

PACTA PARTICIPAÇÕES S.A.

RELATÓRIO ANUAL 2023

BORN 

SUMÁRIO

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO	Pág. 01
BALANÇO PATRIMONIAL	Pág. 02
DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO	Pág. 03
DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO ABRANGENTE	Pág. 04
DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Pág. 05
DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA	Pág. 06
INDICADORES ECONÔMICO FINANCEIROS	Pág. 07
NOTAS EXPLICATIVAS	Pág. 08 a 27
RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES	Pág. 28 a 30

PACTA PARTICIPAÇÕES S.A.

RELATORIO DA ADMINISTRAÇÃO

Em cumprimento às disposições legais e estatutárias, submetemos a apreciação de V.Sas. as demonstrações financeiras da **PACTA PARTICIPAÇÕES S.A.**, relativas ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2023, acompanhada das respectivas notas explicativas e do "Relatório de Auditoria".

Manaus/AM, 28 de agosto de 2024.

DIRETORIA

PACTA PARTICIPAÇÕES S/A
BALANÇO PATRIMONIAL EM 31 DE DEZEMBRO
(VALORES EM MILHARES DE REAIS)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		12/2023	12/2022	12/2023	12/2022
ATIVO					
CIRCULANTE		1.608	2.251	289.886	265.000
Caixa e equivalentes de caixa	04	621	1.645	22.616	35.966
Contas a receber de clientes e outras	05	0	297	74.801	50.626
Estoques	06	(0)	70	184.311	172.426
Tributos à recuperar		-	0	420	487
Despesas antecipadas		-	-	5.998	3.591
Outros ativos		987	239	1.741	1.904
NÃO CIRCULANTE		320.057	268.099	245.412	157.104
Contas a receber de clientes e outras	05	-	-	50.349	60.859
Dividendos a receber		0	-	203	26
Créditos com pessoas ligadas	07	27.546	45.932	30.850	28.443
Outros ativos financeiros		1.092	-	1.354	-
Depósitos judiciais - Causas Cíveis		-	-	4.066	3.938
Tributos diferidos		-	-	-	3.121
Outros tributos a recuperar		0	-	4.809	1.220
Propriedades para investimento	08	-	48	94.320	11.325
Estoques	06	1.366	1.259	8.104	8.018
Investimentos em controladas e coligadas	09	289.088	220.177	10.576	10.586
Imobilizado	10	965	683	40.731	29.517
Intangível		-	-	50	50
TOTAL DO ATIVO		321.665	270.349	535.298	422.104
PASSIVO		12/2023	12/2022	12/2023	12/2022
CIRCULANTE		48.918	80.928	86.885	81.338
Contas a pagar a fornecedores e outras	11	26	9	25.033	28.389
Obrigações trabalhistas e sociais		3	3	4.066	2.038
Obrigações por aquisição terrenos	12	-	-	10.512	22.010
Receita diferida/Adto de clientes	12	54	-	6.240	-
Contratos cancelados		-	-	11.167	7.702
Obrigações tributárias	14	167	176	6.358	5.107
Empréstimos e financiamentos	13	211	-	15.232	10.666
Obrigações com pessoas ligadas	07	48.457	80.740	6.789	4.581
Outras obrigações financeiras		-	-	914	828
Dividendos a pagar		-	-	574	1
Outros passivos		-	-	-	16
NÃO CIRCULANTE		82	1	172.411	148.004
Contas a pagar a fornecedores e outras	11	(0)	1	824	589
Obrigações por aquisição terrenos	12	-	-	40.189	48.950
Receita diferida/Adto de clientes	12	-	-	5.536	-
Contratos cancelados		-	-	747	828
Provisões para contingências	15	-	-	15.368	16.500
Provisões para garantia de obras		-	-	1.646	282
Empréstimos e financiamentos	13	82	-	95.935	68.965
Outras obrigações financeiras		-	-	162	156
Outras obrigações tributárias	14	-	-	12.003	11.734
TOTAL DO PASSIVO		49.000	80.929	259.295	229.343
PATRIMONIO LIQUIDO	16	272.665	189.420	276.003	192.762
Capital social		103.246	103.246	103.246	103.246
Reservas		169.419	86.174	169.419	86.174
Participação de não controladores		-	-	3.337	3.341
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMONIO LIQUIDO		321.665	270.349	535.298	422.104
Valor patrimonial por ação		2,64	1,83		

PACTA PARTICIPAÇÕES S/A
DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO
(VALORES EM MILHARES DE REAIS)

ITENS DE RESULTADOS	Notas	Controladora		Consolidado	
		12/2023	12/2022	12/2023	12/2022
RECEITA DE VENDAS E SERVIÇOS	17	111	3	155.649	135.213
CUSTO DAS VENDAS E SERVIÇOS	18	-	-	(106.690)	(74.790)
LUCRO BRUTO		111	3	48.959	60.423
(DESPESAS) RECEITAS OPERACIONAIS		83.100	7.058	51.174	(43.629)
Despesas com vendas	19	-	-	(12.651)	(12.800)
Despesas administrativas e gerais	20	(395)	(128)	(18.253)	(14.313)
Outras (despesas) receitas operacionais	21	6.790	(142)	82.042	(17.129)
Participação nos lucros (prejuízos) de controladas e coligadas		76.705	7.329	36	613
LUCRO (PREJUÍZO) ANTES DOS EFEITOS FINANCEIROS		83.211	7.062	100.133	16.795
RESULTADO FINANCEIRO	22	66	97	(12.883)	(7.233)
LUCRO (PREJUÍZO) ANTES DA TRIBUTAÇÃO		83.277	7.159	87.250	9.561
TRIBUTOS SOBRE O LUCRO	23	(32)	(28)	(4.031)	(2.246)
LUCRO (PREJUÍZO) LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		83.245	7.130	83.219	7.316
Proprietários da controladora		-	-	83.245	7.130
Participações não controladoras		-	-	(26)	185
Lucro por ação				83.219	7.316
Básico (centavos por ação)		0,81	0,07		
Diluído (centavos por ação)		0,81	0,07		

PACTA PARTICIPAÇÕES S/A
DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO ABRANGENTE
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO
(VALORES EM MILHARES DE REAIS)

ITENS	Controladora		Consolidado	
	12/2023	12/2022	12/2023	12/2022
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	83.245	7.130	83.219	7.316
OUTROS RESULTADOS ABRANGENTES	-	-	-	-
RESULTADO ABRANGENTE TOTAL DO EXERCÍCIO	83.245	7.130	83.219	7.316
Atribuíveis a:				
Proprietários da controladora			83.245	7.130
Participação não controladores			(26)	185

PACTA PARTICIPAÇÕES S/A
DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

(VALORES EM MILHARES DE REAIS)

	Capital Social	Reservas			Soma	Participação de não Controladores	Total Consolidado
		Capital	Lucros retidos	Reserva legal			
Em 31 de dezembro de 2021	103.246	105.773	(31.990)	5.261	182.290	3.156	185.446
Resultado líquido do exercício	-	-	7.130	-	7.130	-	7.130
Resultado abrangente total	-	-	7.130	-	7.130	-	7.130
Constituição de reservas	-	-	(357)	357	-	185	185,41
Mutações internas do patrimônio líquido	-	-	6.774	357	7.130	185	7.316
Em 31 de dezembro de 2022	103.246	105.773	(25.216)	5.618	189.420	3.341	192.762
Resultado líquido do exercício	-	-	83.245	-	83.245	(3)	83.241
Resultado abrangente total	-	-	83.245	-	83.245	(3)	83.241
Constituição de reservas	-	-	(4.162)	4.162	-	-	-
Mutações internas do patrimônio líquido	-	-	79.083	4.162	83.245	(3)	83.241
Em 31 de dezembro de 2023	103.246	105.773	53.866	9.780	272.665	3.338	276.003

PACTA PARTICIPAÇÕES S/A
DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO
(VALORES EM MILHARES DE REAIS)

