

# PACTA PARTICIPAÇÕES S/A

## RELATÓRIO ANUAL 2022

**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 2022, acompanhada das respectivas notas explicativas e do “Relatório de Auditoria”.

Manaus/AM, 21 de junho de 2023.

**DIRETORIA**

**PACTA PARTICIPACOES S/A**  
**BALANÇO PATRIMONIAL EM 31 DE DEZEMBRO**

VALORES EM MILHARES DE REAIS

	Notas	Controladora		Consolidado	
		2022	2021	2022	2021
<b>ATIVO</b>					
<b>CIRCULANTE</b>		<b>2.251</b>	<b>6.835</b>	<b>265.000</b>	<b>243.438</b>
Caixa e equivalentes de caixa	04	1.645	5.337	35.966	15.669
Contas a receber de clientes e outras	05	297	79	50.626	42.914
Estoques	06	70	1.329	172.426	180.801
Tributos a recuperar		0	90	487	1.747
Outros ativos		239	-	1.904	2.307
Despesas antecipadas		-	-	3.591	-
<b>NÃO CIRCULANTE</b>		<b>268.098</b>	<b>235.535</b>	<b>157.104</b>	<b>154.438</b>
Contas a receber de clientes e outras	05	-	-	60.859	62.014
Dividendos a receber		397	397	26	26
Créditos com pessoas ligadas	07	45.535	18.868	28.443	41.062
Estoques	06	1.258	-	8.018	-
Depósitos judiciais		-	-	3.938	4.374
Tributos diferidos		-	-	3.121	2.410
Outros tributos a recuperar		-	-	1.220	60
Propriedades para investimento	08	48	48	11.325	11.325
Investimentos em controladas e coligadas	09	220.177	215.839	10.586	12.973
Imobilizado	10	683	383	29.517	20.144
Intangível		-	-	50	50
<b>TOTAL DO ATIVO</b>		<b>270.349</b>	<b>242.370</b>	<b>422.104</b>	<b>397.876</b>
<b>PASSIVO</b>					
<b>CIRCULANTE</b>		<b>80.928</b>	<b>60.080</b>	<b>81.338</b>	<b>95.623</b>
Contas a pagar a fornecedores e outras	11	9	5	28.389	17.557
Obrigações trabalhistas e sociais		3	1	2.038	1.486
Obrigações por aquisição terrenos e adto clientes	12	-	-	22.010	23.150
Contratos cancelados		-	-	7.702	11.353
Obrigações tributárias	14	176	280	5.107	5.271
Empréstimos e financiamentos	13	-	321	10.666	8.882
Obrigações com pessoas ligadas	07	80.740	59.473	4.581	27.921
Outras obrigações financeiras		-	-	828	-
Dividendos a pagar		-	-	1	1
Outros passivos		-	-	16	2
<b>NÃO CIRCULANTE</b>		<b>1</b>	<b>-</b>	<b>148.004</b>	<b>116.807</b>
Contas a pagar a fornecedores e outras	11	1	-	589	-
Obrigações por aquisição terrenos e adto clientes	12	-	-	48.950	53.141
Contratos cancelados		-	-	828	671
Provisões para contingências	15	-	-	16.500	13.830
Provisões para garantia de obras		-	-	282	239
Empréstimos e financiamentos	13	-	-	68.965	37.172
Outras obrigações financeiras		-	-	156	256
Outras obrigações tributárias	14	-	-	11.734	11.498
<b>TOTAL DO PASSIVO</b>		<b>80.929</b>	<b>60.080</b>	<b>229.343</b>	<b>212.430</b>
<b>PATRIMONIO LIQUIDO</b>	16	<b>189.420</b>	<b>182.290</b>	<b>192.762</b>	<b>185.446</b>
Capital social		103.246	103.246	103.246	103.246
Reservas de lucros		86.174	79.044	86.174	79.044
Participação de não controladores		-	-	3.341	3.156
<b>TOTAL DO PASSIVO E PATRIMONIO LIQUIDO</b>		<b>270.349</b>	<b>242.370</b>	<b>422.104</b>	<b>397.876</b>
Valor patrimonial por ação		1,83	1,77		

**PACTA PARTICIPACOES S/A**  
**DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO**  
**PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO**  
 VALORES EM MILHARES DE REAIS

ITENS DE RESULTADOS	Notas	Controladora		Consolidado	
		2022	2021	2022	2021
<b>RECEITA DE VENDAS E SERVIÇOS</b>	17	3	14	135.213	134.599
<b>CUSTO DAS VENDAS E SERVIÇOS VENDIDOS</b>	18	-	-	(74.790)	(72.335)
<b>LUCRO BRUTO</b>		3	14	60.423	62.263
<b>(DESPESAS) RECEITAS OPERACIONAIS</b>		<b>7.058</b>	<b>14.156</b>	<b>(43.629)</b>	<b>(38.456)</b>
Despesas com vendas	19	-	-	(12.800)	(9.814)
Despesas administrativas e gerais	20	(128)	(125)	(14.313)	(13.803)
Outras (despesas) receitas operacionais	21	(142)	1.237	(17.129)	(15.693)
Participação nos lucros (prejuízos) de controladas e coligadas	09	7.329	13.044	613	854
<b>LUCRO ANTES DOS EFEITOS FINANCEIROS</b>		<b>7.062</b>	<b>14.170</b>	<b>16.795</b>	<b>23.806</b>
<b>RESULTADO FINANCEIRO</b>	22	<b>97</b>	<b>226</b>	<b>(7.233)</b>	<b>(5.559)</b>
<b>LUCRO ANTES DA TRIBUTAÇÃO</b>		<b>7.159</b>	<b>14.396</b>	<b>9.561</b>	<b>18.246</b>
<b>TRIBUTOS SOBRE O LUCRO</b>	23	<b>(28)</b>	<b>(95)</b>	<b>(2.246)</b>	<b>(3.925)</b>
<b>LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO</b>		<b>7.130</b>	<b>14.301</b>	<b>7.316</b>	<b>14.321</b>
Proprietários da controladora				7.130	14.301
Participação de não controladores				185	19
<b>Lucro por ação</b>					
Básico (centavos por ação)		0,07	0,14		
Diluído (centavos por ação)		0,07	0,14		

