

ITR - Informações Trimestrais

Pacaembu Construtora S.A.

30 de setembro de 2023
com Relatório do Auditor Independente

Relatório sobre a revisão de informações trimestrais

Aos
Acionistas e Administradores da
Pacaembu Construtora S.A.

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Pacaembu Construtora S.A. (Companhia), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referente ao trimestre findo em 30 de setembro de 2023, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, para os períodos de três e nove meses findos em 30 de setembro de 2023, e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove 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”), e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR.

Ênfase

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

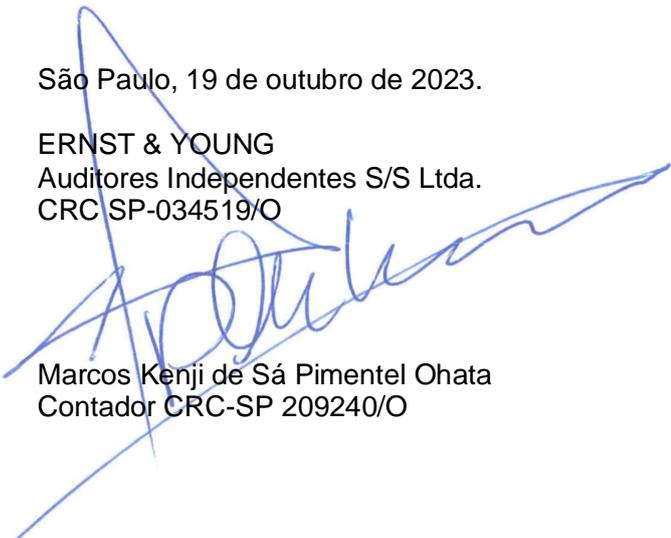
Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 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 está 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 tomadas em conjunto.

São Paulo, 19 de outubro de 2023.

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



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

Índice

Dados da Empresa

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

DFs Individuais

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

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

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

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

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

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023	7
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2022 à 30/09/2022	8
--------------------------------	---

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

DFs Consolidadas

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

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

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

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

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

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023	15
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2022 à 30/09/2022	16
--------------------------------	----

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

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

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

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	55
--	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	57
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	58
--	----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Trimestre Atual 30/09/2023
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	129.335.845
Preferenciais	0
Total	129.335.845
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
1	Ativo Total	689.660	554.319
1.01	Ativo Circulante	220.341	135.178
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	168.928	93.104
1.01.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	168.896	93.073
1.01.01.02	Caixa Restrito	32	31
1.01.03	Contas a Receber	20.678	18.326
1.01.04	Estoques	311	647
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	30.424	23.101
1.01.08.01	Ativos Não-Correntes a Venda	20.865	15.149
1.01.08.01.01	Outros ativos	20.865	15.149
1.01.08.03	Outros	9.559	7.952
1.01.08.03.02	Adiantamentos para aquisição de terrenos	9.559	7.952
1.02	Ativo Não Circulante	469.319	419.141
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	34.450	23.961
1.02.01.04	Contas a Receber	3.121	1.664
1.02.01.05	Estoques	15.639	1.877
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	15.690	20.420
1.02.01.10.03	Outros Ativos	714	734
1.02.01.10.04	Adiantamentos para aquisição de terrenos	14.976	19.686
1.02.02	Investimentos	413.502	378.531
1.02.03	Imobilizado	21.367	16.649

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
2	Passivo Total	689.660	554.319
2.01	Passivo Circulante	72.543	65.326
2.01.02	Fornecedores	3.977	4.249
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	41.796	40.350
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	41.796	40.350
2.01.05	Outras Obrigações	26.436	20.391
2.01.05.02	Outros	26.436	20.391
2.01.05.02.05	Dividendos a pagar	4	5.748
2.01.05.02.07	Arrendamentos	4.063	1.581
2.01.05.02.08	Outras contas à pagar	22.369	13.062
2.01.06	Provisões	334	336
2.01.06.02	Outras Provisões	334	336
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	334	334
2.01.06.02.04	Adiantamento de clientes	0	2
2.02	Passivo Não Circulante	139.566	100.178
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	69.879	82.259
2.02.02	Outras Obrigações	60.949	8.738
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	53.069	5.679
2.02.02.02	Outros	7.880	3.059
2.02.02.02.03	Fornecedores	0	2
2.02.02.02.04	Arrendamento mercantil	3.335	3.057
2.02.02.02.05	Outras contas a pagar	4.545	0
2.02.04	Provisões	8.738	9.181
2.02.04.02	Outras Provisões	8.738	9.181
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	7.041	8.028
2.02.04.02.05	Provisão para perda de investimentos	1.697	1.153
2.03	Patrimônio Líquido	477.551	388.815
2.03.01	Capital Social Realizado	265.008	265.008
2.03.02	Reservas de Capital	17.872	15.402
2.03.04	Reservas de Lucros	106.934	108.405
2.03.04.02	Reserva Estatutária	107.451	108.922
2.03.04.10	Gasto na emissão de ações	-517	-517
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	87.737	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	7.194	19.149	6.320	14.283
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-6.975	-18.591	-6.184	-13.898
3.03	Resultado Bruto	219	558	136	385
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	34.227	89.332	16.777	20.678
3.04.01	Despesas com Vendas	-434	-1.417	-249	-668
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-26.754	-69.300	-20.443	-55.594
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	114	-6.537	-3.306	-6.939
3.04.05.02	Outras receitas (despesas)	114	-6.537	-3.306	-6.939
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	61.301	166.586	40.775	83.879
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	34.446	89.890	16.913	21.063
3.06	Resultado Financeiro	20	-2.119	-2.283	-4.247
3.06.01	Receitas Financeiras	4.857	12.450	2.729	9.444
3.06.02	Despesas Financeiras	-4.837	-14.569	-5.012	-13.691
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	34.466	87.771	14.630	16.816
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-21	-34	0	0
3.08.01	Corrente	-7	-39	0	0
3.08.02	Diferido	-14	5	0	0
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	34.445	87.737	14.630	16.816
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	34.445	87.737	14.630	16.816
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,26632	0,67837	0,11312	0,13002
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,26064	0,66389	0,1107	0,12724

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
4.01	Lucro Líquido do Período	34.445	87.737	14.630	16.816
4.03	Resultado Abrangente do Período	34.445	87.737	14.630	16.816

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	123.333	135.761
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-61.070	-43.990
6.01.01.01	Lucro operacional antes do imposto de renda e contribuição social	87.771	16.816
6.01.01.02	Provisão para garantia	-17	-263
6.01.01.03	Depreciação e amortização	3.316	2.937
6.01.01.04	Provisão para demandas judiciais	-529	2.129
6.01.01.06	Resultado de equivalência patrimonial	-166.586	-83.879
6.01.01.08	Baixa de imobilizado	-1.523	75
6.01.01.10	Juros provisionados sobre empréstimos e financiamentos	14.288	13.440
6.01.01.11	Impostos diferidos	114	0
6.01.01.13	Apropriação de mais valia nos estoques	20	-40
6.01.01.15	Despesas com plano de opções de ações	2.470	4.021
6.01.01.16	Provisão para perdas de crédito esperadas	-394	774
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	31.310	-22.342
6.01.02.01	Caixa restrito	-1	1.985
6.01.02.02	Contas a receber	-3.415	-6.220
6.01.02.03	Estoques	-13.426	-23
6.01.02.04	Outros ativos	-3.724	2.566
6.01.02.07	Partes Relacionadas	47.390	-730
6.01.02.08	Adiantamento para aquisição de terrenos	3.103	-6.201
6.01.02.09	Fornecedores	-274	-2.215
6.01.02.12	Adiantamento de clientes	-2	0
6.01.02.14	Outros passivos	13.263	679
6.01.02.16	Juros pagos sobre empréstimos e financiamentos	-11.604	-12.183
6.01.03	Outros	153.093	202.093
6.01.03.02	Recebimento de dividendos	153.093	202.093
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-26.079	-125.900
6.02.02	Aquisição de bens do imobilizado	-3.153	-2.074
6.02.03	Aporte em controladas e coligada	0	-70.066
6.02.04	Adiantamento para futuro aumento de capital nas investidas	-34.880	-53.760
6.02.09	Redução de capital nas controladas e coligadas	11.954	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-21.431	-7.636
6.03.03	Pagamentos de empréstimos e financiamentos	-13.138	-1.973
6.03.04	Pagamento de arrendamento mercantil	-1.078	0
6.03.05	Pagamento de dividendos	-7.215	-5.663
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	75.823	2.225
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	93.073	122.881
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	168.896	125.106