ITENS	Controladora		Consolidado	
	12/2023	12/2022	12/2023	12/2022
1. DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS				
Lucro (Prejuízo) líquido antes do imposto de renda e contribuição social	83.277	7.159	87.250	9.561
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais				
Depreciação e amortização(+)	85	-	13.176	1.959
Custos de financiamento(+)	29	51	16.340	8.938
Renda de investimento reconhecida no resultado(-)	(95)	(148)	(3.457)	(1.705)
Participação nos (lucros) prejuízos de controladas e coligadas (+ou-)	(76.705)	(7.329)	(36)	(613)
Varição nos ativos e passivos operacionais				
(Acréscimo) decréscimo nas contas a receber de clientes e outras	297	(218)	(13.664)	(6.557)
(Acréscimo) decréscimo nos estoques	(37)	0	(11.970)	357
(Acréscimo) decréscimo nos tributos a recuperar	-	90	(400)	(611)
(Acréscimo) decréscimo nas despesas antecipadas	-	-	(2.408)	(3.591)
(Acréscimo) decréscimo nos depósitos judiciais	-	-	(128)	436
(Acréscimo) decréscimo nos dividendos a receber	-	-	(177)	-
(Acréscimo) decréscimo em outros ativos	(748)	(239)	(1.191)	403
Acréscimo (decréscimo) nas contas a pagar a fornecedores e outras	16	5	(3.121)	11.421
Acréscimo (decréscimo) nas obrigações trabalhistas e sociais	(0)	2	2.028	552
Acréscimo (decréscimo) nos tributos correntes a pagar	(9)	(104)	269	(164)
Acréscimo (decréscimo) nas provisões para contingências	-	-	(1.132)	2.670
Acréscimo (decréscimo) nos tributos a pagar	-	-	1.251	236
Acréscimo (decréscimo) nas obrigações aquisição terrenos	-	-	(20.260)	(5.331)
Acréscimo (decréscimo) nas Receitas diferidas/Adtos de clientes	54	-	11.777	-
Acréscimo (decréscimo) nos contratos cancelados	-	-	3.385	(3.494)
Acréscimo (decréscimo) nas provisões garantia de obras	-	-	1.364	43
Acréscimo (decréscimo) nos dividendos a pagar	-	-	573	-
Acréscimo (decréscimo) em outras obrigações financeiras	-	-	91	-
Acréscimo (decréscimo) em outros passivos	-	-	(16)	14
Caixa proveniente das operações(=)	6.163	(730)	79.543	14.526
Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro	(32)	(28)	(4.031)	(2.246)
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	6.131	(759)	75.512	12.280
2. DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS				
(Acréscimo) decréscimo em outros ativos financeiros (+ou-)	(1.092)	-	-	-
Receitas de investimento reconhecidas no resultado (+)	95	148	3.457	1.705
Dividendos recebidos de controladas e coligadas (+)	-	3.000	-	3.000
(Acréscimo) decréscimo nos créditos com pessoas ligadas (+ou-)	18.386	(26.667)	(2.407)	12.619
Aquisição de imobilizado (-)	(1.311)	(299)	(45.707)	(11.333)
Alienação de imobilizado (+)	944	-	21.317	-
Aquisição de propriedades para investimento (-)	-	-	(82.995)	-
Alienação de propriedades para investimento (+)	48	-	-	-
Fluxo de caixa líquido na aquisição de controladas (+ou-)	-	(9)	-	-
Alienação de participação em controladas (+)	14.029	-	-	-
Aquisição de participação em controladas (-)	(6.214)	-	-	-
Caixa líquido proveniente das atividades de investimentos	24.885	(23.827)	(106.336)	5.990
3. DAS ATIVIDADES FINANCEIRAS				
Acréscimo (decréscimo) nos empréstimos e financiamentos	293	(321)	31.536	33.577
Acréscimo (decréscimo) nas obrigações com pessoas ligadas	(32.304)	21.267	2.278	(23.340)
Acréscimo (decréscimo) nas obrigações com passivos financeiros	-	-	-	728
Custos de financiamento reconhecidos no resultado (-)	(29)	(51)	(16.340)	(8.938)
Caixa líquido proveniente das atividades de financiamentos	(32.039)	20.894	17.474	2.026
4. VARIAÇÃO DAS DISPONIBILIDADES	(1.024)	(3.692)	(13.350)	20.297
DEMONSTRAÇÃO DA VARIAÇÃO DAS DISPONIBILIDADES				
Saldo inicial das disponibilidades	1.645	5.337	35.966	15.669
Saldo final das disponibilidades	621	1.645	22.616	35.966
	(1.024)	(3.692)	(13.350)	20.297

CONSTRUTORA CAPITAL S/A
CNPJ:04.307.088/0001-40
INDICADORES ECONÔMICO-FINANCEIROS
(VALORES EM MILHARES DE REAIS)

		Consolidado	
		31/12/2023	31/12/2022
ESTRUTURA DE CAPITAIS			
Capitalização	Patrimônio Líquido / Ativo Total	0,52	0,46
Participação de Capitais de Terceiros	Exigível Total / Patrimônio Líquido	0,94	1,19
Imobilização dos Recursos Não-Correntes	AP / (PNC + PL)	0,09	0,09
ANÁLISE DA LIQUIDEZ			
Necessidade de capital de giro	AC - Disponibilidades - PC	180.386	147.696
Capital de giro	AC - PC	203.002	183.662
Tesouraria	NC - Capital de Giro Líquido	(22.616)	(35.966)
Liquidez corrente	AC / PC	3,34	3,26
Liquidez geral	(AC + ARLP) / (PC + PNC)	1,87	1,67
Liquidez seca	(AC - Estoque) / PC	1,12	1,04
Termometro de insolvência	NC/Tesouraria	(7,98)	(4,11)
ANÁLISE DO ENDIVIDAMENTO			
Endividamento geral	(PC + PNC) / Ativo Total	48,44%	54,33%
Endividamento de curto prazo	PC / Ativo Total	16,23%	19,27%
Endividamento de longo prazo	PNC / Ativo Total	32,21%	35,06%
Participação do capital de terceiros s/PL	Exigível Total / Patrimônio Líquido	93,95%	118,98%
Composição do endividamento de curto prazo	PC / (PC+PNC)	33,51%	35,47%
Dívida Líquida+Terrenos/PL	(EF (PC+PNC) - CEC (AC) + Imóveis a Pagar (PC + PNC)) / PL	50,45%	59,46%
Dívida Líquida/Ebitida	(EF (PC+PNC) - CEC (AC)/Ebitida	0,78	2,33
ANÁLISE DE SOLVÊNCIA			
Solvencia Geral - SG	Ativo Total/(PC+PNC)	2,06	1,84
Imobilização do capital próprio	IPL = (AP/Patrimonio Líquido)X100	14,76	15,31
ANÁLISE DA RENTABILIDADE			
Rentabilidade do patrimônio líquido ROE	Lucro Líquido / Patrimônio Líquido	30,15%	3,70
Rentabilidade do Ativo ROA	Lucro Líquido / Ativo Total	15,55%	1,69
Ebitda	Lucros antes dos efeitos financeiros+depreciação	113.309	18.754
Ebit	Lucros antes dos efeitos financeiros	100.133	9.714
Margem Ebitida	Ebitida/Receita líquida	72,80%	13,87%
Margem líquida	Lucro líquido/Receita líquidaX100	53,47%	5,41%
Margem Bruta	Lucro Bruto/Receita líquidaX100	31,45%	44,69%

Legenda:

AC: Ativo Circulante
ARLP: Ativo Realizável a Longo Prazo
AP: Ativo Permanente
PC: Passivo Circulante
PNC: Passivo não circulante
PL: Patrimonio líquido
NC: Necessidade de Capital de Giro
IPL: Imobilização do capital proprio
EF: Empréstimos e financiamentos
CEC: Caixa e equivalentes de caixa

PACTA PARTICIPAÇÕES S/A
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023
Valores em Milhares de Reais (R\$)

01. CONTEXTO OPERACIONAL

A Pacta Participações S/A (Companhia) e suas controladas (“Grupo”) tem como atividade a incorporação, construção, compra, venda, administração e locação de bens próprios e de terceiros, serviços técnicos de concretagem, extração e comércio de pedras britadas, participações em sociedades de propósitos específicos – SPEs, Sociedades em conta de participação - SCPs e consórcios. O desenvolvimento dos empreendimentos de incorporação imobiliária e a construção dos imóveis são efetuados pelas investidas Construtora Capital e pelas controladas diretas e indiretas “Spes”. Suas controladas diretas e indiretas estão listadas na nota 09. A companhia é uma sociedade anônima de capital fechado controlada por pessoas físicas residentes no país estabelecida à Avenida Coronel Teixeira no 6225, Lote 01 – Ponta Negra – Manaus/AM, CEP 69.037-000.

Em 2023 o grupo efetuou lançamentos de 366 unidades da linha Prime voltado para empreendimentos de médio padrão, a serem financiadas pelo SBPE (Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo); empreendimentos Prime Cidade Nova e Villa Marieta Fase 3 e 111 unidades empreendimento Horizonte Ponta Negra.

No primeiro semestre de 2023 transferiu para Construtora Capital S/A os investimentos que possuía na empresa Britamazon Industria Comercio e Mineração S/A, concretizando uma parte da sua reestruturação societária e revisão de seus investimentos já previsto em ano anterior.

Para o ano calendário de 2024 o grupo tem um planejamento para o lançamento de 862 unidades da linha Prime voltado para empreendimentos de médio padrão.

02. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

a) Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras incluem o balanço patrimonial, as demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa do exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e suas correspondentes notas explicativas. Estas demonstrações foram elaboradas pela administração da companhia e aprovadas pela diretoria em 28 de agosto de 2024.

As demonstrações financeiras individuais apresentam a avaliação dos investimentos em controladas e coligadas pelo método da equivalência patrimonial, de acordo com a legislação brasileira vigente. Dessa forma, essas demonstrações individuais não são consideradas como estando conforme as IFRSs, que exigem a avaliação desses investimentos nas demonstrações separadas da controladora pelo seu valor justo ou pelo custo.