**PACTA PARTICIPACOES S/A**  
**DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO ABRANGENTE**  
**PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO**  
 VALORES EM MILHARES DE REAIS

ITENS	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
<b>LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO</b>	7.130	14.301	7.316	14.321
<b>OUTROS RESULTADOS ABRANGENTES</b>	-	-	-	-
<b>RESULTADO ABRANGENTE TOTAL DO EXERCÍCIO</b>	7.130	14.301	7.316	14.321
<b>Distribuição do resultado abrangente</b>				
Proprietários da controladora			7.130	14.301
Participações não controladoras			185	19

**PACTA PARTICIPACOES S/A**  
**DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO**  
 VALORES EM MILHARES DE REAIS

	Capital Social	Reservas de lucros Lucros retidos	Reserva legal	Somas	Participação de não controladores	Somas
<b>Em 31 de dezembro de 2020</b>	<b>103.246</b>	<b>60.128</b>	<b>4.615</b>	<b>167.989</b>	<b>3.104</b>	<b>171.093</b>
Resultado líquido do exercício	-	14.301	-	14.301	-	14.301
<b>Resultado abrangente total</b>	<b>-</b>	<b>14.301</b>	<b>-</b>	<b>14.301</b>	<b>-</b>	<b>14.301</b>
Constituição de reservas	-	(646)	646	-	52	52
<b>Mutações internas do patrimônio líquido</b>	<b>-</b>	<b>(646)</b>	<b>646</b>	<b>-</b>	<b>52</b>	<b>52</b>
<b>Em 31 de dezembro de 2021</b>	<b>103.246</b>	<b>73.783</b>	<b>5.261</b>	<b>182.290</b>	<b>3.156</b>	<b>185.446</b>
Resultado líquido do exercício	-	7.130	-	7.130	-	7.130
<b>Resultado abrangente total</b>	<b>-</b>	<b>7.130</b>	<b>-</b>	<b>7.130</b>	<b>-</b>	<b>7.130</b>
Constituição de reservas	-	(357)	357	-	185	185
<b>Mutações internas do patrimônio líquido</b>	<b>-</b>	<b>(357)</b>	<b>357</b>	<b>-</b>	<b>185</b>	<b>185</b>
<b>Em 31 de dezembro de 2022</b>	<b>103.246</b>	<b>80.557</b>	<b>5.618</b>	<b>189.420</b>	<b>3.341</b>	<b>192.762</b>

**PACTA PARTICIPACOES S/A**  
**DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA**  
**PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO**  
 VALORES EM MILHARES DE REAIS