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

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

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 30/09/2022**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	264.962	10.527	90.478	0	-517	365.450
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	264.962	10.527	90.478	0	-517	365.450
5.04	Transações de Capital com os Sócios	46	-46	0	0	0	0
5.04.01	Aumentos de Capital	46	-46	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	2.816	0	2.187	0	5.003
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	2.187	0	2.187
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	2.816	0	0	0	2.816
5.05.02.06	Plano de remuneração baseado em ações	0	2.816	0	0	0	2.816
5.07	Saldos Finais	265.008	13.297	90.478	2.187	-517	370.453

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
7.01	Receitas	24.615	16.240
7.01.02	Outras Receitas	24.615	16.240
7.01.02.02	Outras receitas	2.529	763
7.01.02.03	Receita bruta de incorporação imobiliária	21.692	16.251
7.01.02.04	Provisão para perdas de crédito esperadas	394	-774
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-47.082	-34.723
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-18.591	-13.898
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-28.491	-20.825
7.03	Valor Adicionado Bruto	-22.467	-18.483
7.04	Retenções	-3.316	-2.937
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-3.316	-2.937
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-25.783	-21.420
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	179.036	93.323
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	166.586	83.879
7.06.02	Receitas Financeiras	12.450	9.444
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	153.253	71.903
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	153.253	71.903
7.08.01	Pessoal	50.373	40.982
7.08.01.01	Remuneração Direta	42.760	32.973
7.08.01.04	Outros	7.613	8.009
7.08.01.04.01	Honorários da administração	5.147	3.988
7.08.01.04.03	Plano de remuneração baseado em ações	2.466	4.021
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	574	414
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	14.569	13.691
7.08.05	Outros	87.737	16.816
7.08.05.01	Lucro líquido do exercício	87.737	16.816

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
1	Ativo Total	889.923	735.591
1.01	Ativo Circulante	722.816	616.326
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	325.953	232.361
1.01.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	219.542	155.983
1.01.01.02	Caixa restrito	106.411	76.378
1.01.03	Contas a Receber	200.617	157.782
1.01.04	Estoques	144.867	166.491
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	51.379	59.692
1.01.08.01	Ativos Não-Correntes a Venda	29.263	31.364
1.01.08.01.01	Outros ativos	29.263	31.364
1.01.08.03	Outros	22.116	28.328
1.01.08.03.02	Adiantamentos para aquisição de terrenos	22.116	28.328
1.02	Ativo Não Circulante	167.107	119.265
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	141.650	87.036
1.02.01.04	Contas a Receber	39.521	44.265
1.02.01.05	Estoques	80.395	5.132
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	21.734	37.639
1.02.01.10.03	Outros ativos	3.542	3.107
1.02.01.10.04	Adiantamentos para aquisição de terrenos	18.192	34.532
1.02.02	Investimentos	4.090	15.580
1.02.03	Imobilizado	21.367	16.649

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
2	Passivo Total	889.923	735.591
2.01	Passivo Circulante	295.768	164.797
2.01.02	Fornecedores	108.668	65.087
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	117.667	40.350
2.01.05	Outras Obrigações	42.485	37.375
2.01.05.02	Outros	42.485	37.375
2.01.05.02.05	Dividendos a pagar	4	5.748
2.01.05.02.07	Arrendamento mercantil	4.063	1.581
2.01.05.02.08	Outras contas a pagar	38.418	30.046
2.01.06	Provisões	26.948	21.985
2.01.06.02	Outras Provisões	26.948	21.985
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	5.499	3.834
2.01.06.02.04	Adiantamento de clientes	21.449	18.151
2.02	Passivo Não Circulante	116.604	181.979
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	76.349	152.657
2.02.02	Outras Obrigações	13.600	6.048
2.02.02.02	Outros	13.600	6.048
2.02.02.02.03	Fornecedores	2.575	2.041
2.02.02.02.06	Arrendamento mercantil	3.335	3.057
2.02.02.02.07	Adiantamentos de clientes	2.597	950
2.02.02.02.08	Outras contas à pagar	5.093	0
2.02.04	Provisões	26.655	23.274
2.02.04.02	Outras Provisões	26.655	23.274
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	25.878	22.857
2.02.04.02.04	Provisão para perda de investimentos	777	417
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	477.551	388.815
2.03.01	Capital Social Realizado	265.008	265.008
2.03.02	Reservas de Capital	17.872	15.402
2.03.04	Reservas de Lucros	106.934	108.405
2.03.04.02	Reserva Estatutária	107.451	108.922
2.03.04.10	Gasto na emissão de ações	-517	-517
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	87.737	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	320.219	866.145	266.217	638.621
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-231.318	-626.746	-205.096	-500.588
3.03	Resultado Bruto	88.901	239.399	61.121	138.033
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-50.382	-140.460	-39.916	-108.529
3.04.01	Despesas com Vendas	-16.900	-50.664	-14.162	-40.094
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-26.890	-69.532	-20.481	-55.859
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	-6.465	-20.656	-5.155	-12.180
3.04.04.02	Outras receitas (despesas)	-6.465	-20.656	-5.155	-12.180
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-127	392	-118	-396
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	38.519	98.939	21.205	29.504
3.06	Resultado Financeiro	2.960	9.961	2.263	7.461
3.06.01	Receitas Financeiras	8.699	27.382	7.833	23.262
3.06.02	Despesas Financeiras	-5.739	-17.421	-5.570	-15.801
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	41.479	108.900	23.468	36.965
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-7.034	-21.163	-8.838	-20.149
3.08.01	Corrente	-4.536	-18.249	-8.838	-20.149
3.08.02	Diferido	-2.498	-2.914	0	0
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	34.445	87.737	14.630	16.816
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	34.445	87.737	14.630	16.816
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	34.445	87.737	14.630	16.816
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,26632	0,67837	0,11312	0,13002
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,26064	0,66389	0,1107	0,12724

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	34.445	87.737	14.630	16.816
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	34.445	87.737	14.630	16.816
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	34.445	87.737	14.630	16.816

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	76.283	-45.836
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	141.782	69.569
6.01.01.01	Lucro operacional antes do imposto de renda e contribuição social	108.900	36.965
6.01.01.02	Provisão para garantia	4.186	5.861
6.01.01.03	Depreciação e amortização	3.316	2.937
6.01.01.04	Provisão para demandas judiciais	-506	2.157
6.01.01.05	Resultado de equivalência patrimonial	-392	396
6.01.01.06	Provisão (reversão) para redução ao valor realizável de ativos	6.477	4.640
6.01.01.07	Baixa de imobilizado	-1.523	75
6.01.01.08	Juros sobre empréstimos e financiamentos	14.291	11.816
6.01.01.09	Impostos diferidos	4.543	-425
6.01.01.12	Despesas com plano de opções de ações	2.470	4.021
6.01.01.13	Apropriação de mais valia nos estoques	20	0
6.01.01.14	Perdas de distribuições desproporcional de lucros	0	1.126
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-41.461	-79.047
6.01.02.01	Caixa restrito	-30.033	-12.199
6.01.02.02	Contas a receber	-44.568	-37.936
6.01.02.03	Estoques	-50.059	-34.372
6.01.02.04	Outros ativos	2.443	-6.761
6.01.02.08	Adiantamento para aquisição de terrenos	22.552	-16.999
6.01.02.09	Fornecedores	44.115	33.629
6.01.02.12	Adiantamento de clientes	4.945	0
6.01.02.14	Outros passivos	9.144	-4.409
6.01.03	Outros	-24.038	-36.358
6.01.03.01	Juros pagos	-15.124	-17.362
6.01.03.02	Recebimento de dividendos	11.465	0
6.01.03.03	Partes relacionadas	0	-5.186
6.01.03.04	Imposto de renda e contribuição social pagos	-20.379	-13.810
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-3.153	-2.074
6.02.01	Aquisição de bens do imobilizado	-3.153	-2.074
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-9.571	37.902
6.03.01	Captação de empréstimos e financiamentos	165.528	144.032
6.03.03	Pagamentos de empréstimos e financiamentos	-166.806	-100.467
6.03.05	Pagamento de dividendos	-7.215	-5.663
6.03.07	Pagamento de arrendamento mercantil	-1.078	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	63.559	-10.008
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	155.983	182.289
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	219.542	172.281