As demonstrações financeiras consolidadas foram elaboradas tomando como base os padrões internacionais de contabilidade (“IFRS”) emitidos pelo International Accounting Standards Board (“IASB”) e interpretações emitidas pelo International Financial Reporting Interpretations Committee (“IFRIC”), implantados no Brasil através do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (“CPC”) e suas interpretações técnicas (“ICPC”) e orientações (“OCPC”), homologados pelos órgãos reguladores.

b) Base de valor

As demonstrações financeiras foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor, exceto se indicado de outra forma.

c) Moeda funcional

A moeda funcional da Companhia é o Real. As demonstrações financeiras de cada controlada, bem como as demonstrações financeiras utilizadas como base para avaliação dos investimentos pelo método de equivalência patrimonial são preparadas em milhares de reais. Todos os saldos foram arredondados para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

PACTA PARTICIPAÇÕES S/A
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023
Valores em Milhares de Reais (R\$)

03. PRINCIPAIS POLÍTICAS E PRÁTICAS CONTÁBEIS

As principais políticas e práticas contábeis estão descritas a cada nota explicativa correspondente, exceto as abaixo que são relacionadas a mais de uma nota explicativa. As políticas e práticas contábeis foram aplicadas de forma consistente para os exercícios apresentados e para as demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia.

a) Redução ao valor recuperável (impairment) de ativo imobilizado e intangível

O Grupo avalia, ao menos anualmente, se há alguma indicação de redução ao valor recuperável de ativo imobilizado e intangível. Não identificamos bens do imobilizado que obtiveram perdas sobre os valores de seus custos, não foi identificado perda que necessitasse a realização do teste de impairment.

b) Estimativas contábeis

Na preparação das demonstrações contábeis é necessário utilizar estimativas para contabilizar certos ativos e passivos e outras transações. As demonstrações financeiras incluem, assim, estimativas referentes à seleção das vidas úteis dos bens do ativo imobilizado, provisão para redução ao valor recuperável de ativos, ajuste a valor presente, provisão para demandas judiciais, valor justo de instrumentos financeiros, mensuração do custo orçado de empreendimentos, tributos diferidos e outras estimativas e premissas relativas as fontes de incerteza ocorrentes na data do balanço.

c) Classificação dos ativos e passivos como circulantes e não circulantes

Os ativos (com exceção do imposto de renda e da contribuição social quando diferidos) com previsão de realização ou que se pretenda vender ou consumir no prazo de doze meses a partir das datas dos balanços, são classificados como ativos circulantes. Os passivos (com exceção do imposto de renda e da contribuição social quando diferidos) com previsão de liquidação no prazo de doze meses a partir das datas dos balanços são classificados como circulantes. Todos os demais ativos e passivos (inclusive tributos diferidos) são classificados como “não circulantes”. Todos os tributos diferidos ativos e passivos são classificados como ativos ou passivos não circulantes.

d) Apuração do resultado

O resultado das operações é apurado conforme o regime de competência dos exercícios, e inclui os rendimentos, encargos e variações monetárias, atualizados de acordo com índices e taxas oficiais/contratuais incidentes sobre os ativos e passivos e nos casos aplicáveis, os efeitos de ajustes ao valor justo, valor realizável líquido ou valor recuperável.

e) Adoção de novos pronunciamentos contábeis e novos pronunciamentos emitidos e ainda não adotados

1) Adoção de novos pronunciamentos contábeis

Não há novas normas e interpretações e alteração, que são válidas para períodos anuais iniciados em 1º de janeiro de 2023 ou após essa data, que afetem materialmente as demonstrações financeiras do Grupo. A administração do Grupo avaliou as normas emitidas e/ou alteradas em 2023 e decidiu não adotar, não havendo efeitos em sua demonstração financeira quanto a não aplicação.

(2) Novos pronunciamentos emitidos e ainda não adotados:

As novas normas, interpretações e suas alterações vigentes a partir de 1º. janeiro de 2024 estão descritas abaixo:

a) Classificação de passivos como circulantes ou não circulantes (alterações ao CPC 26 - IAS 1 e CPC 23 - IAS 8); vigência a partir de 01/01/2024.

b) Divulgação de políticas contábeis (alterações ao IAS 1), 01/01/2024.

PACTA PARTICIPAÇÕES S/A
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023
Valores em Milhares de Reais (R\$)

A administração da Companhia está acompanhando as atualizações e avaliando os impactos práticos que às novas Normas possam trazer para suas demonstrações à medida que essas normativas estejam regulamentadas pelo CPC.

04. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

Política contábil: Administração do Grupo define como “Caixa e equivalentes de caixa” os valores mantidos com a finalidade de atender a compromissos financeiros de curto prazo e não para investimento ou outros fins. As aplicações financeiras possuem características de conversibilidade imediata com o próprio emissor em um montante conhecido de caixa e não estão sujeitas a risco de mudança significativa de valor, sendo registradas pelos valores de custo acrescidos dos rendimentos auferidos até as datas dos balanços, que não excedem o seu valor de mercado ou de realização.

Itens	Individual		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Caixas	9	2	678	225
Bancos	6	1.234	7.901	3.625
Aplicações Financeiras	606	409	14.037	32.116
Somas	621	1.645	22.616	35.966

05. CONTAS A RECEBER DE CLIENTES E OUTRAS

Política contábil: Os direitos e títulos de créditos originados das atividades são apresentados aos seus valores presentes e de realização, atualizados permanentemente de acordo com a variação do Índice Nacional de Construção Civil (INCC) ou Índice Geral de Preços no Mercado (IGPM), conforme o caso. Para as contas a receber de vendas de unidades imobiliárias, não há provisão estimada de perda, uma vez que os recebimentos têm os imóveis vendidos como garantia. Dessa forma a recuperabilidade das contas a receber está garantida em sua totalidade. As contas a receber correspondentes as demais atividades estão refletidas pelo valor presente estimado de realização, já descontadas as perdas reconhecidas pela administração para créditos sem expectativa de recebimento.

Circulante - Itens	Individual		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Cientes por incorporação de Imóveis				
Cientes por Incorporação de Imóveis	-	-	48.062	28.844
Demais clientes	-	-	2.573	-
Somas	-	-	50.633	28.844
Cientes de Imóveis, prestação de serviços, aluguéis				
Cientes venda de Imóveis	-	-	10.675	22.403
Cientes venda de Imóveis (consórcios)	-	-	11.797	-
Cientes por prestação de serviços	-	-	29	752
Cientes por locação de bens imóveis	-	-	2	-
Cientes por venda de brita	-	-	7.700	5.106
Cientes por venda de concreto	-	-	202	(189)
Demais clientes	-	304	1.495	2.338
Recebimentos a identificar	-	(7)	349	12
Provisão para distrato (-)	-	-	(7.004)	(8.640)
Provisão para risco de crédito (-)	-	-	(1.078)	-
Somas	-	297	24.167	21.782
Total Circulante	-	297	74.801	50.626

PACTA PARTICIPAÇÕES S/A
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023
Valores em Milhares de Reais (R\$)

Não Circulante - Itens	Individual		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Cientes venda de Imóveis	-	-	44.913	59.175
Cientes venda de Imóveis (consórcios)	-	-	4.437	-
Demais clientes	-	-	1.711	2.397
Provisão para distratos (-)	-	-	(712)	(713)
Total não Circulante	-	-	50.349	60.859

Receita bruta de venda a apropriar	Individual		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
	-	-	176.151	135.261

Expectativa de recebimento	Individual		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
1 ano	-	-	74.801	50.626
2 anos	-	-	36.156	27.142
3 anos	-	-	33.143	24.675
4 anos	-	-	39.169	29.609
Após 5 anos	-	-	118.032	114.694
Somas			301.301	246.746

Receita de Vendas a apropriar	-	-	176.152	135.261
Cientes por incorporação de Imóveis	-	-	50.633	28.844
Cientes venda de Imóveis e outros	-	297	74.516	82.641
Totais das contas a receber	-	297	301.301	246.746

06. ESTOQUES DE IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

Política Contábil: São avaliados ao custo de aquisição ou construção. O custo dos imóveis é formado pelos gastos com terrenos, materiais, serviços e mão de obra aplicada, gastos com a incorporação e encargos financeiros diretamente relacionados estão apresentados líquidos de sua realização. O custo dos estoques correspondentes as demais atividades são avaliados pelo custo de produção. O saldo desta rubrica inclui unidades imobiliárias a serem vendidas, em construção, concluídas, e terrenos para futuras incorporações.

Itens - Circulante	Individual		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Matéria prima secundária	-	-	1.882	1.276
Produtos acabados	-	-	1.142	794
Estoque em trânsito	-	-	3.472	3.060
Terrenos	-	-	92.036	115.678
Imoveis em construção projetos próprios	-	-	60.070	36.023
Imóveis para revenda	-	-	25.709	14.880
Produtos em elaboração	-	-	-	397
Almoxarifado	-	70	-	318
Somas	-	70	184.311	172.426

PACTA PARTICIPAÇÕES S/A
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023
Valores em Milhares de Reais (R\$)

Itens – Não Circulante	Individual		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Terrenos	1.366	1.259	7.340	7.294
Imóveis para revenda	-	-	764	724
Somas	1.366	1.259	8.104	8.018

O valor de mercado dos terrenos integrantes dos estoques, registrados na contabilidade por **R\$100.292.519,00**, alcançam em 31 de dezembro de 2023 a importância de **R\$527.742.172,79** conforme avaliação permanente da administração, inerente as necessidades de gerenciamento de suas atividades. O aumento da avaliação em relação ao exercício anterior deveu-se a uma mudança na metodologia de avaliação, passando-se a adotar o valor justo, em substituição ao valor de mercado.