ITENS	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
<b>1. DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>				
<b>Lucro líquido antes do imposto de renda e contribuição social</b>	<b>7.159</b>	<b>14.396</b>	<b>9.561</b>	<b>18.246</b>
<b>Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais</b>				
Depreciação e amortização(+)	-	-	1.959	955
Custos de financiamento(+)	51	37	8.938	6.689
Receitas de investimento(-)	(148)	(263)	(1.705)	(1.130)
Participação nos (lucros) prejuízos de controladas (+ou-)	(7.329)	(13.044)	(613)	(854)
<b>Variação nos ativos e passivos operacionais</b>				
(Acréscimo) decréscimo nas contas a receber de clientes e outras	(218)	-	(6.557)	(4.328)
(Acréscimo) decréscimo nos estoques	1	(11)	357	(12.322)
(Acréscimo) decréscimo nos tributos a recuperar	90	(65)	(611)	(390)
(Acréscimo) decréscimo nos depósitos judiciais	-	-	436	(303)
(Acréscimo) decréscimo em outros ativos	(239)	-	403	(1.424)
(Acréscimo) decréscimo em despesas antecipadas	-	-	(3.591)	-
Acréscimo (decréscimo) nas contas a pagar a fornecedores e outras	5	2	11.421	5.358
Acréscimo (decréscimo) nas obrigações trabalhistas e sociais	2	-	552	197
Acréscimo (decréscimo) nos tributos correntes a pagar	(105)	72	(164)	1.771
Acréscimo (decréscimo) nas provisões para contingências	-	-	2.670	(6.658)
Acréscimo (decréscimo) nos tributos a pagar	-	-	236	587
Acréscimo (decréscimo) nas obrigações aquisição terrenos e adtos clientes	-	-	(5.331)	46.146
Acréscimo (decréscimo) nos contratos cancelados	-	-	(3.494)	3.729
Acréscimo (decréscimo) nas provisões garantia de obras	-	-	43	119
Acréscimo (decréscimo) em outros passivos	-	-	14	(7)
<b>Caixa proveniente das operações(=)</b>	<b>(731)</b>	<b>1.124</b>	<b>14.526</b>	<b>56.381</b>
Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro	(28)	(95)	(2.246)	(3.925)
<b>Caixa líquido proveniente das atividades operacionais</b>	<b>(759)</b>	<b>1.029</b>	<b>12.280</b>	<b>52.458</b>
<b>2. DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS</b>				
(Acréscimo) decréscimo em outros ativos financeiros (+ou-)	-	247	-	1.441
Receitas de investimento reconhecidas no resultado (+)	148	263	1.705	1.130
Dividendos recebidos de controladas e coligadas (+)	3.000	-	3.000	-
(Acréscimo) decréscimo nos créditos com pessoas ligadas (+ou-)	(26.667)	(7.762)	12.619	(35.021)
Aquisição de imobilizado (-)	(299)	(322)	(11.333)	(7.917)
Aquisição de propriedades para investimento (-)	-	-	-	253
Fluxo de caixa líquido na aquisição de controladas (+ou-)	(9)	10.857	-	994
<b>Caixa líquido proveniente das atividades de investimentos</b>	<b>(23.827)</b>	<b>3.283</b>	<b>5.990</b>	<b>(39.119)</b>
<b>3. DAS ATIVIDADES FINANCEIRAS</b>				
Acréscimo (decréscimo) nos empréstimos e financiamentos	(321)	226	33.577	(11.079)
Acréscimo (decréscimo) nas obrigações com pessoas ligadas	21.267	9.260	(23.340)	13.575
Acréscimo (decréscimo) nas obrigações com passivos financeiros	-	(12.072)	728	(12.528)
Custos de financiamento reconhecidos no resultado (-)	(51)	(37)	(8.938)	(6.689)
<b>Caixa líquido proveniente das atividades de financiamentos</b>	<b>20.894</b>	<b>(2.623)</b>	<b>2.026</b>	<b>(16.721)</b>
<b>4. VARIAÇÃO DAS DISPONIBILIDADES</b>	<b>(3.692)</b>	<b>1.689</b>	<b>20.297</b>	<b>(3.382)</b>
<b>DEMONSTRAÇÃO DA VARIAÇÃO DAS DISPONIBILIDADES</b>				
Saldo inicial das disponibilidades	5.337	3.648	15.669	19.051
Saldo final das disponibilidades	1.645	5.337	35.966	15.669
	<b>(3.692)</b>	<b>1.689</b>	<b>20.297</b>	<b>(3.382)</b>

**PACTA PARTICIPACOES S/A**  
**INDICADORES ECONÔMICO-FINANCEIROS**  
**PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO**

	<b>Consolidado</b>	
	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>ANÁLISE DA LIQUIDEZ</b>		
Necessidade de capital de giro	163.788	168.952
Capital circulante líquido	183.662	147.815
Tesouraria	19.874	(21.137)
Liquidez corrente	3,26	2,55
Liquidez seca	1,14	0,66
<b>ANÁLISE DO ENDIVIDAMENTO</b>		
Endividamento total	54,33%	53,39%
Endividamento de curto prazo	19,27%	24,03%
Participação do capital próprio	45,67%	46,61%
Imobilização do capital próprio	26,71%	23,99%
Imobilização dos recursos permanentes	15,11%	14,72%
Dívida líquida	114.625	106.676
Dívida líquida sobre o Ebitda	6,32	4,46
Dívida líquida sobre o patrimônio líquido (debt/equity)	59,46%	57,52%
Índice de cobertura de juros	223,71%	412,88%
Taxa anual do custo do capital de terceiros	3,66%	3,13%
Taxa anual do custo do capital próprio	12,39%	4,42%
<b>ANÁLISE DA ATIVIDADE</b>		
Ativo operacional	215.266	213.444
Prazo médio de recebimento-(dd)	296,83	280,64
<b>ANÁLISE DA RENTABILIDADE</b>		
Lucro da atividade	16.182	22.952
Lucro da atividade ajustado (NOPAT)	12.460	17.903
Margem bruta	44,69%	46,26%
Margem da atividade	11,97%	17,05%
Margem ebitda	13,42%	17,76%
Margem líquida	5,41%	10,64%
Retorno sobre o ativo total (ROA-Return on assets)	0,45%	0,97%
Retorno sobre o capital investido (ROIC-Return on invested capital)	7,52%	10,75%
Retorno sobre o patrimônio líquido (ROE-Return on equity)	3,87%	8,03%
Ebitda	18.141	23.907
Ebitda sobre receita líquida	13,42%	17,76%

**PACTA PARTICIPAÇÕES S/A**  
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS  
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022  
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 2022 o grupo continuou com o lançamento de obras da linha Prime, voltado para empreendimentos de médio padrão, a serem financiadas pelo SBPE (Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo). Efetuou lançamento em etapa única das torres comerciais Windsor, Victoria e Chelsea do empreendimento Britannia Park Offices contendo 310 unidades.

## **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 2022 e suas correspondentes notas explicativas. Estas demonstrações foram elaboradas pela administração da companhia e aprovadas pela diretoria em 21 de junho de 2023.