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

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

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 30/09/2022**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	264.962	10.527	90.478	0	-517	365.450	0	365.450
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	264.962	10.527	90.478	0	-517	365.450	0	365.450
5.04	Transações de Capital com os Sócios	46	-46	0	0	0	0	0	0
5.04.01	Aumentos de Capital	46	-46	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	2.816	0	2.187	0	5.003	0	5.003
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	2.187	0	2.187	0	2.187
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	2.816	0	0	0	2.816	0	2.816
5.05.02.06	Plano de remuneração baseado em ações	0	2.816	0	0	0	2.816	0	2.816
5.07	Saldos Finais	265.008	13.297	90.478	2.187	-517	370.453	0	370.453

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
7.01	Receitas	889.918	659.378
7.01.02	Outras Receitas	896.395	664.018
7.01.02.01	Receita de incorporação imobiliária	892.132	663.080
7.01.02.02	Outras receitas	4.263	938
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-6.477	-4.640
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-731.231	-580.157
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-626.746	-500.588
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-104.485	-79.569
7.03	Valor Adicionado Bruto	158.687	79.221
7.04	Retenções	-3.316	-2.937
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-3.316	-2.937
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	155.371	76.284
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	27.774	22.866
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	392	-396
7.06.02	Receitas Financeiras	27.382	23.262
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	183.145	99.150
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	183.145	99.150
7.08.01	Pessoal	55.924	45.591
7.08.01.01	Remuneração Direta	48.311	37.582
7.08.01.04	Outros	7.613	8.009
7.08.01.04.01	Honorários da administração	5.147	3.988
7.08.01.04.03	Plano de remuneração baseado em ações	2.466	4.021
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	22.063	20.942
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	17.421	15.801
7.08.03.01	Juros	17.421	15.801
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	87.737	16.816
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	87.737	16.816

Comentário do Desempenho

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

É com enorme satisfação que reportamos ao mercado e investidores os resultados do 3T23 e 9M23, onde apresentamos a contínua evolução nos indicadores de desempenho operacional e financeiro, confirmando nossa trajetória de crescimento com rentabilidade oriunda do nosso diferenciado modelo de negócios e de gestão da Companhia.

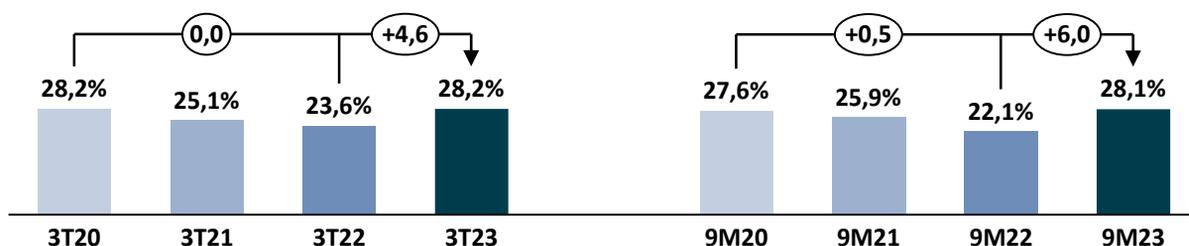
A Companhia segue no processo contínuo de recuperação de margens via eficiência operacional e realinhamento de preços, sendo importante destacar que esse último não tem impactado nosso VSO, um dos mais elevados do segmento, com reflexo direto no recorde histórico de vendas em VGV para um 3º trimestre (4º recorde trimestral seguido).

O período também foi marcado por recorde de lançamentos para um 3º trimestre. Alinhado a estratégia da Companhia, demos mais um importante passo no plano de expansão geográfica, com lançamento na cidade de Cuiabá, capital do Estado do Mato Grosso. O empreendimento tem um total de 247 unidades (VGV de R\$ 51,4 milhões) na primeira fase e 1.036 unidades (VGV de R\$ 215,5 milhões) no total do projeto. A fase 1 atingiu aproximadamente 30% de vendas em 3 dias após o lançamento.

Tendo em vista a performance de vendas e evolução adequada das obras, a receita líquida no 3T23 alcançou R\$ 320,2 milhões, crescimento de +20,3% sobre o 3T22 e nos 9M23 atingimos R\$ 866,1 milhões, aumento de +35,6% versus 9M22.

Em continuidade ao processo de recuperação de margens e incremento de preços, a margem bruta ajustada¹ atingiu o patamar de 28,2% no 3T23 e de 28,1% nos 9M23 crescimento de +4,6 e +6,0 pontos percentuais sobre o 3T22 e 9M22, respectivamente.

Margem Bruta Ajustada¹ (%)



¹ Margem Bruta Ajustada pela exclusão dos juros capitalizados provenientes dos empréstimos do Plano Empresário destinada a produção.

Comentário do Desempenho

A margem líquida de 10,8% no 3T23 também merece destaque, crescimento de +5,3 pontos percentuais versus 3T22, representando lucro líquido de R\$ 34,4 milhões no período e R\$ 87,7 milhões nos 9M23.

Margem Líquida (%)



Lucro Líquido (R\$ milhões)



Por fim, o 3T23 apresenta posição de liquidez bastante sólida, com caixa bruto de R\$ 326,0 milhões e caixa líquido² de R\$ 124,5 milhões. Essa posição de liquidez é reflexo da disciplina financeira da Companhia que resultou na geração de caixa positiva em +R\$ 101,3 milhões nos 9M23, revertendo o consumo de caixa de -R\$ 29,4 milhões na comparação com o mesmo período de 2022.

As recentes medidas anunciadas no âmbito do programa “Minha Casa, Minha Vida” contribuem positivamente para a continuidade do desenvolvimento do setor e da Companhia. Hoje a Pacaembu tem em sua base mais de 70% dos clientes enquadrados com renda familiar de até R\$ 2.640,00/ mês, conforme o faixa 1 do novo programa “Minha Casa, Minha Vida” essas famílias são beneficiadas por melhora no subsídio e redução da taxa de juros. Adicionalmente, a Companhia será beneficiada pelo novo RET1, aprovado pela lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023, que quando entrar em vigor, terá contribuição nos resultados da Companhia.

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

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

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro 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 dos nove meses do ano de 2023.

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro 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 setembro 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:

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2023

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

A diretoria da Companhia autorizou a emissão das informações trimestrais individuais e consolidadas em 19 de outubro 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 integralmente e o valor patrimonial da participação dos sócios não controladores é determinado pela aplicação do percentual de participação deles sobre o patrimônio líquido das controladas.

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2023

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

(ii) Controladas em conjunto

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

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

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

Julgamentos

A preparação das informações trimestrais 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:

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

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2023

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

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

2.6. Pronunciamentos novos ou revisados

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.

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2023

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

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.

3. Caixa e equivalentes de caixa e caixa restrito

3.a) Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Caixa e bancos	46	100	2.701	7.324
Aplicações financeiras (i)	168.850	92.973	216.841	148.659
	168.896	93.073	219.542	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	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Conta corrente bancária (i)	32	31	106.411	76.378
	32	31	106.411	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.