Existem terrenos integrantes do estoque registrados na contabilidade ao valor de custo no montante de **R\$1.832.041,14** que até a data do balanço estão em garantia a financiamentos de capital de Giro Bancos Caixa Econômica Federal, Sicoob, Itau, RB Capital, Afeam, Banco da Amazonia S/A.

07. CRÉDITOS E OBRIGAÇÕES COM PESSOAS LIGADAS – GESTÃO COMPARTILHADA

Política contábil: O Grupo desenvolve projetos por meio de consórcios, SCPs e SPEs e a gerência de caixa é centralizada na Construtora Capital, componente desta consolidação, constando no ativo o valor dos aportes realizados, e no passivo as obrigações.

CRÉDITOS- NÃO CIRCULANTE	Individual		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Créditos com acionistas – PPF	12.852	12.684	14.609	14.685
Créditos com pessoas jurídicas	14.694	33.248	16.241	13.758
Somas	27.546	45.932	30.850	28.443

OBRIGAÇÕES - CIRCULANTE	Individual		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Débitos com pessoas jurídicas	48.457	79.916	6.789	4.481
Débitos com acionistas – PF	-	824	-	100
Somas	48.457	80.740	6.789	4.581

08. PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

Política contábil: As propriedades para investimento são propriedades mantidas para obter renda com valorização do capital (incluindo imobilizações em andamento para tal propósito). As propriedades para investimento são mensuradas inicialmente ao custo, considerando o ajuste ao valor presente quando aplicável, incluindo os custos da transação. Após o reconhecimento inicial, as propriedades para investimento estão mensuradas ao valor justo. O valor justo das propriedades para investimento do grupo foi calculado por avaliadores independentes.

Propriedades para investimento são baixadas quando não se espera nenhum benefício econômico futuro da sua venda. Uma propriedade para investimento também é transferida quando há intenção de venda e nesse caso é classificada como parte integrante dos estoques de imóveis a comercializar.

PACTA PARTICIPAÇÕES S/A
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023
Valores em Milhares de Reais (R\$)

Itens	Individual		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Apartamentos Residenciais	-	48	-	142
Terreno Itaporanga Lotes 02 e 04	-	-	696	-
Ajuste a valor justo terreno Itaporanga	-	-	93.624	-
Salas comerciais	-	-	-	11.183
Somas	-	48	94.320	11.325

09. INVESTIMENTOS EM COLIGADAS E CONTROLADAS

Política contábil: Controladas são todas as entidades em que a Companhia está exposta, ou tem direito, a retornos variáveis de seu envolvimento com a investida e tem a capacidade de afetar esses retornos através do seu poder sobre a investida e nas quais normalmente há uma participação societária superior a 50%. Nos casos aplicáveis, a existência e o efeito de potenciais direitos de voto, que são atualmente exercíveis ou conversíveis, são levados em consideração ao avaliar se a Companhia controla ou não outra entidade. As controladas são integralmente consolidadas a partir da data em que o controle é transferido à Sociedade e deixam de ser consolidadas, nos casos aplicáveis, a partir da data em que o controle deixa de existir. Nas demonstrações individuais, os investimentos em controladas são avaliados pelo método da equivalência patrimonial. A Companhia detém praticamente 100% do capital de cada uma de suas controladas. Investimentos em coligadas são avaliados pelo método da equivalência patrimonial, tanto nas demonstrações individuais quanto nas consolidadas.

Dados das investidas em 31/12/2023					
Denominação	Patrimônio Líquido	% Participação Controladora	Resultado Exercício	Resultado Equivalência	31.12.2023
Construtora Capital S/A	267.509	100,000000%	82.972	82.972	267.509
Conciv Const. Civil Ltda	1.135	99,8801496%	(3.837)	(3.832)	1.133
Concreteira Capital Mix Ltda	(4.304)	34,69008%	(117)	(41)	(1.493)
Terracapri Incorp. E Prod.	31.866	33,33333333%	107	36	10.622
Mealhada Emp. imob.Ltda	45.009	0,0000161%	(949)	0	0
Terracapri ITU SPE Ltda	1.217	99,9999231%	(21)	(21)	1.217
Simois Emp. Imob. Ltda	9.440	10,0000000%	4.220	422	944
Pacarana Emp Imob.Ltda	(83)	10,0000000%	51	5	-
Sangario Emp Imob.Ltda	2.190	10,0000000%	(1.863)	(186)	-
Santa Leoncia Emp Imob Ltda	(462)	9,9999694%	(5)	(0)	-
São Daniel Emp. Imob. Ltda	(2.525)	9,9999994%	(248)	(25)	-
São Sinfonio Emp ImobLtda	6.860	9,9997666%	771	77	686
Eridano Emp. Imob. Ltda	(28.197)	10,0000000%	(3.637)	(364)	(2.820)
Alzete Emp Imob.Ltda	1.043	10,0000016%	(274)	(27)	-
Batuiria Emp Imob.Ltda	1.049	10,0000000%	(10)	(1)	-
Tucupita Emp. Imob. Ltda	32.891	9,9999985%	(14)	(1)	3.289
Persefone Emp Imob.Ltda	10.675	10,0000017%	(155)	(15)	1.068
Turmero Empreend. Imob. Ltda	7.373	9,9999987%	(0)	0	737
Santa Beatriz Emp Imob Ltda	160	10,0000000%	(684)	(68)	16
Santo Amadeu Emp Imob Ltda	978	10,0000000%	6	1	-
São Felix Emp Imob Ltda	235	1,0000000%	177	2	-
SPE Areia Branca Emp Imob.Ltda	17.551	0,0048948%	(14)	0	1
São Thomas Emp.Imob Ltda	1.552	0,3215434%	(208)	(1)	5
El Far Empreend. Imobil. Ltda	2.527	99,99996057%	(12)	(12)	2.527

PACTA PARTICIPAÇÕES S/A
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023
Valores em Milhares de Reais (R\$)

Cap 11 Indai. Emp Imob Spe Ltda	2.431	100,0000000%	(1)	(1)	2.431
Cap 12 Emp Imob Spe Lta	1.210	100,0000000%	(2)	(2)	1.210
Ganimedes	2.111	0,33%	(1)	(0)	7
SOMAS DOS INVESTIMENTOS	-	-	76.252	76.705	289.088

Dados das investidas em 31/12/2022					
Denominação	Patrimônio Líquido	% Participação Controladora	Resultado Exercício	Resultado Equivalência	31.12.2022
Construtora Capital S/A	184.536	97,8300000%	1.206	1.180	180.532
Britamazon Ind Com e Min Ltda.	14.029	100%	6.113	6.113	14.029
Conciv Const. Civil Ltda	4.972	99,8801496%	379	378	4.966
Concreteira Capital Mix Ltda	(4.187)	34,69008%	(1.899)	(659)	(1.452)
Terracapri Incorp. E Prod.	31.758	33,3333333%	1.841	614	10.586
Mealhada Emp. imob.ltdda	45.957	0,0000161%	(4.613)	0	0
Terracapri ITU SPE Ltda	1.240	99,9999231%	(2)	(2)	1.239
Simois Emp. Imob. Ltda	5.223	10%	3.511	351	522
Pacarana Emp Imob.Ltda	(134)	10,0000000%	16	2	(13)
Sangario Emp Imob.Ltda	4.053	10,0000000%	(452)	(45)	405
Santa Leoncia Emp Imob Ltda	(458)	9,9999694%	(10)	(1)	(46)
São Daniel Emp. Imob. Ltda	(2.277)	9,9999994%	(1.171)	(117)	(228)
São Sinfroonio Emp Imob.Ltda	6.089	9,9997666%	(296)	(30)	609
Eridano Emp. Imob. Ltda	(24.560)	10,0000000%	(2.137)	(214)	(2.456)
Alzete Emp Imob.Ltda	1.317	10,0000016%	(758)	(76)	132
Batuiria Emp Imob.Ltda	1.058	10,0000000%	(2)	0	106
Tucupita Emp. Imob. Ltda	32.904	9,9999985%	(22)	(2)	3.290
Persefone Emp Imob.Ltda	10.830	10,0000017%	(9)	(1)	1.083
Turmero Empreend. Imob. Ltda	7.373	9,9999987%	(5)	0	737
Santa Beatriz Emp Imob Ltda	(1.579)	10,0000000%	(1.563)	(156)	(158)
Santo Amadeu Emp Imob Ltda	971	10,0000000%	4	0	97
São Felix Emp Imob Ltda	58	1,0000000%	32	0	1
SPE Areia Branca Emp Imob.Ltda	17.565	0,0048948%	277	0	1
São Thomas Emp.Imob Ltda	3.872	0,3215434%	48	0	12
El Far Empreend. Imobil. Ltda	2.540	99,99996057%	(3)	(3)	2.539
Cap 11 Indai. Emp Imob Spe Ltda	2.432	100,0000000%	(1)	(1)	2.432
Cap 12 Emp Imob Spe Lta	1.212	100,0000000%	(2)	(2)	1.212
SOMAS DOS INVESTIMENTOS			482	7.329	220.177