**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.

## **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.

**PACTA PARTICIPAÇÕES S/A**  
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS  
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022  
Valores em Milhares de Reais (R\$)

**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 2022 ou após essa data, que afetem materialmente as demonstrações financeiras do Grupo Pacta. A administração do Grupo avaliou as normas emitidas em 2022 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. De janeiro de 2023 e 1º. De 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) Contratos de seguros (CPC 50 - IFRS 17), 01/01/2023.
- c) Divulgação de políticas contábeis (alterações ao IAS 1), 01/01/2023.
- d) Impostos diferidos relativos a ativos e passivos que surgem de uma única transação (alterações ao CPC 32 – IAS 12. 01/01/2023.

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

**PACTA PARTICIPAÇÕES S/A**  
**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**  
**EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022**  
Valores em Milhares de Reais (R\$)

**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	
	2022	2021	2022	2021
Caixas	2	-	225	188
Bancos	1.234	238	3.625	9.849
Aplicações Financeiras	409	5.099	32.116	5.632
<b>Somas</b>	<b>1.645</b>	<b>5.337</b>	<b>35.966</b>	<b>15.669</b>

**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	
	2022	2021	2022	2021
<b>Cientes por incorporação de Imóveis</b>				
Cientes por Incorporação de Imóveis	-	-	28.844	6.157
Demais clientes	-	-	-	166
<b>Somas</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>28.844</b>	<b>6.323</b>
<b>Cientes de Imóveis, serviços e outros</b>				
Cientes venda de Imóveis	-	-	22.403	36.033
Cientes venda de Imóveis (consórcios)	-	-	-	3.274
Cientes venda entre pessoas ligadas	-	-	-	304
Cientes por prestação de serviços	-	-	752	315
Cientes por locação de bens imóveis	-	80	-	86
Cientes por venda de brita	-	-	5.106	5.446
Cientes por venda de concreto	-	-	(189)	776
Cientes de comercialização de materiais	-	-	-	192
Demais clientes	304	-	2.338	2.802
Recebimentos a identificar	(7)	(1)	13	(1.241)
Provisão para distrato (-)	-	-	(8.640)	(10.250)
Provisão para risco de crédito (-)	-	-	-	(1.147)
<b>Somas</b>	<b>297</b>	<b>79</b>	<b>21.782</b>	<b>36.590</b>
<b>Total Circulante</b>	<b>297</b>	<b>79</b>	<b>50.626</b>	<b>42.913</b>

**PACTA PARTICIPAÇÕES S/A**  
**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**  
**EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022**  
Valores em Milhares de Reais (R\$)

Não Circulante – Itens	Individual		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Cientes venda de Imóveis	-	-	59.175	54.768
Cientes venda de Imóveis (consórcios)	-	-	-	9.369
Cheques devolvidos	-	-	-	32
Demais clientes	-	-	2.397	1.316
Provisão para distratos (-)	-	-	(712)	(3.234)
Provisão para risco de crédito (-)	-	-	-	(237)
<b>Total não Circulante</b>	-	-	<b>60.859</b>	<b>62.014</b>

Receita bruta de venda a apropriar	Individual		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
	-	-	135.261	65.169

Expectativa de recebimento	Individual		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
1 ano		-	50.626	42.913
2 anos	-	-	27.142	47.626
3 anos	-	-	24.675	11.906
4 anos	-	-	29.609	20.411
Após 5 anos	-	-	114.694	47.240
		-	<b>246.746</b>	<b>170.096</b>

Receita de Vendas a apropriar	-	-	135.261	65.169
Cientes por incorporação de Imóveis	-	-	28.844	6.323
Cientes venda de Imóveis e outros	297	79	82.641	98.604
<b>Totais das contas a receber</b>	<b>297</b>	<b>79</b>	<b>246.746</b>	<b>170.096</b>

#### 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	
	2022	2021	2022	2021
Matéria prima secundária	-	-	1.276	611
Produtos acabados	-	-	794	941
Estoque em trânsito	-	-	3.060	2.521
Terrenos	-	-	115.678	123.442
Imóveis em construção projetos próprios	-	-	36.023	27.002
Imóveis para revenda	-	-	14.880	24.251
Produtos em elaboração	-	-	397	423

**PACTA PARTICIPAÇÕES S/A**  
**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**  
**EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022**  
Valores em Milhares de Reais (R\$)

Almoxarifado	70	71	318	351
Apto 803 Century Apart Service	-	106	-	106
Rua Marcal 113 Centro	-	5	-	5
Apto 518 Av Sernambetiba RJ	-	68	-	68
Aptos 404A BL12/403A BL12/ 302B BL11	-	88	-	88
Rua Codajas 101 Cachoeirinha	-	57	-	57
Edificações Codajas 101 Cachoeirinha	-	64	-	64
Edificações Est do Puraquequara 50	-	195	-	195
Estrada do Puraquequara 50	-	304	-	304
Sítio Bela Vista Novo Ayrão	-	224	-	224
Avenida Maués 1.147 Cachoeirinha	-	147	-	147
<b>Somas</b>	<b>70</b>	<b>1.329</b>	<b>172.426</b>	<b>180.800</b>

Itens – Não Circulante	Individual		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Terrenos	1.258	-	7.294	-
Imóveis para revenda	-	-	724	-
<b>Somas</b>	<b>1.258</b>	<b>-</b>	<b>8.018</b>	<b>-</b>