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2023

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

4. Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Contas a receber de unidades imobiliárias	30.467	27.052	261.282	216.714
Provisão para perdas de crédito esperadas (a)	(6.668)	(7.062)	(21.144)	(14.667)
	23.799	19.990	240.138	202.047
Circulante	20.678	18.326	200.617	157.782
Não circulante	3.121	1.664	39.521	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 setembro de 2023 a Companhia registrou no consolidado um aumento de (R\$6.477) 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	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
A vencer em 2023	18.684	19.623	176.354	161.393
A vencer em 2024	7.510	4.371	42.840	14.681
A vencer em 2025	1.705	268	19.381	7.292
A vencer em 2026	385	25	5.605	6.419
A vencer em 2027	118	8	2.757	6.182
A vencer em 2028	9	2	1.663	5.310
A vencer em 2029	-	-	1.477	4.370
A vencer a partir de 2030	-	-	1.319	3.716
Total a vencer	28.411	24.297	251.396	209.363
Vencidos de 0 a 30 dias	123	128	531	344
Vencidos de 31 a 60 dias	112	125	463	339
Vencidos de 61 a 90 dias	116	119	484	325
Vencidos de 91 a 120 dias	114	119	473	324
Vencidos de 121 a 180 dias	222	230	926	622
Vencidos de 181 a 360 dias	576	656	2.354	1.757
Vencidos a mais de 360 dias	793	1.378	4.655	3.640
Total de Vencidos	2.056	2.755	9.886	7.351
Total	30.467	27.052	261.282	216.714

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2023

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

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

Saldo em 31 de dezembro de 2022	(14.667)
Constituição	(9.445)
Reversão	2.968
Saldo em 30 de setembro de 2023	<u>(21.144)</u>

5. Estoques

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Terrenos e lotes (i)	-	-	32.940	20.840
Imóveis em construção (ii)	203	322	92.287	77.427
Adiantamento a fornecedores (em construção) (ii)	-	-	5.662	-
Custos com desenvolvimento de projetos (iii)	15.747	2.202	94.373	73.356
	<u>15.950</u>	<u>2.524</u>	<u>225.262</u>	<u>171.623</u>
Circulante	311	647	144.867	166.491
Não Circulante	15.639	1.877	80.395	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 Imóveis em construção e apropriados ao resultado proporcionalmente às unidades vendidas. Em 30 de setembro de 2023, foram capitalizados nas contas de estoques, juros no montante de R\$3.600 (R\$5.493 em 31 de dezembro de 2022), ainda permanece capitalizado no estoque o montante de R\$359 (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.

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2023

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

6. Outros ativos

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Despesas com seguros a apropriar	384	445	4.931	4.517
Comissões e corretagem a apropriar	-	-	4.386	3.870
Adiantamentos a fornecedores	1.119	1.210	3.581	5.289
Gastos na emissão de ações (i)	8.064	8.014	8.064	8.014
Tributos a recuperar	4.389	4.778	4.679	5.015
Mutuários a receber	384	476	5.433	4.896
Depósitos judiciais (Nota 13c) (ii)	602	541	1.053	980
Outros valores a receber	6.637	419	678	1.890
	21.579	15.883	32.805	34.471
Circulante	20.865	15.149	29.263	31.364
Não circulante	714	734	3.542	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 13c).

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2023

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

7. Adiantamentos para aquisição de terrenos

Empreendimentos	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Bauru Azevedo (Belvedere)	2.361	2.361	2.361	2.361
Vida Nova Rio Preto (Wayfro)	1.650	1.650	2.150	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 (Suíça)	-	-	182	4.267
Vida Nova Ponta Grossa (Jardim Royal)	-	-	3.500	3.500
Pindamonhangaba - Terra Nova	500	-	1.069	8.675
Cedral (Res. Califórnia)	-	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	-	-	158	4.040
Pacaembu Piracicaba Com Viva	680	-	2.369	8.309
Botucatu (Verônica 2)	-	-	3.898	2.698
Pacaembu Água Santa	-	-	-	2.582
Assis Chateaubriand (Unificação)	1.200	-	2.640	-
Arapongas (Rissato 1)	-	-	1.558	-
Londrina (PacaVitta)	-	-	1.250	-
Outros	482	3.965	1.511	5.116
	24.535	27.638	40.308	62.860
Circulante	9.559	7.952	22.116	28.328
Não circulante	14.976	19.686	18.192	34.532

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

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

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2023

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

8. Partes relacionadas

Passivo	Controladora	
	30/09/2023	31/12/2022
Pacaembu Itapetininga Cristovao Colombo - Empreendimento Imobiliário Ltda.	8.827	-
Pacaembu Assis 370 - Empreendimento Imobiliário Ltda.	8.426	-
Terra Nova Pindamonhangaba - Empreendimento Imobiliário Ltda.	7.253	-
Vida Nova Dignidade 2 - Empreendimento Imobiliário Ltda.	4.146	-
Outras Contas A Pagar - Lotes - União Do Mandaguari	3.958	-
Pacaembu Piracicaba Com Viva - Empreendimento Imobiliário Ltda.	3.815	-
Pacaembu Loteadora - Olimpia IV Ltda.	2.771	795
Pacaembu Ourinhos Constante 2 - Empreendimento Imobiliário Ltda.	2.151	-
Pacaembu Cedral I - Empreendimento Imobiliário Ltda.	1.790	3.402
Pacaembu Bauru - Empreendimento Imobiliário Ltda.	1.393	-
Pacaembu Barretos 368	1.066	-
Pacaembu Ourinhos Constante - Empreendimento Imobiliário Ltda.	1.037	-
Alto Do Mandaguari Empreendimento Imobiliário Ltda.	1.009	8
Haus Compra E Venda De Bens Imóveis Ltda.	973	-
Vida Nova Itapetininga III - Empreendimento Imobiliário Ltda.	776	-
Vida Nova Tatuí Iii - Empreendimento Imobiliário Ltda.	737	-
Pacaembu Cafelândia – 364	640	-
Vida Nova Barretos III - Empreendimento Imobiliário Ltda.	635	-
Vida Nova Barretos IV - Empreendimento Imobiliário Ltda.	628	-
Pacaembu Lins III Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	1.158
Outros	1.038	316
	53.069	5.679

Os saldos de partes relacionadas em 30 de setembro 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 nove meses findos em 30 de setembro de 2023 e 30 de setembro 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 nove meses findo em 30 de setembro de 2023 foi de R\$6.154, sendo R\$5.147 registrados na rubrica de “Honorários da Administração” e R\$1.007 registrados na rubrica de “Plano de remuneração baseado em ações” (R\$5.640 no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2022, sendo R\$3.988 registrados na rubrica de “Honorários da Administração” e R\$1.652 registrados na rubrica de “Plano de remuneração baseado em ações”).

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2023

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

9. Investimentos

a) Composição de saldo

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Controladas	376.643	377.296	-	-
Controladas em conjunto	763	293	763	293
Mais valia dos estoques (i)	1.216	386	-	-
Adiantamentos para futuro aumento de capital	34.880	556	3.327	15.287
Investimento	413.502	378.531	4.090	15.580
Provisão para perdas em controlada (ii)	(1.697)	(1.153)	(777)	(417)
Investimento líquido	411.805	377.378	3.313	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. 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
Saldos em 1º de janeiro de 2023	377.377	15.163
Adiantamento para futuro aumento de capital	34.880	-
Dividendos recebidos	(153.093)	(11.465)
Integralização de capital em controladas e investidas	(11.954)	-
Equivalência patrimonial	166.586	392
Outras	(1.972)	(777)
Apropriação da mais valia de estoques	(20)	-
Saldos em 30 de setembro de 2023	411.805	3.313