PARTICIPAÇÕES EM COLIGADAS NÃO CONSOLIDADAS NAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Dados das investidas em 31/12/2023					
Denominação	Patrimônio Líquido	% Participação Controladora	Resultado Exercício	Resultado Equivalência	31.12.2023
Terracapri Incorp. E Prod.	31.866	33,3333333%	107	36	10.622
SOMAS DOS INVESTIMENTOS			107	36	10.622

PACTA PARTICIPAÇÕES S/A
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023
Valores em Milhares de Reais (R\$)

Dados das investidas em 31/12/2022					
Denominação	Patrimônio Líquido	% Participação Controladora	Resultado Exercício	Resultado Equivalência	31.12.2022
Terracapri Incorp. E Prod.	38.918	33,33333333%	1.841	614	10.586
SOMAS DOS INVESTIMENTOS			1.841	614	10.586

10. IMOBILIZADO

Política contábil: O imobilizado está demonstrado ao valor de custo de aquisição ou construção, deduzido das respectivas depreciações acumuladas, à exceção de obras em andamento e consórcios de imóveis, acrescidos dos juros incorridos e capitalizados durante a fase de construção dos bens, quando aplicável. A depreciação é reconhecida com base na vida útil estimada de cada ativo ou família de ativos, pelo método linear, de modo que seu valor residual após sua vida útil seja integralmente baixado. A vida útil estimada, os valores residuais e os métodos de depreciação são revisados anualmente e o efeito de quaisquer mudanças nas estimativas é contabilizado prospectivamente.

Um item do imobilizado é baixado após alienação ou quando não há benefícios econômicos futuros resultantes de seu uso contínuo. Ganhos ou perdas na venda ou baixa são reconhecidos no resultado quando incorridos.

A política contábil relacionada à redução ao valor recuperável de ativos imobilizados está descrita na nota explicativa 3-a.

Itens	Individual		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Custo histórico				
Veículos	1.050	-	15.072	10.672
Equipamentos de produção	-	-	27.492	21.333
Equipamentos de escritório	-	-	898	591
Computadores e periféricos	-	-	697	524
Equipamentos de comunicação	-	-	2	2
Stand de vendas	-	-	2.433	1.905
Benfeitorias em bem de terceiros	-	-	6.397	6.303
Software	-	-	12	-
Direito de uso de imóvel	-	-	480	480
Consórcios de imóveis	-	683	230	773
Imobilizações em andamento	-	-	5.851	1.481
Depreciação Acumulada (-)				
Veículos	(85)	-	(6.699)	(5.619)
Equipamentos de produção	-	-	(8.237)	(6.343)
Equipamentos de escritório	-	-	(286)	(231)
Computadores e periféricos	-	-	(363)	(311)
Stand de Vendas	-	-	(1.672)	(708)
Benfeitorias em bens de terceiros	-	-	(1.339)	(1.178)
Software	-	-	(12)	-
Direito de uso de imóvel	-	-	(227)	(227)
Somas	965	683	40.731	29.517

PACTA PARTICIPAÇÕES S/A
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023
Valores em Milhares de Reais (R\$)

Movimentação do imobilizado

Itens	Individual		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Saldo do exercício anterior	683	383	29.517	20.144
(+) Aquisições	1.311	300	55.711	11.333
(-) Depreciações	(1.029)	-	(44.497)	1.959
Somas	965	683	40.731	29.517

A Sociedade e suas controladas não identificaram bens de seus ativos imobilizados que requeressem sua redução ao valor recuperável (impairment). Não existem ativos dos imobilizados dados em garantias.

VIDAS ÚTEIS ESTIMADAS DOS BENS

Veículos	05 ANOS
Equipamentos de produção	10 ANOS
Equipamentos de escritório	10 ANOS
Computadores e periféricos	05 ANOS
Equipamentos de comunicação	05 ANOS
Benfeitorias em bens de terceiros	20 ANOS

Em relação aos Stands de vendas, a depreciação está diretamente ligada ao tempo de construção do empreendimento, e em relação ao direito de uso de imóvel a companhia segue conforme estipulado em contrato.

11. CONTAS A PAGAR A FORNECEDORES E OUTRAS

Política contábil: São obrigações a pagar por bens ou serviços adquiridos no curso normal dos negócios, reconhecidas pelo seu custo histórico.

Itens Circulante	Individual		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Materiais e Serviços	26	9	22.095	25.666
Empreiteiros	-	-	2.938	2.723
Somas	26	9	25.033	28.389

Itens não Circulante	Individual		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Materiais e Serviços	-	1	407	224
Empreiteiros	-	-	417	365
Somas	-	1	824	589

12. OBRIGAÇÕES POR AQUISIÇÃO DE TERRENOS E ADIANTAMENTO DE CLIENTES

CIRCULANTE - Itens	Individual		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Terrenos	-	-	10.512	22.010
Adiantamento de clientes	54	-	6.240	-
Somas	54	-	16.752	22.010

PACTA PARTICIPAÇÕES S/A
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023
Valores em Milhares de Reais (R\$)

NÃO CIRCULANTE - Itens	Individual		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Terrenos	-	-	40.189	48.950
Adiantamento de clientes	-	-	5.536	-
Somas	-	-	45.725	48.950

Do valor de R\$ 5.536 classificado como adiantamento de clientes no não circulante, R\$5.156 refere-se a permuta física no local empreendimento Lê Boulevard empresa CAP 50 empreendimentos imobiliários SPE Ltda, de imóveis o restante será pago predominantemente por condições de permutas financeiras. Os valores são atualizados por INCC, um deles por Selic. O prazo final está previsto para janeiro de 2030. Os garantidores são sócios e pessoa ligada físicas.

13. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

Política contábil: Os empréstimos e financiamentos são reconhecidos, inicialmente, pelo valor justo, líquido dos custos da transação incorridos e são, subsequentemente, demonstrados pelo custo amortizado.

Circulante – Itens	Individual		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Créditos imobiliários	110	-	6.305	4.666
Consórcio CNP	101	-	101	-
Aquisição de bens – finame/BNDES)	-	-	3.807	-
Parcelamentos fiscais	-	-	-	155
Empréstimos de Terceiros	-	-	1.918	1.805
Capital giro	-	-	3.102	4.040
Somas	211	-	15.232	10.666
Não circulante – Itens	Individual		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Parc. Fiscais Tributos Federais e Munic.	-	-	-	618
Consórcio CNP	82	-	82	-
Capital de Giro	-	-	7.441	1.115
Aquisição de bens – finame/Itau)	-	-	6.718	524
Crédito imobiliário Finan. Obra	-	-	27.549	83
Debentures	-	-	51.001	2.696
CRI Nação	-	-	1.463	56.287
Empréstimos de Terceiros	-	-	1.681	7.642
Somas	82	-	95.935	68.965

PACTA PARTICIPAÇÕES S/A
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023
Valores em Milhares de Reais (R\$)

Cronograma de vencimentos

Ano	Individual		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
2024	-	-	15.131	14.483
2025	-	-	23.466	14.483
2026	-	-	22.175	13.793
2027	-	-	20.174	-
Acima de 2027	-	-	30.221	26.206
Somas	-	-	111.167	68.965

a. Parcelamentos fiscais referem-se a parcelamentos de: Irrf, Pis, Cofins, Irlp e Csl na investida Construtora Capital processos 10283.721288/201226 e 10283-721287/2012281, Irlp e Csl na investida Britamazon processo 10283.404408/202114 com Receita Federal do Brasil.

