárias	627	483	5.653	2.830
Outras contas a pagar	-	-	530	161
Contas a pagar por aquisição de imóveis (i)	6.775	-	6.775	-
	20.863	13.062	39.417	30.046
Circulante	16.318	13.062	34.535	30.046
Não Circulante	4.545	-	4.882	-

- (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.

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de junho de 2023

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

15. Patrimônio líquido

a) Capital social

Em 30 de junho de 2023 e 31 de dezembro de 2022 o capital social da Companhia é de R\$265.008, composto por 129.335.845 de ações ordinárias nominativas e sem valor nominal.

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

Demonstramos a seguir o quadro acionário em 30 de junho de 2023 e em 31 de dezembro de 2022:

Sócios	30/06/2023		31/12/2022	
	Ações	Participação	Ações	Participação
Eduardo Robson de Almeida	58.002.680	44,85%	58.002.680	44,85%
Wilson de Almeida Junior	51.557.938	39,86%	51.557.938	39,86%
Victor Bassan de Almeida	12.889.485	9,97%	12.889.485	9,97%
Fernando Bassan de Almeida	6.444.742	4,98%	6.444.742	4,98%
Outros	441.000	0,34%	441.000	0,34%
	129.335.845	100,00%	129.335.845	100,00%

b) 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 manterá reserva de lucros estatutária denominada "Reserva estatutária", que terá por fim reforçar o capital de giro da Companhia e financiar a manutenção, expansão e desenvolvimento de novos projetos e das demais atividades que compõem o objeto social da Companhia e ou de suas subsidiárias, inclusive por meio de subscrição de aumento de capital ou criação de novos empreendimentos, a qual será formada com até 70% (setenta por cento) do lucro líquido de cada exercício e cujo saldo, somado ao saldo das demais reservas de lucros, exceto as reservas de lucro a realizar e reserva para contingências não poderá ultrapassar o valor do capital social subscrito da Companhia.

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

15. Patrimônio líquido - Continuação

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de junho de 2023

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

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.

No transcorrer do período de seis meses findo em 30 de junho de 2023, a Companhia efetuou pagamento de dividendos mínimos obrigatórios do exercício de 2022 no montante de R\$5.744 (R\$5.663 no transcorrer do período de seis meses findo em 30 de junho de 2022) e efetuou pagamento de dividendos adicionais propostos do exercício de 2022 no montante de R\$1.149. Os saldos de dividendos a pagar totalizaram o valor de R\$4 em 30 de junho de 2023, apresentados no passivo circulante.

A Companhia aprovou em 28 de abril de 2023 o valor de R\$322 a título de distribuição da reserva de lucros existentes da Companhia.

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de junho de 2023

(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.

Empreendimentos em Construção	Consolidado	
	30/06/2023	30/06/2022
(i) Receita de Vendas a Apropriar de Unidades Vendidas		
(a) Receita de Vendas Contratadas	1.529.611	1.013.316
(b) Receita de Vendas Apropriadas Líquidas	1.046.398	656.526
Receita de Vendas a Apropriar (a-b)	483.213	356.790
(ii) Custo Orçado a Apropriar de Unidades Vendidas		
Empreendimentos em construção:		
(a) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros)	1.089.411	754.032
(b) Custo de construção Incorridos	(746.722)	(493.236)
(c) Custo de construção Incorridos - encargos financeiros	(5.089)	(1.489)
Custo Orçado a Apropriar no Resultado (a+b)	342.689	260.796
Driver CI/CO (sem encargos financeiros)	68,54%	65,41%
(iii) Custo Orçado a Apropriar em Estoque		
Empreendimentos em construção:		
(a) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros)	188.762	198.814
Custo Incorrido líquido		
(b) Custo de construção Incorridos	(65.413)	(55.614)
(c) Custo de construção incorridos - encargos financeiros	(267)	(107)
Custo Orçado a Apropriar em Estoque sem encargos financeiros (a+b)	123.349	142.800

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

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de junho de 2023

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

17. Receita operacional líquida

	Controladora				Consolidado			
	01/04/2023 a 30/06/2023	01/01/2023 a 30/06/2023	01/04/2022 a 30/06/2022	01/01/2022 a 30/06/2022	01/04/2023 a 30/06/2023	01/01/2023 a 30/06/2023	01/04/2022 a 30/06/2022	01/01/2022 a 30/06/2022
Receita de incorporação imobiliária	7.840	13.544	5.449	9.035	337.802	563.389	228.003	386.572
Tributos incidentes sobre a receita	(912)	(1.589)	(632)	(1.072)	(10.033)	(17.463)	(8.398)	(14.168)
	6.928	11.955	4.817	7.963	327.769	545.926	219.605	372.404