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2023

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

b) 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 Água Santa Emp. Imob. Ltda (iii)	100,00%	99,00%	59.812	25.479	10.908	9.621	48.904	15.858	3.859	2.075
Pacaembu Catanduva III Emp. Imob. Ltda (iii)	100,00%	99,00%	44.846	11.360	18.573	1.937	26.274	9.423	13.752	(758)
Pacaembu São José do Rio Preto 336 Emp. Imob. Ltda (iii)	100,00%	99,00%	70.918	4.885	48.676	176	22.241	4.709	6.988	(1)
Pacaembu Piracicaba Incorporadora Ltda.	99,00%	99,00%	32.257	45.353	10.036	9.958	22.221	35.395	(438)	(241)
Poá Empreendimento Imobiliário Ltda. (iii)	100,00%	99,00%	16.414	27.765	-12	964	16.426	26.801	2.287	1.016
Pacaembu Arapongas I Emp. Imob. Ltda (iii)	100,00%	99,00%	20.895	14.984	5.896	9.154	14.999	5.830	12.766	1.800
Vida Nova Trindade Emp. Imob. Ltda (iii)	100,00%	99,00%	15.726	40.292	1.051	23.724	14.675	16.568	2.123	762
Vida Nova Ponta Grossa Emp. Imob. Ltda	99,00%	99,00%	25.144	13.715	10.693	4.621	14.451	9.094	5.829	71
Pacaembu Ourinhos Constante 2 Emp. Imob. Ltda (iii)	100,00%	99,00%	33.847	998	20.486	1.003	13.361	(5)	8.925	(8)
Pacaembu Sao Jose do Rio Preto - Emp. Imob. Ltda.	99,00%	99,00%	18.458	19.678	5.865	7.335	12.593	12.343	4.514	(809)
Terra Nova Pindamonhangaba Emp. Imob. Ltda	99,00%	99,00%	15.598	4.446	6.253	3.422	9.345	1.024	12.110	(876)
Pacaembu Bauru II - Emp. Imobiliário Ltda.	99,00%	99,00%	10.462	18.838	1.559	3.376	8.903	15.462	239	760
Pacaembu Sao Carlos - Emp. Imobiliário Ltda. (iii)	100,00%	99,00%	8.666	7.612	343	1.475	8.323	6.137	(2)	(1)
Pacaembu Itapetininga Cristovao Colombo - Emp. Imob Ltda(iii)	100,00%	99,00%	21.486	794	13.481	822	8.006	(28)	10.490	(28)
Pacaembu Araçatuba I - Emp. Imob. LTDA (iii)	100,00%	99,00%	20.198	368	12.542	369	7.657	(1)	(636)	(1)
Pacaembu Botucatu Veronica 2 Emp. Imob. Ltda (iii)	100,00%	99,00%	7.770	2.010	208	2.002	7.562	8	(21)	(1)
Vida Nova Tatui III - Emp. Imobiliário Ltda. (iii)	100,00%	99,00%	7.921	9.654	741	2.809	7.180	6.845	1.253	20
Haus Compra e Venda de Bens Imóveis Ltda.	100,00%	99,94%	7.594	9.266	663	984	6.931	8.282	463	303
Pacaembu Ourinhos Santa Maria 401 - Emp. Imob. Ltda (iii)	100,00%	0,00%	6.835	-	105	-	6.729	-	-	-
Pacaembu Piracicaba com Viva Emp. Imob. Ltda	99,00%	99,00%	20.695	923	14.397	1.175	6.298	(252)	9.440	(50)
Pacaembu Projeto 06 Emp. Imob. Ltda (iii)	100,00%	99,00%	9.439	-	3.399	-	6.040	-	14	-
Vida Nova Botucatu - Emp. Imobiliário Ltda. (iii)	100,00%	99,00%	6.701	9.403	806	2.046	5.896	7.357	621	136
Pacaembu Bauru - Empreendimento Imobiliário Ltda. (iii)	100,00%	99,00%	8.472	21.581	3.320	5.500	5.152	16.081	301	730
Vida Nova Salto de Pirapora Emp. Imob. Ltda	99,00%	99,00%	7.681	3.536	2.859	1.491	4.822	2.045	8.698	(230)
Salto de Pirapora Pacaembu Emp. Imob. Ltda(iii)	100,00%	99,00%	18.962	133	14.167	125	4.794	8	1.127	(1)
Pacaembu Ourinhos Constante Emp. Imob. Ltda (iii)	100,00%	99,00%	6.161	23.993	1.601	9.230	4.561	14.763	1	2.004
Residencial Quinta da Colina Emp. Imob. SPE Ltda. (iii)	100,00%	99,00%	18.596	4	14.281	5	4.315	(1)	377	-
Vida Nova Itapetininga III - Emp. Imobiliário Ltda. (iii)	100,00%	99,00%	5.445	15.104	1.736	4.036	3.709	11.068	(1.196)	16
Pacaembu Presidente Prudente - Emp. Imob. Ltda. (iii)	100,00%	99,00%	4.477	11.586	1.122	4.996	3.355	6.590	1.460	997
Pacaembu Loteadora - Olimpia IV Ltda.	99,00%	99,00%	3.482	4.771	173	370	3.309	4.401	290	168
Vida Nova Dignidade 2 Emp. Imob. Ltda (iii)	100,00%	99,00%	5.802	47.011	2.533	11.810	3.269	35.201	(935)	4.456
Pacaembu Bauru Azevedo Emp. Imob. Ltda (iii)	100,00%	99,00%	3.930	1.513	679	448	3.251	1.065	(654)	(24)
Pacaembu Taubaté Emp. Imob. Ltda (iii)	100,00%	99,00%	4.019	2.754	798	68	3.222	2.686	(144)	(1)
Pacaembu Cianorte Emp. Imob. Ltda (iii)	100,00%	99,00%	12.059	43	8.850	43	3.209	-	6.066	-
Pacaembu Cafelândia - 364 Emp. Imob. Ltda.	100,00%	0,00%	7.791	-	4.712	-	3.078	-	2.383	-

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2023

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

	Participação		Ativo		Exigibilidades		Patrimônio líquido		Resultado do período	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Vida Nova Barretos IV Emp. Imob. Ltda (iii)	100,00%	99,00%	4.374	15.451	1.454	5.029	2.920	10.422	(89)	1.373
Pacaembu Papa - Emp. Imob. Ltda. (iii)	100,00%	99,00%	4.213	519	1.586	519	2.628	-	(359)	-
Pacaembu Tatuí Caguassu Emp. Imob. Ltda	99,00%	99,00%	10.527	9.584	8.130	3.919	2.398	5.665	20.891	(219)
Pacaembu Marília Gigantão (iii)	100,00%	99,00%	2.569	180	346	180	2.223	-	(363)	-
Pacaembu Arapongas 2 Emp. Imob. Ltda (iii)	100,00%	99,00%	6.081	262	3.920	263	2.161	(1)	(315)	-
Demais Investimentos (i), (ii), (iii)			75.309	52.375	56.024	33.930	19.285	18.445	36.203	874

(i) Outros investimentos permanentes, com valores individuais em 30 de setembro 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.

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

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

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2023

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

10. Imobilizado e intangívela) Composição (Controladora e Consolidado)

	Taxa anual de depreciação %	Custo	Depreciação acumulada	Imobilizado líquido	
				30/09/2023	31/12/2022
Computadores	20	3.647	(2.379)	1.268	1.054
Máquinas e equipamentos	10	1.206	(739)	467	559
Móveis e utensílios	10	168	(136)	32	43
Aeronaves	4 a 6,67	8.632	(755)	7.877	7.772
Benfeitorias	10	1.257	(979)	278	477
Consórcios	-	60	-	60	-
Direito de uso de arrendamento	-	11.467	(4.558)	6.909	4.233
Softwares	20	5.376	(293)	5.083	3.118
Provisão para redução ao valor recuperável - aeronaves		(607)	-	(607)	(607)
		31.206	(9.839)	21.367	16.649

b) Movimentação (Controladora e Consolidado)