b. Em março de 2021 a investida Mealhada Empreend. Imob. Ltda celebrou Instrumento Particular de Contrato de Cessão e Cessão Fiduciária de Créditos Imobiliários e Outras Avenças” entre a Sociedade, na qualidade de cedente e a **ISEC SECURITIZADORA S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob nº 08.769.451/0001-08 (“Securizadora”), na qualidade de cessionária, para fins de cessão da totalidade dos créditos imobiliários de propriedade da Cedente, a serem vinculados como lastro no âmbito da operação de securitização de créditos mobiliários objeto da 219ª Série da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Securizadora (“CRI” e “Emissão”); (ii) aprovou a outorga a constituição das seguintes garantias: (a) alienação fiduciária da totalidade (a.1) das quotas de emissão da Sociedade atualmente detidas pelos sócios: **Construtora Capital S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 04.307.088/0001-40 (“Capital”), e Pacta Participações S.A inscrita no CNPJ/ME sob o nº 06.084.600/0001-61, (“Pacta”, e quando em conjunto com Capital, doravante denominados “Sócios”) (“Quotas”); (a.2) de todas e quaisquer outras quotas que porventura, a partir desta data, venham a ser emitidas pela Sociedade (“Novas Quotas”) e subscritas pelos Sócios, e (a.3) todos os frutos, rendimentos, vantagens e direitos decorrentes das Quotas e das Novas Quotas, inclusive lucros, fluxo de dividendos, juros sobre capital próprio e/ou quaisquer outros proventos, quaisquer bonificações, amortizações, valores de resgate, desdobramentos, grupamentos e aumentos de capital por capitalização de lucros e/ou reservas associados às Quotas e às Novas Quotas (“Direitos”), a ser constituída através do “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia” a ser celebrado entre os Sócios na qualidade de fiduciários, a Securizadora, na qualidade de fiduciária e a Sociedade na qualidade de interveniente anuente (“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas”); (b) cessão fiduciária (i) dos 10% (dez por cento) dos Créditos Imobiliários não objeto da Cessão de Créditos e não vinculados às CCI, nos termos do art. 66-B Lei 4.728/65, bem como dos artigos 18 a 20 da Lei nº 9.514/97; e (ii) dos contratos de compra e venda futuros sobre as Unidades do Empreendimento na forma do “Instrumento Particular de Cessão e Cessão Fiduciária de Créditos Imobiliários e Outras Avenças”, celebrado entre a Sociedade na qualidade de fiduciante e a Securizadora, na qualidade de fiduciária, Pauderley Tomaz Avelino (“Sr. Pauderley”), Taísa de Araújo Avelino (“Sra. Taísa”), Pacta e Capital na qualidade de fiadores, por meio do qual a Sociedade cedeu à Securizadora 90% (noventa por cento) dos Créditos Imobiliários de sua titularidade (“Contrato de Cessão e Cessão Fiduciária de Créditos”; e, quando em conjunto com o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, “Garantias”), constituídas em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das obrigações principais e acessórias, presentes e futuras, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Mealhada em razão do Contrato de Cessão e Cessão Fiduciária de Créditos, inclusive mas não limitado à obrigação de Recompra Compulsória (conforme definido no Contrato de Cessão e Cessão Fiduciária de Créditos), encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados ao Contrato de Cessão e Cessão Fiduciária de Créditos e todos os custos e despesas para fins da cobrança dos Créditos Imobiliários, da excussão da Cessão Fiduciária de Créditos, incluindo encargos moratórios, penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos, bem como todo e qualquer custo incorrido pela Fiduciária (“Obrigações Garantidas”); (iii) celebração de todos os demais documentos que se façam necessários à Emissão; e (iv) autorizar os administradores da Sociedade à prática de todos os atos necessários para a efetivação das deliberações propostas e aprovadas pelos sócios da Sociedade.

c. Em abril de 2021 a Construtora Capital realizou, pela Companhia, a 1ª (primeira) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, em duas séries, da espécie quirografária, com garantia fidejussória, a ser convolada na espécie com garantia real e garantia fidejussória adicional, para colocação

PACTA PARTICIPAÇÕES S/A
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023
Valores em Milhares de Reais (R\$)

privada (“Emissão” e “Debêntures”, respectivamente), para distribuição pública com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Oferta” e “Instrução CVM 476”, respectivamente), bem como os termos e condições da Emissão, da Oferta e a celebração dos documentos relacionados à Emissão e à Oferta. Aprovou a realização, pela Companhia, da Emissão e da Oferta, de acordo com os seguintes termos e condições, detalhados e regulados por meio da celebração do “*Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, da Espécie quirografária, Com Garantia Fidejussória, a Ser Convolada na Espécie Com Garantia Real e Garantia Fidejussória Adicional, Para Colocação Privada da Construtora Capital S.A.*” (“Escritura de Emissão”), celebrada entre a Companhia, a True Securitizadora S.A, inscrita no CNPJ sob o nº 12.130.744/000100 (“Debenturista”).

Em setembro de 2022 a Construtora Capital realizou, pela Companhia, a 2ª (segunda) emissão de debentures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, e com garantia adicional fidejussória, em série única, da Emissora (“Debêntures” e “Emissão”, respectivamente), objeto colocação privada, através do “Instrumento Particular de Escritura da 2ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Com Garantia Real, e Com Garantia Adicional Fidejussória, em Série única, para Colocação Privada, da Construtora Capital S.A.” (“Escritura” ou “Escritura de Emissão”) celebrada entre a Companhia, a True Securitizadora S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.130.744/0001-00 (“Securitizadora”) na qualidade de debenturista e na qualidade de fiadores, Pacta Participações S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 06.084.600/0001-61 (“Pacta”), CAP-12 Indaiatuba Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 42.021.628/0001-13 (“CAP-12”) e Pauderley Tomaz Avelino, inscrito no CPF/ME sob nº 107.361.662-20 (“Sr. Pauderley” e quando em conjunto com Pacta e CAP-12, os “Fiadores”), sendo certo que os direitos creditórios imobiliários decorrentes das Debêntures representados por Cédula de Crédito Imobiliário, emitida pela Securitizadora na forma do “Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças”, celebrada entre a Securitizadora e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de instituição custodiante, e que serão vinculados como lastro no âmbito da operação de securitização de direitos creditórios imobiliários objeto da série única da 45ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários de emissão da Securitizadora através do “Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários da 45ª emissão em série única da True Securitizadora S.A.” (“CR1” e “Emissão”) e garantia representada pela alienação fiduciária do imóvel registrado sob a matrícula 30.243 perante o Cartório do 3º Ofício de Registro de Imóveis de Manaus, no Estado do Amazonas (“Imóvel”), através da celebração do “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*”, celebrado entre a Companhia e a Securitizadora (“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel”), em garantia da totalidade das obrigações que serão assumidas pela Emissora na Escritura de Emissão das Debêntures.

d. Em Outubro de 2022 a Construtora Capital realizou, pela companhia, a 3ª (Terceira) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, e com garantia adicional fidejussória, em série única, da Emissora (“Debêntures” e “Emissão”, respectivamente), objeto colocação privada, através do “Instrumento Particular de Escritura da 3ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Com Garantia Real, e Com Garantia Adicional Fidejussória, em Série única, para Colocação Privada, da Construtora Capital S.A.” (“Escritura” ou “Escritura de Emissão”) celebrada entre a Companhia e a True Securitizadora S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.130.744/0001-00 (“Securitizadora”) na qualidade de debenturista e na qualidade de fiadores, Pacta Participações S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 06.084.600/0001-61 (“Pacta”) e Pauderley Tomaz Avelino, inscrito no CPF/ME sob nº 107.361.662-20 (“Sr. Pauderley” e quando em conjunto com Pacta, os “Fiadores”), sendo certo que os direitos creditórios imobiliários decorrentes das Debêntures representados por Cédula de Crédito Imobiliário, emitida pela Securitizadora na forma do “Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças”, a celebrado entre a Securitizadora e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de instituição custodiante, e que serão vinculados como lastro no âmbito da operação de securitização de direitos creditórios imobiliários objeto da série única da 42ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários de emissão da Securitizadora através do “Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários da 42ª emissão em série única da True Securitizadora S.A.” (“CR1” e “Emissão”).

PACTA PARTICIPAÇÕES S/A
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023
Valores em Milhares de Reais (R\$)

14. OBRIGAÇÕES TRIBUTÁRIAS

Itens – Circulante	Individual		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Tributos Federais	166	174	4.416	4.123
Tributos Municipais	-	1	353	365
RET - Patrimonio de Afetação	-	-	431	229
Tributos Retidos de Terceiros	1	1	1.113	357
Tributos Estaduais	-	-	45	33
Somas	167	176	6.358	5.107

Itens – Não Circulante - Diferidos	Individual		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Cofins	-	-	3.282	3.291
Csll	-	-	1.103	1.206
Irpj - imposto de renda	-	-	2.714	3.027
RET - regime especial de tributação – PA	-	-	3.926	1.059
Pis	-	-	723	2.935
Tributos com exigibilidade suspensa	-	-	255	215
Somas	-	-	12.003	11.734

15. PROVISÕES PARA CONTINGÊNCIAS

Política contábil: A provisão para riscos cíveis e trabalhistas é constituída com base em pareceres jurídicos e avaliação da Administração sobre os processos conhecidos na data do balanço patrimonial, para os riscos considerados prováveis de perda, sendo esta a melhor estimativa de desembolso futuro da Companhia. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, a jurisprudência disponível, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos e internos. A Administração considera que as provisões para riscos tributários, cíveis e trabalhistas estão corretamente apresentadas nas demonstrações contábeis.

Não circulante – Itens	Individual		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Trabalhistas	-	-	1.171	1.032
Cíveis	-	-	14.197	15.468
Somas	-	-	15.368	16.500

Movimentação das provisões

Itens	Individual		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Saldo do exercício anterior tabalhistas	-	-	879	813
(+) Provisões Trabalhistas	-	-	704	389
(-) Baixas Trabalhistas	-	-	(412)	(323)
Somas trabalhistas	-	-	1.171	879

PACTA PARTICIPAÇÕES S/A
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023
Valores em Milhares de Reais (R\$)

Saldo do exercício anterior civeis	-	-	15.521	13.017
(+) Provisões Civeis	-	-	6.116	7.405
(-) Baixas Civeis	-	-	(7.440)	(4.801)
Somas civeis	-	-	14.197	15.621
Somas	-	-	15.368	16.500

16. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Capital social

O capital social é de R\$ 103.246.000 totalmente realizado e dividido em 103.246.000 ações ordinárias nominativas, inconversíveis em qualquer outra forma, sem valor nominal.