O valor de mercado dos terrenos integrantes dos estoques, registrados na contabilidade por **R\$122.971.827,56**, alcançam em 31 de dezembro de 2022 a importância de **R\$617.859.355,96** 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\$11.045.087,44** que até a data do balanço estão em garantia a financiamentos de capital de Giro Bancos Caixa Econômica Federal, Sicoob, Itaú, Safra, 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	Individual		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Créditos com acionistas – PPF	12.684	12.409	14.685	13.956
Créditos com pessoas jurídicas	32.851	6.459	13.758	27.106
<b>Somas</b>	<b>45.535</b>	<b>18.868</b>	<b>28.443</b>	<b>41.062</b>

OBRIGAÇÕES - CIRCULANTE	Individual		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Débitos com pessoas jurídicas	79.916	58.649	4.481	26.493
Estoques com terceiros	-	-	-	554
Aluguéis a pagar	-	-	-	50
Débitos com acionistas – PF	824	824	100	824
<b>Somas</b>	<b>80.740</b>	<b>59.473</b>	<b>4.581</b>	<b>27.921</b>

**PACTA PARTICIPAÇÕES S/A**  
**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**  
**EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022**  
Valores em Milhares de Reais (R\$)

**08. PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO**

Política contábil: As propriedades para investimento são propriedades mantidas para obter renda com aluguéis e/ou 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 são mensuradas ao custo, deduzidos de depreciação e perda por redução ao valor recuperável acumulada.

Itens	Individual		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Apartamentos Residenciais	48	48	142	142
Salas comerciais	-	-	11.183	11.183
<b>Somas</b>	<b>48</b>	<b>48</b>	<b>11.325</b>	<b>11.325</b>

**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 31/12/2022					
Denominação	Patrimônio Líquido	% Participação Controladora	Resultado Exercício	Resultado Equivalência	31.12.2022
Construtora Capital S/A	184.536	97,83000000%	1.206	1.180	180.532
Britamazon Ind Com e Min Ltda.	14.029	100,00000000%	6.113	6.113	14.029
Conciv Const. Civil Ltda	4.972	99,8801496%	379	378	4.966
Concreteira Capital Mix Ltda	(4.187)	34,6900800%	(1.899)	(659)	(1.452)
Terracapri Incorp. E Prod.	31.758	33,33333333%	1.841	614	10.586
Mealhada Emp. Imob.Ltda.	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	10,00000000%	3.511	351	522
Pacarana Emp Imob.Ltda	(134)	10,00000000%	16	2	(13)
Sangario Emp Imob.Ltda	4.053	10,00000000%	(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 Sinfonio Emp ImobLtda	6.089	9,9997666%	(296)	(30)	609
Eridano Emp. Imob. Ltda	(24.560)	10,00000000%	(2.137)	(214)	(2.456)
Alzete Emp Imob.Ltda	1.317	10,0000016%	(758)	(76)	132
Batuiria Emp Imob.Ltda	1.058	10,00000000%	(2)	0	106
Tucupita Emp. Imob. Ltda	32.904	9,9999985%	(22)	(2)	3.290

**PACTA PARTICIPAÇÕES S/A**  
**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**  
**EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022**  
Valores em Milhares de Reais (R\$)

Persefone Emp Imob.Ltda	10.830	10,0000017%	(9)	(1)	1.083
Turmero Emprend. 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	99,9999605%	(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
<b>SOMAS DOS INVESTIMENTOS</b>			<b>482</b>	<b>7.329</b>	<b>220.177</b>

<b>Dados das investidas em 31/12/2021</b>					
<b>Denominação</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>% Participação Controladora</b>	<b>Resultado Exercício</b>	<b>Resultado Equivalência</b>	<b>31.12.2021</b>
Construtora Capital S/A	183.331	97,8300000%	9.426	9.219	179.352
Britamazon Ind Com e Min Ltda.	7.916	99,8909090%	2.513	2.510	7.907
Conciv Const. Civil Ltda	4.593	99,9000000%	(8)	(8)	4.588
Concreteira Capital Mix Ltda	(2.288)	34,6900800%	(1.383)	(480)	(794)
Terracapri Incorp. E Prod.	38.918	33,3333333%	4.178	1.393	12.973
Mealhada Emp. imob.ltda	50.570	0,0000161%	7.218	0	0
Terracapri ITU SPE Ltda	1.242	99,9999231%	(0)	(0)	1.240
Simois Emp. Imob. Ltda	1.711	9,9999978%	(1.031)	(103)	171
Pacarana Emp Imob.Ltda	(150)	10,0000000%	188	19	(15)
Sangario Emp Imob.Ltda	4.505	10,0000000%	(422)	(42)	450
Santa Leoncia Emp Imob Ltda	-(447)	9,9999694%	(1)	(0)	(45)
São Daniel Emp. Imob. Ltda	(1.106)	9,9999994%	(32)	(3)	(111)
São Sinfonio Emp ImobLtda	6.385	9,9997666%	6.458	646	638
Eridano Emp. Imob. Ltda	(22.423)	10,0000000%	165	17	(2.242)
Alzete Emp Imob.Ltda	2.076	10,0000016%	(779)	(78)	208
Batuiria Emp Imob.Ltda	1.060	10,0000000%	(10)	(1)	106
Tucupita Emp. Imob. Ltda	32.926	9,9999985%	(1)	(0)	3.293
Persefone Emp Imob.Ltda	10.839	10,0000017%	(6)	(1)	1.084
Turmero Emprend. Imob. Ltda	7.378	9,9999987%	(4)	(0)	738
Santa Beatriz Emp Imob Ltda	(16)	10,0000000%	(414)	(41)	(2)
Santo Amadeu Emp Imob Ltda	968	10,0000000%	(1)	(0)	97
São Felix Emp Imob Ltda	26	1,0000000%	3	0	0
SPE Areia Branca Emp Imob.Ltda	17.288	0,0048948%	(1)	(0)	1
São Thomas Emp.Imob Ltda	3.824	0,3215434%	(44)	(0)	12
El Far Empreend. Imobil. Ltda	2.543	99,9999605%	(0)	(0)	2.542
Cap 11 Indai. Emp Imob Spe Ltda	2.433	100,0000000%	(1)	(1)	2.433
Cap 12 Emp Imob Spe Lta	1.214	100,0000000%	(1)	(1)	1.214