	Saldo Inicial	Adições	Baixas	Adições por arrendamento	30/09/2023
Custo					
Computadores	3.269	514	(136)	-	3.647
Máquinas e equipamentos	1.205	1	-	-	1.206
Móveis e utensílios	168	-	-	-	168
Aeronaves	8.391	241	-	-	8.632
Benfeitorias	1.257	-	-	-	1.257
Consórcios	-	60	-	-	60
Direito de uso de arrendamento	8.495	-	(2.377)	5.349	11.467
Softwares	3.118	2.337	(79)	-	5.376
Provisão para redução ao valor recuperável - aeronaves	(607)	-	-	-	(607)
	25.296	3.153	(2.592)	5.349	31.206
Depreciação					
Computadores	(2.215)	(297)	133	-	(2.379)
Máquinas e equipamentos	(646)	(93)	-	-	(739)
Móveis e utensílios	(125)	(11)	-	-	(136)
Aeronaves	(619)	(136)	-	-	(755)
Benfeitorias	(780)	(199)	-	-	(979)
Direito de uso de arrendamento	(4.262)	(2.287)	1.991	-	(4.558)
Softwares	-	(293)	-	-	(293)
	(8.647)	(3.316)	2.124	-	(9.839)
Imobilizado e intangível líquido	16.649	(163)	(468)	5.349	21.367

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2023

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

c) Direito de uso de arrendamentos

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

11. Empréstimos e financiamentos

Descrição	Taxa	Controladora		Consolidado	
		30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Banco ABC do Brasil (i)	3,20% a.a. + CDI	56.888	57.168	56.888	57.168
Banco Itaú (ii)	2,40% a.a. + CDI	50.208	60.298	50.208	60.298
Banco Safra (iii)	3,41% a.a. + CDI	4.579	5.143	4.579	5.143
Caixa Econômica Federal (iv)	8,30% a.a. + TR	-	-	82.341	70.398
		111.675	122.609	194.016	193.007
Circulante		41.796	40.350	117.667	40.350
Não circulante		69.879	82.259	76.349	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 3,20% ao ano, sendo os recursos tomados para o financiamento de empreendimentos imobiliários. A CCB tem vencimento em 29 de junho de 2026. Este financiamento possui "covenants" financeiros.
- (ii) Cédulas de Crédito Bancário - CCB: referem-se à emissão de CCB contratada no montante de R\$60.000, sujeita a juros remuneratórios de 100% do CDI, acrescidos da taxa de 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 Cyrrus SR22, sujeita a juros remuneratórios de 100% do CDI, acrescidos da taxa de juros efetiva de 3,41% ao ano. O vencimento da operação é 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.

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2023

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

Cronograma de vencimentos

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

30/09/2023	2023	2024	2025	2026	Total
Banco ABC do Brasil	46	-	37.894	18.948	56.888
Banco Itaú	10.208	40.000	-	-	50.208
Banco Safra	389	1.533	1.494	1.163	4.579
Caixa Econômica Federal	16.569	65.307	465	-	82.341
	27.212	106.840	39.853	20.111	194.016
31/12/2022	2023	2024	2025	2026	Total
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
	40.350	150.285	1.334	1.038	193.007

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 empresário,

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2023

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

CCBs imobiliárias, debentures, CRI, mútuo de financiamento imobiliário entre outros que existem atualmente ou possam ser criados no mercado.

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

Movimentação dos empréstimos e financiamentos

A movimentação dos empréstimos e financiamentos para período de nove meses findo em 30 de setembro 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	-	165.528
(-) Pagamento do principal	(13.138)	(166.806)
(+) Encargos financeiros sobre empréstimos e financiamento	13.808	17.411
(-) Juros pagos	(11.604)	(15.124)
Saldos em 30 de setembro 2023	111.675	194.016

12. Fornecedores

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>30/09/2023</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>30/09/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Fornecedores a pagar (i)	3.084	2.887	90.566	50.054
Cauções a pagar (ii)	893	1.364	20.677	17.074
	3.977	4.251	111.243	67.128
Circulante	3.977	4.249	108.668	65.087
Não Circulante	-	2	2.575	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.

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2023

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

13. Provisões

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Imposto de renda diferido (a)	8	-	2.526	3.066
Contribuição social diferida	4	-	1.565	1.602
Provisões para garantia de obra (b)	397	929	9.151	7.868
Provisão para demandas judiciais (c)	6.670	7.251	7.146	7.709
Tributos correntes com recolhimento diferido	296	182	10.989	6.446
	7.375	8.362	31.377	26.691
Circulante	334	334	5.499	3.834
Não Circulante	7.041	8.028	25.878	22.857

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2023	30/09/2022
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social:	87.771	16.816	108.900	36.965
Imposto de renda calculado à alíquota nominal - 34%	(29.842)	(5.717)	(37.026)	(12.568)
Efeito sobre as diferenças:				
Efeitos permanentes sobre regime especial de tributação do Programa Casa Verde e Amarela (RET) e lucro presumido de controladas	(25.159)	(21.109)	17.402	(5.753)
Resultado com equivalência patrimonial	56.639	28.519	133	(135)
Amortização de ágio	(7)	-	(7)	-
Diferenças temporárias e outras	(1.665)	(1.693)	(1.665)	(1.693)
Total de despesa no resultado	(34)	-	(21.163)	(20.149)
Imposto de renda e contribuição social correntes	(39)	(30)	(18.249)	(18.892)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	5	30	(2.914)	(1.257)
Alíquota Efetiva	0,04%	0,00%	19,43%	54,51%

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

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2023

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

(b) Provisões para garantia de obra

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

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
Saldos em 1 de janeiro	929	7.868
(+) Adições	-	4.203
(-) Reversões	(17)	(17)
(-) Pagamentos	(515)	(2.903)
Saldos em 30 de setembro	397	9.151
Circulante	334	2.907
Não Circulante	63	6.244

(c) Provisão para demandas judiciais

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

	<u>Controladora</u>			
	<u>Cível</u>	<u>Trabalhista</u>	<u>Previdenciário</u>	<u>Total</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2022	455	5.624	1.172	7.251
Provisão do exercício	1.098	1.098	77	2.273
Reversão do exercício	(1.364)	(1.438)	-	(2.802)
Pagamentos do exercício	-	(52)	-	(52)
Saldos em 30 de setembro de 2023	189	5.232	1.249	6.670
	<u>Consolidado</u>			
	<u>Cível</u>	<u>Trabalhista</u>	<u>Previdenciário</u>	<u>Total</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2022	913	5.624	1.172	7.709
Provisão do exercício	1.121	1.098	77	2.296
Reversão do exercício	(1.364)	(1.438)	-	(2.802)
Pagamentos do exercício	(5)	(52)	-	(57)
Saldos em 30 de setembro de 2023	665	5.232	1.249	7.146

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2023

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

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\$7.438 em 30 de setembro 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 setembro de 2023, a Companhia possuía o montante de R\$1.053 a título de depósitos judiciais (R\$980 em 31 de dezembro de 2022) – Vide Nota 6.

14. Outras contas a pagar

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Salários e pró-labore	2.156	1.838	2.487	2.059
Provisão de férias e 13º Salários	10.721	6.339	11.676	6.782
Encargos trabalhistas	2.275	1.934	2.483	2.110
Gratificações e bonificações	5.056	2.245	12.241	8.793
Imposto de renda e contribuição social a pagar	-	-	3.372	5.502
PIS e COFINS a pagar	26	223	936	1.809
Outras obrigações tributárias	517	483	3.405	2.830
Outras contas a pagar	103	-	851	161
Aquisição de participação societária a pagar (i)	6.060	-	6.060	-
	26.914	13.062	43.511	30.046
Circulante	22.369	13.062	38.418	30.046
Não Circulante	4.545	-	5.093	-

- (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.

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2023

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

15. Patrimônio líquido

a) Capital social

Em 30 de setembro 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 setembro de 2023 e em 31 de dezembro de 2022:

Sócios	30/09/2023		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.

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2023

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

c) Distribuição de resultado

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

No transcorrer do período de nove meses findo em 30 de setembro 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 nove meses findo em 30 de setembro 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 setembro 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.

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro 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.