O valor patrimonial contábil é de R\$ 1,83 por ação em 31 de dezembro de 2022 e de R\$ 2,64 por ação em 31 de dezembro de 2023.

O lucro por ação foi de R\$ 0,07 em 31 de dezembro de 2022 e de R\$ 0,81 em 31 de dezembro de 2023.

Reservas de lucros

- **Reserva legal**

Instituída pelo artigo 193 da lei 6.404/76 com a intenção de dar proteção ao credor, é constituída obrigatoriamente à alíquota de 5% sobre o lucro líquido do exercício, até atingir o montante de 20% do capital social ou 30% em conjunto com reserva de capital. Em 2023 foi constituído R\$ 4.162.237,70. A utilização dessa reserva está restrita a compensação de prejuízos e ao aumento de capital.

- **Reserva de retenção de lucros**

Refere-se a retenção do saldo remanescente das reservas de lucros, a fim de atender as necessidades de investimento e reinvestimento. Em 31 de dezembro de 2023 totalizava a importância de R\$159.639.225,41 (cento e cinquenta e nove milhões seiscentos e trinta e nove mil duzentos e vinte e cinco reais e quarenta e um centavos).

- **Dividendos**

O estatuto social da companhia prevê que o lucro líquido do exercício, após a destinação da reserva legal, será objeto de proposta para apreciação pela assembleia geral ordinária.

17. DEMONSTRAÇÃO DA RECEITA LÍQUIDA

Reconhecimento de Receita Imobiliária

O Grupo adota o CPC 47 – “Receitas de Contratos com Clientes” / IFRS 15, de acordo com o CPC 47 / IFRS 15, o reconhecimento de receita de contratos com clientes passou a ter uma nova disciplina normativa, baseada na transferência do controle do bem ou serviço prometido, podendo ser em um momento específico do tempo (at a point in time) ou ao longo do tempo (over time), conforme a satisfação ou não das denominadas “obrigações de performance contratuais”.

A receita é mensurada pelo valor que reflita a contraprestação à qual se espera ter direito e está baseada em um modelo de cinco etapas detalhadas a seguir: a) identificação do contrato; b) identificação das obrigações de performance; c) determinação do preço da transação; d) alocação do preço da transação às obrigações de desempenho; e) reconhecimento da receita.

O modelo de negócios é baseado em contratos de compra e venda de imóveis com “financiamento na planta”. Neste modelo, geralmente voltado à média e alta renda o cliente assina “contrato de compra e venda de imóvel na planta” com a incorporadora, já prevendo as condições de pagamento, conforme seguem:

- (1) Pagamentos direto à incorporadora
- (2) Financiamento bancário
- (3) Recursos provenientes do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS)

PACTA PARTICIPAÇÕES S/A
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023
Valores em Milhares de Reais (R\$)

Os valores pagos diretamente à incorporadora item (1) acima) representam aproximadamente de 15% do valor do imóvel, sendo o restante do valor proveniente de financiamento bancário ou recursos do FGTS; (itens de (2) a (3) acima). Em seguida, o cliente firma contrato de financiamento bancário (“contrato particular, com caráter de escritura pública”) com instituição financeira, contemplando os valores do financiamento bancário, recursos do FGTS. A liberação destes recursos fica condicionada ao andamento das obras, de acordo com o percentual atestado no Relatório de Acompanhamento do Empreendimento, conforme o cronograma físico-financeiro aprovado pela instituição financeira. Este acompanhamento, para fins de liberação das parcelas, é efetuado pela área de engenharia da instituição financeira.

No momento da assinatura do contrato de financiamento bancário, a titularidade do imóvel é transferida para o cliente, sendo fiduciariamente alienado à respectiva instituição financeira. Complementarmente o Grupo também celebra contratos de compra e venda de imóveis com financiamento bancário de obras concluídas.

Para o exercício de 2023 94,69% dos contratos celebrados foram de imóveis financiados na planta e 5,31% de imóveis concluídos.

Modelo de cinco etapas para o reconhecimento da receita:

Etapas	Critérios atendidos
1ª etapa: Identificação do contrato	· Os Contratos do Grupo estão dentro da Norma: · Encontram-se assinados pelas partes. Os direitos de cada parte estão identificados; · Os termos de pagamentos estão identificados; · Possuem substância comercial; · É provável o recebimento da contraprestação;
2ª etapa: Identificação das obrigações de performance	Entrega da unidade imobiliária prometida ao cliente.
3ª etapa: Determinação do preço da transação	Valor de venda das unidades imobiliárias conforme cláusulas contratuais.
4ª etapa: Alocação do preço da transação às obrigações de performance.	O preço da transação está identificado no contrato com base no valor de venda individual da unidade;
5ª etapa: Reconhecimento da receita	Reconhecida ao longo do tempo

Assim sendo, o grupo adota as práticas elencadas abaixo para apuração do resultado e apropriação das receitas:

(i) Vendas a prazo de unidades concluídas – O resultado é apropriado no momento que a venda é efetivada independente do prazo de recebimento do valor contratual.

(ii) Vendas de unidades não concluídas – são observados os seguintes procedimentos: O custo incorrido, inclusive o terreno, correspondente às unidades vendidas é apropriado diretamente ao resultado. O percentual físico financeiro obtido pela relação entre os custos incorridos e o custo total orçado é aplicado sobre a receita das unidades vendidas cujo montante é apropriado ao resultado; dessa forma o grupo adota o método (POC) (percentage of conclusion). O montante das receitas reconhecidas que sejam superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes é registrado em ativo circulante ou realizável a longo prazo. Os montantes recebidos que sejam superiores aos valores reconhecidos de receitas são contabilizados na rubrica “adiantamento de clientes”. Os juros e as variações monetários incidentes sobre o saldo de contas a receber a partir da entrega das chaves são apropriados quando incorridos obedecendo ao regime de competência dos exercícios. Os encargos financeiros diretamente associados ao financiamento da construção são considerados como custo incorrido.

As receitas das unidades imobiliárias permutadas são reconhecidas no resultado de acordo com o avanço da obra até a entrega das unidades concluídas conforme contratos.

O Grupo reconhece como ativo os custos incrementais para obtenção de contrato com cliente, tais como os representados por comissões e corretagens necessários para a obtenção de contratos com clientes. Estes custos estão registrados na rubrica “despesas antecipadas” e são amortizados pelo método POC.

As receitas e despesas são apropriadas ao resultado de acordo com o regime de competência.

PACTA PARTICIPAÇÕES S/A
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023
Valores em Milhares de Reais (R\$)

Os efeitos dos contratos são contabilizados quando: (a) as partes assinam o contrato; (b) puder identificar os direitos de cada parte e os termos de pagamentos determinados; (c) o contrato possuir substância comercial; e (d) for provável o recebimento da contraprestação que o Grupo tem direito.

Distratos:

Considerando a identificação dos riscos de entrada nos fluxos de caixa, o grupo constitui provisão para distratos, entretanto, continua reconhecendo no resultado as receitas e os custos vinculados a estes.

Demais receitas

A receita é reconhecida quando a Companhia transfere para seus clientes todos os riscos e benefícios significantes referente a propriedade do produto vendido e do serviço prestado. A receita está apresentada líquida de qualquer imposto sobre venda, devoluções e abatimentos, e é reconhecida pelo valor justo recebido ou a receber, na extensão da probabilidade de os benefícios econômicos fluírem para a Companhia e os custos puderem ser mensurados razoavelmente.

Item	Individual		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Locação de imóveis	115	3	1.920	1.394
Venda de imóveis e serviços	-	-	128.544	99.481
Venda de minerais não preciosos (brita)	-	-	22.148	26.647
Receitas de Administração de Obras	-	-	-	-
Receitas finan decorrente das vendas	-	-	4.154	8.190
Outras receitas	-	-	881	590
Venda de concreto usinado	-	-	16.221	9.960
(-) Tributos incidentes	(4)	-	(5.218)	(3.816)
Vendas canceladas	-	-	(13.001)	(7.233)
Somas	111	3	155.649	135.213

18. CUSTO DAS VENDAS E SERVIÇOS VENDIDOS

Item	Individual		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Custo de aquisição ou construção	-	-	(86.885)	(56.800)
Custo da venda de minerais não preciosos	-	-	(9.797)	(10.383)
Custo da venda de concreto usinado	-	-	(10.008)	(7.607)
Somas	-	-	(106.690)	(74.790)

PACTA PARTICIPAÇÕES S/A
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023
Valores em Milhares de Reais (R\$)

19. DESPESAS COM VENDAS

Item	Individual		Consolidado	
	2023	2022		2022
Pessoal	-	-	(634)	(836)
Comissão sobre venda	-	-	(3.848)	(2.848)
Propaganda e publicidade	-	-	(2.038)	(1.504)
Fretes	-	-	-	(1.051)
Locação	-	-	(1.939)	(3.415)
Honorários profissionais	-	-	(2.291)	(1.360)
Outros serviços de terceiros	-	-	(370)	(855)
Impostos, taxas e contribuições	-	-	(566)	(110)
Manutenção	-	-	-	(309)
Depreciação	-	-	(965)	(512)
Somas	-	-	(12.651)	(12.800)

20. DESPESAS ADMINISTRATIVAS E GERAIS POR NATUREZA

São as despesas realizadas com a administração da Companhia, e compreendem o pessoal administrativo, honorários profissionais, impostos, taxas e contribuições inerentes e outros serviços de terceiros, materiais consumidos e depreciações.