**PACTA PARTICIPAÇÕES S/A**  
**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**  
**EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022**  
Valores em Milhares de Reais (R\$)

<b>SOMAS DOS INVESTIMENTOS</b>			<b>26.009</b>	<b>13.044</b>	<b>215.839</b>
--------------------------------	--	--	---------------	---------------	----------------

**PARTICIPAÇÕES EM COLIGADAS NÃO CONSOLIDADAS NAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

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
<b>SOMAS DOS INVESTIMENTOS</b>			<b>1.841</b>	<b>614</b>	<b>10.586</b>

Dados das investidas em 31/12/2021					
Denominação	Patrimônio Líquido	% Participação Controladora	Resultado Exercício	Resultado Equivalência	31.12.2021
Terracapri Incorp. e Prod.	38.918	33,33333333%	4.178	1.393	12.973
<b>SOMAS DOS INVESTIMENTOS</b>			<b>4.178</b>	<b>1.393</b>	<b>12.973</b>

**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	
	2022	2021	2022	2021
<b>Custo histórico</b>				
Veículos	-	-	10.672	8.342
Equipamentos de produção	-	-	21.333	11.654
Equipamentos de escritório	-	-	591	310
Computadores e periféricos	-	-	524	397
Equipamentos de comunicação	-	-	2	-
Stand de vendas	-	-	1.905	1.908
Benfeitorias em bem de terceiros	-	-	6.303	7.457
Software	-	-	-	12
Direito de uso de imóvel	-	-	480	480
Consórcios de imóveis	683	383	773	1.615
Imobilizações em andamento	-	-	1.481	89
<b>Depreciação Acumulada (-)</b>				
Veículos	-	-	(5.619)	(5.369)

**PACTA PARTICIPAÇÕES S/A**  
**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**  
**EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022**  
Valores em Milhares de Reais (R\$)

Equipamentos de produção	-	-	(6.343)	(4.917)
Equipamentos de escritório	-	-	(231)	(193)
Computadores e periféricos	-	-	(311)	(284)
Stand de Vendas	-	-	(708)	(196)
Benfeitorias em bens de terceiros	-	-	(1.178)	(1.018)
Software	-	-	-	(12)
Direito de uso de imóvel	-	-	(227)	(131)
<b>Somas</b>	<b>683</b>	<b>383</b>	<b>29.517</b>	<b>20.144</b>

**Movimentação do imobilizado**

Itens	Individual		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Saldo do exercício anterior	383	-	20.144	13.182
(+) Aquisições	300	383	11.333	7.917
(-) Depreciações	-	-	1.959	955
<b>Somas</b>	<b>683</b>	<b>383</b>	<b>29.517</b>	<b>20.144</b>

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 UTEIS 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	
	2022	2021	2022	2021
Materiais e Serviços	9	1	25.666	10.153
Empreiteiros	-	4	2.723	7.404
<b>Somas</b>	<b>9</b>	<b>5</b>	<b>28.389</b>	<b>17.557</b>

**PACTA PARTICIPAÇÕES S/A**  
**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**  
**EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022**  
Valores em Milhares de Reais (R\$)

Itens Não Circulante	Individual		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Materiais e Serviços	-	-	224	-
Empreiteiros	-	-	365	-
<b>Somas</b>	-	-	<b>589</b>	-

## 12. OBRIGAÇÕES POR AQUISIÇÃO DE TERRENOS

CIRCULANTE - Itens	Individual		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Terrenos	-	-	19.870	19.385
Adiantamentos	-	-	2.140	3.765
<b>Somas</b>	-	-	<b>22.010</b>	<b>23.150</b>
NÃO CIRCULANTE - Itens	Individual		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Terrenos	-	-	48.572	52.771
Adiantamentos	-	-	378	370
<b>Somas</b>	-	-	<b>48.950</b>	<b>53.141</b>