18. Custos e despesas por natureza

	Controladora				Consolidado			
	01/04/2023 à 30/06/2023	01/01/2023 à 30/06/2023	01/04/2022 a 30/06/2022	01/01/2022 a 30/06/2022	01/04/2023 à 30/06/2023	01/01/2023 à 30/06/2023	01/04/2022 a 30/06/2022	01/01/2022 a 30/06/2022
Despesas por função								
Custos dos imóveis vendidos	(6.716)	(11.616)	(4.682)	(7.714)	(235.509)	(395.428)	(172.534)	(295.492)
Despesas gerais e administrativas	(22.919)	(42.545)	(18.465)	(35.151)	(22.987)	(42.642)	(18.639)	(35.377)
Despesas com vendas	(463)	(983)	(243)	(419)	(17.996)	(33.764)	(13.890)	(25.931)
	(30.098)	(55.144)	(23.390)	(43.284)	(276.492)	(471.834)	(205.063)	(356.800)
Custos de construção	(6.637)	(11.512)	(4.640)	(7.626)	(233.766)	(392.667)	(171.557)	(293.820)
Honorários administração	(1.661)	(3.386)	(1.275)	(2.512)	(1.661)	(3.386)	(1.275)	(2.512)
Serviços tomados de terceiros	(3.144)	(5.353)	(1.206)	(2.272)	(3.149)	(5.370)	(1.212)	(2.285)
Comissões	-	-	-	-	(4.796)	(9.023)	(3.244)	(5.211)
Demais custos e despesas	(2.160)	(3.851)	(1.904)	(3.250)	(2.159)	(3.849)	(1.904)	(3.250)
Pessoal	(13.229)	(25.028)	(11.153)	(21.449)	(15.001)	(28.429)	(12.739)	(24.432)
Publicidade e propaganda	(632)	(1.197)	(301)	(477)	(2.411)	(4.193)	(2.830)	(6.143)
Custo com garantia de obra	(3)	(3)	-	-	(1.665)	(2.660)	(1.078)	(1.729)
Amortização direito de uso	(725)	(1.299)	(824)	(1.499)	(725)	(1.299)	(824)	(1.499)
Ponto de Atendimento	(42)	(42)	(2)	(6)	(7.505)	(14.422)	(5.299)	(10.261)
Viagens e estadias	(1.019)	(1.747)	(711)	(1.377)	(1.019)	(1.747)	(711)	(1.377)
Premiação unidades vendidas	-	-	-	-	(1.789)	(3.063)	(1.016)	(1.465)
Despesa do plano de remuneração baseado em ações	(846)	(1.726)	(1.374)	(2.816)	(846)	(1.726)	(1.374)	(2.816)
	(30.098)	(55.144)	(23.390)	(43.284)	(276.492)	(471.834)	(205.063)	(356.800)

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de junho de 2023

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

19. Resultado financeiro

	Controladora				Consolidado			
	01/04/2023 a 30/06/2023	01/01/2023 a 30/06/2023	01/04/2022 a 30/06/2022	01/01/2022 a 30/06/2022	01/04/2023 a 30/06/2023	01/01/2023 a 30/06/2023	01/04/2022 a 30/06/2022	01/01/2022 a 30/06/2022
Receitas financeiras								
Rendimento de aplicação financeira	4.193	7.082	2.601	5.087	5.282	9.783	4.046	7.878
Juros contratuais	23	93	67	208	1.302	2.102	683	1.186
Variação monetária	229	418	-	1.421	4.247	6.798	2.452	6.365
	4.445	7.593	2.668	6.716	10.831	18.683	7.181	15.429
Despesas financeiras								
Despesas bancárias	(30)	(62)	(94)	(153)	(813)	(1.753)	(937)	(1.614)
Despesas com juros	(4.794)	(9.670)	(4.568)	(8.468)	(4.727)	(9.894)	(4.585)	(8.506)
Outras despesas financeiras	-	-	(26)	(58)	(9)	(35)	(77)	(111)
	(4.824)	(9.732)	(4.688)	(8.679)	(5.549)	(11.682)	(5.599)	(10.231)
Total	(379)	(2.139)	(2.020)	(1.963)	5.282	7.001	1.582	5.198

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.