	Consolidado	
	30/09/2023	30/09/2022
Empreendimentos em Construção		
(i) Receita de Vendas a Apropriar de Unidades Vendidas		
(a) Receita de Vendas Contratadas	2.014.080	1.214.165
(b) Receita de Vendas Apropriadas Líquidas	1.505.273	861.579
Receita de Vendas a Apropriar (a-b)	508.807	352.586
(ii) Custo Orçado a Apropriar de Unidades Vendidas		
Empreendimentos em construção:		
(a) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros)	1.423.943	890.585
(b) Custo de construção Incorridos	(1.068.383)	(643.049)
(c) Custo de construção Incorridos - encargos financeiros	(6.405)	(3.100)
Custo Orçado a Apropriar no Resultado (a+b)	355.560	247.536
Driver Cl/CO (sem encargos financeiros)	75,03%	72,21%
(iii) Custo Orçado a Apropriar em Estoque		
Empreendimentos em construção:		
(a) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros)	533.036	208.204
Custo Incorrido Líquido		
(b) Custo de construção Incorridos	(91.773)	(68.505)
(c) Custo de construção incorridos - encargos financeiros	(359)	(240)
Custo Orçado a Apropriar em Estoque sem encargos financeiros (a+b)	441.263	139.699

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

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2023

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

17. Receita operacional líquida

	Controladora				Consolidado			
	01/07/23 a 30/09/23	01/01/23 a 30/09/23	01/07/22 a 30/09/22	01/01/22 a 30/09/22	01/07/23 a 30/09/23	01/01/23 a 30/09/23	01/07/22 a 30/09/22	01/01/22 a 30/09/22
Receita de Incorporação Imobiliária	8.148	21.692	7.216	16.251	328.744	892.132	276.508	663.080
Tributos incidentes sobre a receita	(954)	(2.543)	(896)	(1.968)	(8.525)	(25.987)	(10.291)	(24.459)
	7.194	19.149	6.320	14.283	320.219	866.145	266.217	638.621

18. Custos e despesas por natureza

	Controladora				Consolidado			
	01/07/23 a 30/09/23	01/01/23 a 30/09/23	01/07/22 a 30/09/22	01/01/22 a 30/09/22	01/07/23 a 30/09/23	01/01/23 a 30/09/23	01/07/22 a 30/09/22	01/01/22 a 30/09/22
Despesas por função								
Custos dos imóveis vendidos	(6.975)	(18.591)	(6.184)	(13.898)	(231.318)	(626.746)	(205.096)	(500.588)
Despesas gerais e administrativas	(26.754)	(69.300)	(20.443)	(55.594)	(26.890)	(69.532)	(20.481)	(55.859)
Despesas com vendas	(434)	(1.417)	(249)	(668)	(16.900)	(50.664)	(14.162)	(40.094)
	(34.163)	(89.308)	(26.876)	(70.160)	(275.108)	(746.942)	(239.739)	(596.541)
Custos de construção	(6.926)	(18.438)	(6.136)	(13.798)	(229.738)	(622.406)	(203.815)	(497.524)
Honorários administração	(1.762)	(5.147)	(1.475)	(3.988)	(1.762)	(5.147)	(1.475)	(3.988)
Serviços tomados de terceiros	(2.281)	(7.634)	(2.201)	(4.477)	(2.297)	(7.667)	(2.206)	(4.644)
Comissões	-	-	-	-	(9.021)	(18.043)	(3.704)	(8.915)
Demais custos e despesas	(1.954)	(5.800)	(1.975)	(5.185)	(1.958)	(5.805)	(1.979)	(5.188)
Pessoal	(17.732)	(42.760)	(11.525)	(32.973)	(19.883)	(48.311)	(13.149)	(37.581)
Publicidade e propaganda	(501)	(1.698)	(729)	(1.206)	(4.678)	(8.871)	(2.582)	(8.725)
Custo com garantia de obra	(12)	(16)	-	-	(1.543)	(4.203)	(1.233)	(2.962)
Amortização de software e direito de uso	(1.279)	(2.578)	(715)	(2.214)	(1.279)	(2.578)	(715)	(2.214)
Ponto de Atendimento	(11)	(54)	-	(6)	513	(13.908)	(5.040)	(15.301)
Viagens e estadias	(966)	(2.713)	(915)	(2.292)	(966)	(2.713)	(915)	(2.292)
Premiação unidades vendidas	-	-	-	-	(1.757)	(4.820)	(1.721)	(3.186)
Despesa do plano de remuneração baseado em ações	(739)	(2.470)	(1.205)	(4.021)	(739)	(2.470)	(1.205)	(4.021)
	(34.163)	(89.308)	(26.876)	(70.160)	(275.108)	(746.942)	(239.739)	(596.541)

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2023

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

19. Resultado financeiro

	Controladora				Consolidado			
	01/07/23 a 30/09/23	01/01/23 a 30/09/23	01/07/22 a 30/09/22	01/01/22 a 30/09/22	01/07/23 a 30/09/23	01/01/23 a 30/09/23	01/07/22 a 30/09/22	01/01/22 a 30/09/22
Receitas financeiras								
Rendimento de aplicação financeira	4.695	11.778	2.297	7.383	5.605	15.389	3.999	11.878
Juros contratuais	13	106	192	400	1.137	3.238	1.052	2.239
Varição monetária	149	566	240	1.661	1.957	8.755	2.782	9.145
	4.857	12.450	2.729	9.444	8.699	27.382	7.833	23.262
Despesas financeiras								
Despesas bancárias	(29)	(91)	(38)	(191)	(860)	(2.613)	(545)	(2.158)
Despesas com juros	(4.807)	(14.477)	(4.972)	(13.440)	(4.845)	(14.739)	(4.989)	(13.495)
Outras despesas financeiras	(1)	(1)	(2)	(60)	(34)	(69)	(36)	(148)
	(4.837)	(14.569)	(5.012)	(13.691)	(5.739)	(17.421)	(5.570)	(15.801)
Total	20	(2.119)	(2.283)	(4.247)	2.960	9.961	2.263	7.461

20. Resultado por ação

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

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

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

	01/07/23 a 30/09/23	01/01/23 a 30/09/23	01/07/22 a 30/09/22	01/01/22 a 30/09/22
Lucro / (prejuízo) líquido do período	34.445	87.737	14.630	16.816
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	0,26632	0,67837	0,11312	0,13002
Resultado diluído por ação	0,26064	0,66389	0,11070	0,12724

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2023

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

21. Informação por segmento

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

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

22. Instrumentos financeiros

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

a) Risco de juros

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

b) Risco de crédito

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

Para gerenciamento das perdas com contas a receber, a Companhia tem por política efetuar análise de crédito, liquidez e exposições financeiras que possam comprometer a capacidade financeira dos potenciais promitentes honrarem seus compromissos de

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2023

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

aquisição dos imóveis. Essas análises baseiam-se em suporte documental e modelo de análise interno. A qualidade do crédito das contas a receber de clientes está detalhada na Nota 5.

c) Risco de liquidez

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

d) Risco operacional

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

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2023

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

- Mitigação de risco, incluindo seguro quando eficaz.

e) Análise de sensibilidade

A Companhia realizou análise de sensibilidade dos principais riscos aos quais seus ativos e passivos financeiros estão expostos, basicamente representados por variações de variação de taxa de juros (CDI), IPCA e TR. Com base na projeção de CDI divulgada pela Anbima de setembro de 2023 e IPCA pelo boletim Focus de setembro 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\$1.884 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	6,33%	9,49%	12,65%	15,81%	18,98%
IPCA	2,47%	3,70%	4,93%	6,16%	7,40%
TR	1,21%	1,82%	2,42%	3,03%	3,63%
IGPM	(1,77)%	(2,66)%	(3,54)%	(4,43)%	(5,31)%

Ativos e passivos líquidos	Consolidado					
	Saldos em 30/09/2023	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário Provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
CDI	105.166	6.657	9.980	13.303	16.627	19.961
IPCA	16.319	403	604	805	1.005	1.208
TR	(82.341)	(996)	(1.499)	(1.993)	(2.495)	(2.989)
IGPM	(7.398)	131	197	262	328	393
Total	31.746	6.195	9.282	12.377	15.465	18.573