Terrenos adquiridos para seis empreendimentos e os pagamentos serão feitos através de permutas, local e predominantemente financeiras. Os valores são atualizados por INCC, um deles por Selic. O prazo final está previsto para janeiro de 2030. Os garantidores são sócio 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	
	2022	2021	2022	2021
Créditos imobiliários	-	-	4.666	-
Aquisição de bens – finame/BNDES)	-	-	-	173
Parcelamentos fiscais	-	-	155	231
Empréstimos de Terceiros	-	321	1.805	5.785
Capital giro	-	-	4.040	2.693
<b>Somas</b>	-	<b>321</b>	<b>10.666</b>	<b>8.882</b>
Não circulante – Itens	Individual		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Parc. Fiscais Tributos Federais e Munic.	-	-	618	710
Capital de Giro Banco Santander/Safra	-	-	1.115	1.181
Aquisição de bens – finame/Itaú)	-	-	524	709
Capital de Giro Banco Itaú/Safra	-	-	83	1.154
Crédito imobiliário	-	-	2.696	-
Debentures	-	-	56.287	20.802
CRI Nação	-	-	7.642	12.616
<b>Somas</b>	-	-	<b>68.965</b>	<b>37.172</b>

**PACTA PARTICIPAÇÕES S/A**  
**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**  
**EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022**  
Valores em Milhares de Reais (R\$)

**Cronograma de vencimentos**

Ano	Individual		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
2024	-	-	14.483	7.932
2025	-	-	14.483	7.932
2026	-	-	13.793	7.734
Acima de 2026	-	-	26.206	13.573
<b>Somas</b>	-	-	<b>68.965</b>	<b>37.172</b>

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 (“Securitizadora”), 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 Securitizadora (“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 fiduciantes, a Securitizadora, 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 Securitizadora, 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 Securitizadora 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 2022  
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.” (“CRI” 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.” (“CRI” e “Emissão”).

**PACTA PARTICIPAÇÕES S/A**  
**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**  
**EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022**  
Valores em Milhares de Reais (R\$)

**14. OBRIGAÇÕES TRIBUTÁRIAS**

Itens – Circulante	Individual		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Tributos Federais	174	271	4.123	3.926
Tributos Municipais	1	8	365	387
RET - Patrimônio de Afetação	-	-	229	417
Tributos Retidos de Terceiros	1	1	357	488
Tributos Estaduais	-	-	33	53
<b>Somas</b>	<b>176</b>	<b>280</b>	<b>5.107</b>	<b>5.271</b>

Itens – Não Circulante - Diferidos	Individual		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Cofins	-	-	3.291	3.511
Csll	-	-	1.206	1.948
Irpj - imposto de renda	-	-	3.027	2.359
RET - regime especial de tributação – PA	-	-	1.059	2.892
Pis	-	-	2.935	740
<b>Tributos com exigibilidade suspensa</b>			<b>215</b>	<b>48</b>
<b>Somas</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>11.734</b>	<b>11.498</b>

**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	
	2022	2021	2022	2021
Trabalhistas	-	-	1.032	813
Cíveis	-	-	15.468	13.017
<b>Somas</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>16.500</b>	<b>13.829</b>

**Movimentação das provisões**

Itens	Individual		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Saldo do exercício anterior trabalhistas	-	-	813	955
(+) Provisões Trabalhistas	-	-	389	2.241
(-) Baixas Trabalhistas			(323)	(2.383)
<b>Somas trabalhistas</b>			<b>879</b>	<b>813</b>
Saldo do exercício anterior cíveis	-	-	13.017	19.533
(+) Provisões Cíveis			7.405	8.113

**PACTA PARTICIPAÇÕES S/A**  
**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**  
**EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022**  
Valores em Milhares de Reais (R\$)

(-) Baixas Cíveis			(4.801)	(14.629)
<b>Somas cíveis</b>			<b>15.621</b>	<b>13.017</b>
<b>Somas</b>		-	<b>16.500</b>	<b>13.830</b>

## 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\$ 1,77 por ação em 31 de dezembro de 2021 e de R\$ 1,83 por ação em 31 de dezembro de 2022.

O lucro por ação foi de R\$ (0,14) em 31 de dezembro de 2021 e de R\$ 0,07 em 31 de dezembro de 2022.

### 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 2022 foi constituído R\$ 357 mil. 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 2022 totalizava a importância de R\$ 80.557 mil.

- **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)

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.

**PACTA PARTICIPAÇÕES S/A**  
**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**  
**EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022**  
Valores em Milhares de Reais (R\$)

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 2022 90,00% dos contratos celebrados foram de imóveis financiados na planta e 10,00% 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 diretos 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.

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.

**PACTA PARTICIPAÇÕES S/A**  
**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**  
**EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022**  
Valores em Milhares de Reais (R\$)

**Demais receitas**

A receita é reconhecida quando a Companhia transfere para seus clientes todos os riscos e benefícios significativos 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 dos benefícios econômicos fluírem para a Companhia e os custos puderem ser mensurados razoavelmente.

Item	Individual		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Locação de imóveis	3	14	1.394	1.156
Venda de imóveis e serviços	-	-	99.481	108.602
Venda de minerais não preciosos	-	-	26.647	16.114
Receitas de Administração de Obras	-	-	-	3.640
Receitas finan. decorrente das vendas	-	-	8.190	12.569
Outras receitas	-	-	590	344
Venda de concreto usinado	-	-	9.960	5.529
(-) Tributos incidentes	-	(1)	(3.816)	(5.019)
Vendas canceladas	-	-	(7.233)	(8.336)
<b>Somas</b>	<b>3</b>	<b>13</b>	<b>135.213</b>	<b>134.599</b>