Despesas operacionais por natureza	Individual		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Pessoal	(52)	(32)	(5.586)	(4.765)
Honorários profissionais	-	(41)	(4.802)	(4.609)
Impostos, taxas e contribuições	(76)	(17)	(1.624)	(1.372)
Outros serviços de terceiros/despesas	(82)	(29)	(4.198)	(2.650)
Materiais de consumo	-	(1)	(81)	(108)
Depreciações e amortizações	(118)	-	(1.518)	(485)
Contribuições e doações	-	-	(38)	(11)
Aluguéis e condomínios	(67)	(9)	(193)	(201)
Outras despesas	-	-	(213)	(112)
Somas	(395)	(128)	(18.253)	(14.313)

PACTA PARTICIPAÇÕES S/A
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023
Valores em Milhares de Reais (R\$)

21. OUTRAS DESPESAS E RECEITAS OPERACIONAIS

São despesas e receitas que compreendem as provisões para contingências, reversão de provisões, indenizações e perdas, gastos com obras concluídas não classificáveis no grupo de despesas administrativas e gerais.

Outras despesas e receitas operacionais	Individual		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Despesas	(234)	(152)	(24.733)	(27.214)
Gastos Obras concluídas	-	-	(3.510)	(4.410)
Indenizações e perdas	-	(80)	(485)	(773)
Contingência Judicial	-	-	(4.194)	(10.294)
Provisão para devedores duvidosos/PDD	-	-	(918)	(1.906)
Provisão para distratos-	-	-	(1.017)	(1.388)
Cartório, Registros e Taxas	-	-	(167)	(209)
Devolução de Vendas exercício anterior	-	-	(14.160)	(7.718)
Condomínio	-	(43)	(33)	(54)
IPTU	-	(29)	(15)	(71)
Demais despesas	(234)	-	(234)	(391)
Receitas	7.024	10	106.775	10.085
Reversão Saldo Prov Cont Judicial	-	-	4.432	6.350
Reversão Saldo Prov Dev Duvid. PDD	-	-	514	1.609
Reversão de saldo de provisão para distrato	-	-	2.511	2.126
Ganhos em avaliação ao valor justo	-	-	93.624	-
Ganhos nas aquisições de investimentos	6.214	-	-	-
Demais receitas e Consorcios	810	10	5.694	-
Somas	6.790	(142)	82.042	(17.129)

22. RESULTADO FINANCEIRO

Custos de financiamento e outras despesas financeiras

Os custos de empréstimos atribuíveis diretamente à aquisição, construção ou produção de ativos qualificáveis, os quais levam, necessariamente, um período de tempo substancial para ficarem prontos para uso ou venda pretendida, são acrescentados ao custo de tais ativos até a data em que estejam prontos para o uso ou para a venda pretendida.

Os demais custos com empréstimos são reconhecidos no resultado do período em que são incorridos.

Custos de financiamentos	Individual		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Encargos sobre financiamentos	(26)	(3)	(13.577)	(7.241)
Juros de mora/multas	(2)	(38)	(710)	(888)
Variações monetárias	-	(10)	(237)	(318)
Descontos concedidos	-	-	(1.774)	(446)
Multa	(1)	-	(42)	(45)
Somas	(29)	(51)	(16.340)	(8.938)

PACTA PARTICIPAÇÕES S/A
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023
Valores em Milhares de Reais (R\$)

Os descontos concedidos representam uma política adotada pela administração da companhia possibilitando uma margem de desconto ao cliente que possui saldos de financiamentos diretos com incorporadoras/construtoras investidas que procuram a gestão de créditos para efetuar quitação de seus saldos devedores sejam por antecipação ou por renegociação da dívida.

Receitas de investimento e outras receitas financeiras

Item	Individual		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Descontos auferidos	12	17	185	526
Rendimentos de aplicação financeira	83	131	2.765	651
Juros de mora auferidos	-	-	136	351
Variações monetárias/Cambial	-	-	371	177
Somas	95	148	3.457	1.705

23. TRIBUTOS SOBRE O RESULTADO

Item	Individual		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Imposto de renda	(20)	(18)	(1.391)	(501)
Contribuição social sobre o lucro	(12)	(10)	(752)	(392)
Imposto de renda - RET 1,26%	-	-	(1.248)	(885)
Contribuição social sobre o lucro – RET 0,66%	-	-	(640)	(468)
Somas	(32)	(28)	(4.031)	(2.246)

Conforme permitido pela legislação tributária, a receita relacionada às vendas de unidades imobiliárias é tributada com base no regime de caixa. O imposto de renda e a contribuição social são calculados observando-se os critérios estabelecidos pela legislação tributária vigente, pelas alíquotas regulares de 15% acrescidas de adicional de 10% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social, aplicadas sobre o lucro presumido.

Conforme facultado pela legislação fiscal, certos empreendimentos são tributados pelo Regime Especial de Tributação (RET), com base no patrimônio de afetação. Nestes casos, a base de cálculo do imposto de renda é calculada à razão de 1,26% e a da contribuição social à razão de 0,66% sobre as receitas brutas considerando nestas as vendas canceladas.

Nas empresas tributadas pelo lucro real, o Imposto de Renda Pessoa Jurídica - IRPJ (25%) e a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL (9%) são calculados observando-se suas alíquotas nominais, que, conjuntamente, totalizam aproximadamente 34%. O imposto de renda diferido é gerado por diferenças temporárias na data do balanço entre as bases fiscais de ativos e passivos e os seus valores contábeis.

24. PASSIVOS CONTINGENTES E COMPROMISSOS CONTRATUAIS NÃO RECONHECIDOS

A controladora não tem processos de reclamações trabalhistas, tributárias e fiscais em andamento, e suas controladas somente aqueles registrados.

25. GESTÃO DE RISCO FINANCEIRO

A companhia procedeu a uma avaliação de seus ativos financeiros, em relação aos valores de mercado, concluindo que estes estão adequadamente demonstrados, e os passivos financeiros reconhecidos também adequadamente.

A sociedade não efetua aplicações de caráter especulativo, em derivativos ou quaisquer outros ativos de risco.

PACTA PARTICIPAÇÕES S/A
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023
Valores em Milhares de Reais (R\$)

26. REMUNERAÇÃO DOS ADMINISTRADORES

Item	Individual		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Honorários da diretoria	(31)	(27)	(331)	(319)

Os administradores são remunerados por decisão da assembleia de acionistas e de comum acordo com estes.

27. TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

Itens	Consolidado			
	Vendas		Compras	
	2023	2022	2023	2022
Britamazon Ltda.	8.893	-	8.893	-
Concreteira Capital Mix Ltda	344	5.022	344	5.022
Somas	9.237	5.022	9.237	5.022

As transações com partes relacionadas foram realizadas em termos equivalentes aos que prevalecem nas transações com partes independentes.

28. COBERTURA DE SEGUROS

A Companhia e suas controladas adotam uma política de seguros, que consideram principalmente a concentração de riscos e sua relevância, contratados por montantes considerados suficientes pela administração, levando em consideração a natureza de suas atividades e a orientação de seus consultores de seguros. Todas as obras realizadas pela companhia e suas coligadas (SPEs) possuem seguro risco de engenharia contratados.

DIRETORIA EXECUTIVA

Pauderley Tomaz Avelino
Diretor Presidente
CPF 107.361.662-20

CONTADORA RESPONSÁVEL
Rosilene dos Santos Brandão
CRC-AM 007507/O-8

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAL E CONSOLIDADA**AOS ACIONISTAS E ADMINISTRADORES DA PACTA PARTICIPAÇÕES S.A.****Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da **PACTA PARTICIPAÇÕES S.A.** (Companhia), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Companhia em 31 de dezembro de 2023, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras consolidadas, acima referidas, apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira consolidada da **PACTA PARTICIPAÇÕES S.A.** em 31 de dezembro de 2023, o desempenho consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS).

Base para opinião

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

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

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

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

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

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, e das demonstrações financeiras consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro. Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia e suas controladas ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações. Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individual e consolidada

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

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

- identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e

executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;

- obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas;
- avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração;
- concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia e suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia e suas controladas a não mais se manterem em continuidade operacional;
- avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada;
- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

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

Belo Horizonte/MG, 28 de agosto de 2024.

BORN AUDITORES INDEPENDENTES

CRC-MG nº 7395/O

Sérgio Born

CRC-MG nº 36944/O

BORN 

BORN AUDITORES INDEPENDENTES
Av. Barbacena, 472 – 9º andar
CEP: 30.190-130 – BELO HORIZONTE/MG
TEL: (31) 99997-8188
www.bornauditores.com.br

INDEPENDENT MEMBER OF



ABACUS
WORLDWIDE