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2023

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

Saldos nas demonstrações financeiras consolidadas	30/09/23	CDI	IPCA	TR	IGPM	Sem indexador
Caixa e equivalente de caixa (Nota 3.a)	219.542	216.841	-	-	-	2.701
Caixa restrito (Nota 3.b)	106.411	-	-	-	-	106.411
Contas a receber (Nota 4)	240.138	-	16.319	-	-	223.819
Adiantamento para aquisição de terrenos (Nota 7)	40.308	-	-	-	-	40.308
Outros ativos (Nota 6)	32.805	-	-	-	-	32.805
Total dos ativos com riscos financeiros	639.204	216.841	16.319	-	-	406.044
Fornecedores (Nota 12)	111.243	-	-	-	-	111.243
Empréstimos e financiamentos (Nota 11)	194.016	111.675	-	82.341	-	-
Arrendamentos	7.398	-	-	-	7.398	-
Outras contas a pagar (Nota 14)	43.511	-	-	-	-	43.511
Total dos passivos com riscos financeiros	356.168	111.675	-	82.341	7.398	154.754
Total dos ativos e passivos com riscos financeiros	283.036	105.166	16.319	(82.341)	(7.398)	251.290

f) Determinação do valor justo dos instrumentos financeiros

Os valores de mercado, informados em 30 de setembro 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

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2023

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

- Nível 3 - instrumentos cujos *inputs* significantes não são observáveis. A composição abaixo demonstra ativos financeiros da Companhia e à classificação geral desses instrumentos em conformidade com a hierarquia

	Nível da hierarquia	30/09/2023	31/12/2022
Ativos			
Ativo financeiro mensurado pelo valor justo por meio do resultado - Caixa e equivalentes de caixa	2 (a)	216.841	148.659

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

g) Gestão de capital

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

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

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

	30/09/2023	31/12/2022
Empréstimos e financiamentos (Nota 11)	194.016	193.007
Arrendamentos	7.398	4.638
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 3.a)	(219.542)	(155.983)
Caixa restrito (Nota 3.b)	(106.411)	(76.378)
Caixa líquido	(124.539)	(34.716)
Total do patrimônio líquido	477.551	388.815
Total do capital próprio e de terceiros	353.012	354.099
Grau de alavancagem financeira - %	116,00%	142,40%

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2023

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

h) Classificação dos instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros da Companhia estão assim classificados:

	Controladora					
	30/09/2023			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	46	168.850	168.896	100	92.973	93.073
Caixa restrito	32	-	32	31	-	31
Contas a receber	23.799	-	23.799	19.990	-	19.990
Adiantamentos para aquisição de terrenos	24.535	-	24.535	27.638	-	27.638
Outros ativos	21.579	-	21.579	15.883	-	15.883
Total dos instrumentos ativos	69.991	168.850	238.841	63.642	92.973	56.615
Empréstimos e financiamentos	111.675	-	111.675	122.609	-	22.609
Fornecedores	3.977	-	3.977	4.251	-	4.251
Partes relacionadas	53.069	-	53.069	5.679	-	5.679
Arrendamentos	7.398	-	7.398	4.638	-	4.638
Outras contas a pagar	26.914	-	26.914	13.064	-	13.064
Total dos instrumentos passivos	203.033	-	203.033	150.241	-	150.241

	Consolidado					
	30/09/2023			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	2.701	216.841	219.542	7.324	148.659	155.983
Caixa restrito	106.411	-	106.411	76.378	-	76.378
Contas a receber	240.138	-	240.138	202.047	-	202.047
Adiantamentos para aquisição de terrenos	40.308	-	40.308	62.860	-	62.860
Outros ativos	32.805	-	32.805	34.471	-	34.471
Total dos instrumentos ativos	422.363	216.841	639.204	383.080	148.659	531.739
Empréstimos e financiamentos	194.016	-	194.016	193.007	-	193.007
Fornecedores	111.243	-	111.243	67.128	-	67.128
Partes relacionadas	-	-	-	-	-	-
Arrendamentos	7.398	-	7.398	4.638	-	4.638
Outras contas a pagar	43.511	-	43.511	49.147	-	49.147
Total dos instrumentos passivos	356.168	-	356.168	313.920	-	313.920

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2023

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

i) Gestão de risco de liquidez

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

Em 30 de setembro de 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 setembro 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	194.016	26.087	165.103	191.190
Fornecedores	111.243	108.668	2.575	111.243
Arrendamentos	7.398	5.228	3.922	9.150
	<u>312.657</u>	<u>139.983</u>	<u>171.600</u>	<u>311.583</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.

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:

<u>Quantidade de Opções Exercíveis</u>	<u>Prazo de Vesting</u>
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

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2023

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

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.

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.

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2023

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

A Companhia reconheceu no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2023 uma provisão para o plano de opções de aquisição de ações no montante de R\$2.470 em rubrica no patrimônio líquido em contrapartida a despesas operacionais.

24. Seguros

A Companhia e suas controladas mantêm, em 30 de setembro 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	53.252	53.252
Seguro de responsabilidade civil D&O	22.500	27.323
Seguro de construção (riscos de engenharia)	-	2.502.820
Seguro garantia judicial	3.812	3.843
Seguro garantia para obras de infraestrutura	-	175.735
Seguro garantia de término de obras	134	238.920
Seguro término de obras - manutenção corretiva	32.902	108.206
Seguro executante construtor	2.985	594.228

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

Relatório sobre a revisão de informações trimestrais

Aos
Acionistas e Administradores da
Pacaembu Construtora S.A.

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Pacaembu Construtora S.A. (Companhia), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referente ao trimestre findo em 30 de setembro de 2023, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, para os períodos de três e nove meses findos em 30 de setembro de 2023, e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove 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"), e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR.

Ênfase

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

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 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 está 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 tomadas em conjunto.

São Paulo, 19 de outubro de 2023.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S/S Ltda.

CRC SP-034519/O

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

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

DECLARAÇÃO DOS DIRETORES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

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

Declaramos, na qualidade de diretores da PACAEMBU CONSTRUTORA S.A., sociedade anônima fechada com sede na Cidade de Bauru, Estado de São Paulo, na Rua Sete de Setembro Quadra 11-17 – Centro, CEP 17015-032, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 96.298.013/0001-68, que revimos, discutimos e concordamos com as informações trimestrais do período findo em 30 de setembro de 2023, nos termos e para fins do parágrafo 1º, inciso VI, do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009, conforme alterada.

São Paulo, 19 de outubro de 2023.

Fernando Bassan de Almeida
Diretor Presidente

Leonardo de Almeida Massa
Diretor Administrativo Financeiro e de RI

José Stucki Junior
Diretor de Engenharia

Frederico Escobar
Diretor de Negócios

Breno Mendes Vilela
Diretor Comercial

Victor Vasconcelos de Miranda
Diretor Jurídico

Pedro Carneiro Leão
Diretor de Planejamento

Robson Martins de Miranda
Gerente Contábil

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

DECLARAÇÃO DOS DIRETORES SOBRE O RELATÓRIO DA AUDITORIA

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

Declaramos, na qualidade de diretores da PACAEMBU CONSTRUTORA S.A., sociedade anônima com sede na Cidade de Bauru, Estado de São Paulo, na Rua Sete de Setembro Quadra 11-17 – Centro, CEP 17015-032, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 96.298.013/0001-68, que revimos, discutimos e concordamos com a Revisão do auditor independente sobre as informações trimestrais do período findo em 30 de setembro de 2023, nos termos e para fins do parágrafo 1º, inciso VI, do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009, conforme alterada.

São Paulo, 19 de outubro de 2023.

Fernando Bassan de Almeida
Diretor Presidente e DRI

Leonardo de Almeida Massa
Diretor Administrativo Financeiro e de RI

José Stucki Junior
Diretor de Engenharia

Frederico Escobar
Diretor de Negócios

Victor Vasconcelos Miranda
Diretor Jurídico

Breno Mendes Vilela
Diretor Comercial

Pedro Carneiro Leão
Diretor de Planejamento

Robson Martins de Miranda
Gerente Contábil