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de junho de 2023

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

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

	01/04/2023 a 30/06/2023	01/01/2023 a 30/06/2023	01/04/2022 a 30/06/2022	01/01/2022 a 30/06/2022
Lucro / (prejuízo) líquido do período	41.488	53.291	6.922	2.187
Média ponderada de ações ordinárias para o lucro básico por ação	129.335.845	129.335.845	129.335.845	129.335.845
Efeito da diluição oriundo de opções de ações	2.820.000	2.820.000	2.820.000	2.820.000
Média ponderada de ações ordinárias ajustada para o efeito de diluição	132.155.845	132.155.845	132.155.845	132.155.845
Resultado básico por ação	0,3207773	0,4120358	0,0535196	0,0169095
Resultado diluído por ação	0,3139324	0,4032436	0,0523776	0,0165486

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.

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de junho de 2023

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

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

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de junho de 2023

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

22. Instrumentos financeiros - Continuação

d) Risco operacional

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

exigências legais e regulatórias e de padrões geralmente aceitos de comportamento empresarial. Riscos operacionais surgem de todas as operações da Companhia.

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

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

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

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de junho de 2023

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

22. Instrumentos financeiros - Continuação

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 junho de 2023 e IPCA pelo boletim Focus de junho de 2023., a Companhia considerou estas informações para o cenário provável. Foram calculados cenários crescentes e decrescentes de 25% e 50% sobre os ativos e passivos líquidos. Adicionalmente a Companhia possui o montante de R\$4.405 referentes a aplicações em caderneta de poupança com exposição a Taxa de Referência (TR), que não apresenta risco de oscilação em cenário de *stress*, portanto não testamos o teste de sensibilidade. O cenário provável adotado pela Companhia corresponde às projeções apontadas acima, ou seja, a expectativa para o CDI, sendo que segue abaixo o demonstrativo da análise de sensibilidade:

Indexador	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário Provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
CDI	6,83%	10,24%	13,65%	17,06%	20,48%
IPCA	2,56%	3,84%	5,12%	6,40%	7,68%
TR	1,05%	1,57%	2,10%	2,62%	3,15%
IGPM	-0,61%	-0,91%	-1,21%	-1,51%	-1,82%

Ativos e passivos líquidos	Consolidado					
	Saldos em 30/06/2023	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário Provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
CDI	92.026	6.285	9.423	12.562	15.700	18.847
IPCA	17.178	440	660	880	1.099	1.319
TR	(42.935)	(451)	(674)	(902)	(1.125)	(1.352)
IGPM	(8.066)	(49)	(73)	(98)	(122)	(147)
Total	58.203	6.225	9.336	12.442	15.552	18.667

<u>Saldos nas demonstrações financeiras consolidadas</u>	30/06/2023	CDI	IPCA	TR	IGPM	Sem indexador
Caixa e equivalente de caixa (Nota 3.a)	217.617	214.292	-	-	-	3.325
Caixa restrito (Nota 3.b)	59.732	-	-	-	-	59.732
Contas a receber (Nota 4)	227.188	-	17.178	-	-	210.010
Adiantamento para aquisição de terrenos (Nota 7)	49.378	-	-	-	-	49.378
Outros ativos (Nota 6)	32.108	-	-	-	-	32.108
Total dos ativos com riscos financeiros	586.023	214.292	17.178	-	-	354.553
Fornecedores (Nota 12)	90.634	-	-	-	-	90.634
Empréstimos e financiamentos (Nota 11)	165.201	122.266	-	42.935	-	-
Arrendamentos	8.066	-	-	-	8.066	-
Outras contas a pagar (Nota 14)	39.417	-	-	-	-	39.417
Total dos passivos com riscos financeiros	303.318	122.266	-	42.935	8.066	130.051

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de junho de 2023

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

Total dos ativos e passivos com riscos financeiros	282.705	92.026	17.178	(42.935)	(8.066)	224.502
--	---------	--------	--------	----------	---------	---------

e) Determinação do valor justo dos instrumentos financeiros

Os valores de mercado, informados em 30 de junho de 2023, não refletem mudanças subsequentes na economia, tais como taxas de juros e alíquotas de impostos e outras variáveis que possam ter efeito sobre sua determinação. Especificamente quanto à divulgação, a Companhia aplica os requerimentos de hierarquização, que envolve os seguintes aspectos:

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

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

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

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

	Nível da hierarquia	30/06/2023	31/12/2022
Ativos			
Ativo financeiro mensurado pelo valor justo por meio do resultado - Caixa e equivalentes de caixa	2 (a)	214.292	148.659

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

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de junho de 2023

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

22. Instrumentos financeiros - Continuação

g) Gestão de capital

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

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

O endividamento em 30 de junho de 2023 e 31 de dezembro de 2022, de acordo com as demonstrações financeiras consolidadas, pode ser assim sumariado:

	<u>30/06/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Empréstimos e financiamentos (Nota 11)	165.201	193.007
Arrendamentos	8.066	4.638
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 3.a)	(217.617)	(155.983)
Caixa restrito (Nota 3.b)	(59.732)	(76.378)
Caixa líquido	<u>(104.082)</u>	<u>(34.716)</u>
Total do patrimônio líquido	442.361	388.815
Total do capital próprio e de terceiros	<u>338.279</u>	<u>354.099</u>
Grau de alavancagem financeira - %	<u>117,33%</u>	<u>142,40%</u>

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de junho de 2023

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

22. Instrumentos financeiros - Continuação

h) Classificação dos instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros da Companhia estão assim classificados:

	Controladora					
	30/06/2023			31/12/2022		
	Custo amortizado	Valor justo por meio do resultado	Total	Custo amortizado	Valor justo por meio do resultado	Total
Caixa e equivalente de caixa	39	188.967	189.006	100	92.973	93.073
Caixa restrito	31	-	31	31	-	31
Contas a receber	22.470	-	22.470	19.990	-	19.990
Adiantamentos para aquisição de terrenos	26.490	-	26.490	27.638	-	27.638
Outros ativos	18.954	-	18.954	15.883	-	15.883
Total dos instrumentos ativos	67.984	188.967	256.951	63.642	92.973	156.615
Empréstimos e financiamentos	122.266	-	122.266	122.609	-	122.609
Fornecedores	2.629	-	2.629	4.251	-	4.251
Partes relacionadas	40.511	-	40.511	5.679	-	5.679
Arrendamentos	8.066	-	8.066	4.638	-	4.638
Outras contas a pagar	20.863	-	20.863	13.064	-	13.064
Total dos instrumentos passivos	194.335	-	194.335	150.241	-	150.241

	Consolidado					
	30/06/2023			31/12/2022		
	Custo amortizado	Valor justo por meio do resultado	Total	Custo amortizado	Valor justo por meio do resultado	Total
Caixa e equivalentes de caixa	3.325	214.292	217.617	7.324	148.659	155.983
Caixa restrito	59.732	-	59.732	76.378	-	76.378
Contas a receber	227.188	-	227.188	202.047	-	202.047
Adiantamentos para aquisição de terrenos	49.378	-	49.378	62.860	-	62.860
Outros ativos	32.108	-	32.108	34.471	-	34.471
Total dos instrumentos ativos	371.731	214.292	586.023	383.080	148.659	531.739
Empréstimos e financiamentos	165.201	-	165.201	193.007	-	193.007
Fornecedores	90.634	-	90.634	67.128	-	67.128
Partes relacionadas	-	-	-	-	-	-
Arrendamentos	8.066	-	8.066	4.638	-	4.638
Outras contas a pagar	39.417	-	39.417	49.147	-	49.147
Total dos instrumentos passivos	303.318	-	303.318	313.920	-	313.920

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de junho de 2023

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

22. Instrumentos financeiros - Continuação

i) Gestão de risco de liquidez

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

Em 30 de junho de 2023, 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 30 de junho de 2023</u>	<u>Saldo contábil</u>	<u>Menos de 1 ano</u>	<u>De 1 a 5 anos</u>	<u>Total</u>
Empréstimos e financiamentos	165.201	49.816	146.334	196.150
Fornecedores	90.634	88.892	1.742	90.634
Arrendamentos	8.066	1.923	3.177	5.100
	<u>263.901</u>	<u>140.631</u>	<u>151.253</u>	<u>291.884</u>

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.

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de junho de 2023

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

23. Plano de opções de aquisição de ações – Continuação

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

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

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

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

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

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

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de junho de 2023

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

23. Plano de opções de aquisição de ações – Continuação

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

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

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.

A Companhia reconheceu no período de seis meses findo em 30 de junho de 2023 uma provisão para o plano de opções de aquisição de ações no montante de R\$1.726 em rubrica no patrimônio líquido em contrapartida a despesas operacionais.

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de junho de 2023

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

24. Seguros

A Companhia e suas controladas mantêm, em 30 de junho de 2023, 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	26.417	26.417
Seguro de responsabilidade civil D&O	650	6.200
Seguro de construção (riscos de engenharia)	-	2.157.025
Seguro garantia judicial	3.454	3.486
Seguro garantia para obras de infraestrutura	-	141.926
Seguro garantia de término de obras	134	260.887
Seguro término de obras - manutenção corretiva	33.737	101.675
Seguro executante construtor	2.985	547.887

25. Eventos subsequentes

Em 14 de Julho de 2023, a Companhia formalizou o aditamento do contrato de endividamento junto ao Banco ABC do Brasil, no montante de R\$ 57.197 com remuneração anual equivalente à CDI + 3,2% a.a. com vencimento em junho de 2026.