**18. CUSTO DAS VENDAS E SERVIÇOS VENDIDOS**

Item	Individual		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Custo de aquisição ou construção	-	-	(56.800)	(60.445)
Custo da venda de minerais não preciosos	-	-	(10.383)	(6.845)
Custo da venda de concreto usinado	-	-	(7.607)	(5.045)
<b>Somas</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(74.790)</b>	<b>(72.335)</b>

**19. DESPESAS COM VENDAS POR NATUREZA**

Item	Individual		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Pessoal	-	-	(836)	(650)
Comissão sobre venda	-	-	(2.848)	(2.188)
Propaganda e publicidade	-	-	(1.504)	(1.256)
Fretes	-	-	(1.051)	(239)
Locação	-	-	(3.415)	(2.152)
Honorários profissionais	-	-	(1.360)	(1.019)
Outros serviços de terceiros	-	-	(855)	(1.195)
Impostos, taxas e contribuições	-	-	(110)	(647)
Manutenção	-	-	(309)	(277)
Depreciação	-	-	(512)	(179)
Provisões para distrato/ind. CT do distrato	-	-	-	(12)
<b>Somas</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(12.800)</b>	<b>(9.814)</b>

**PACTA PARTICIPAÇÕES S/A**  
**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**  
**EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022**  
Valores em Milhares de Reais (R\$)

**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	
	2022	2021	2022	2021
Pessoal	(32)	-	(4.765)	(4.635)
Honorários profissionais	(41)	(3)	(4.609)	(4.065)
Impostos, taxas e contribuições	(17)	(97)	(1.372)	(1.256)
Outros serviços de terceiros/despesas	(29)	(22)	(2.650)	(2.853)
Materiais de consumo	-	-	(108)	(66)
Depreciações e amortizações	-	-	(485)	(239)
Contribuições e doações	-	-	(11)	(11)
Aluguéis e condomínios	(9)	(4)	(201)	(190)
Outras despesas	-	-	(112)	(488)
<b>Somas</b>	<b>(128)</b>	<b>(126)</b>	<b>(14.313)</b>	<b>(13.803)</b>

**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	
	2022	2021	2022	2021
<b>Despesas</b>	<b>(152)</b>	<b>(134)</b>	<b>(27.214)</b>	<b>(37.149)</b>
Gastos Obras concluídas	-	-	(4.410)	(4.410)
Indenizações e perdas	(80)	(93)	(773)	(1.438)
Contingência Judicial	-	-	(10.294)	(17.741)
Provisão para devedores duvidosos	-	-	(1.906)	-
Provisão para distratos	-	-	(1.388)	-
Cartório, Registros e Taxas	-	-	(209)	(1.065)
Devolução de Vendas exerc.anterior	-	-	(7.718)	(10.796)
Condomínio	(43)	(41)	(54)	(743)
IPTU	(29)	-	(71)	-
Demais despesas	-	-	(391)	(956)
<b>Receitas</b>	<b>10</b>	<b>1.371</b>	<b>10.085</b>	<b>21.456</b>
Reversão de provisão contingências	-	-	6.350	20.391
Reversão de Prov p/ devedores duv	-	-	1.609	1.065
Reversão da provisão para distratos	-	-	2.126	-
Demais receitas – Consórcios	10	1.371	-	-
<b>Somas</b>	<b>(142)</b>	<b>1.237</b>	<b>(17.129)</b>	<b>(15.693)</b>

**PACTA PARTICIPAÇÕES S/A**  
**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**  
**EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022**  
Valores em Milhares de Reais (R\$)

**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	
	2022	2021	2022	2021
Encargos sobre financiamentos	(3)	-	(7.241)	(217)
Juros de mora/multas	(38)	(21)	(888)	(2.274)
Variações monetárias	(10)	(16)	(318)	(16)
Descontos concedidos	-	-	(446)	(4.045)
Multa	-	-	(45)	(137)
<b>Somas</b>	<b>(51)</b>	<b>(37)</b>	<b>(8.938)</b>	<b>(6.689)</b>

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	
	2022	2021	2022	2021
Descontos auferidos	17	6	526	205
Rendimentos de aplicação financeira	131	257	651	710
Juros de mora auferidos	-	-	351	35
Variações monetárias/Cambial	-	-	177	180
<b>Somas</b>	<b>148</b>	<b>263</b>	<b>1.705</b>	<b>1.130</b>

**23. TRIBUTOS SOBRE O RESULTADO**

Item	Individual		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Imposto de renda	(18)	(30)	(501)	(1.926)
Contribuição social sobre o lucro	(10)	(65)	(392)	(554)
Imposto de renda - RET 1,26%	-	-	(885)	(935)
Contrib social sobre o lucro – RET 0,66%	-	-	(468)	(510)
<b>Somas</b>	<b>(28)</b>	<b>(95)</b>	<b>(2.246)</b>	<b>(3.925)</b>

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.

**PACTA PARTICIPAÇÕES S/A**  
**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**  
**EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022**  
Valores em Milhares de Reais (R\$)

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.

#### 26. REMUNERAÇÃO DOS ADMINISTRADORES

Item	Individual		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Honorários da diretoria	27	-	(319)	(272)

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	
	2022	2021	2022	2021
Britamazon Ltda.	-	401	-	401
Concreteira Capital Mix Ltda	5.022	1.719	5.022	1.719
<b>Somas</b>	<b>5.022</b>	<b>2.120</b>	<b>5.022</b>	<b>2.120</b>

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.

**PACTA PARTICIPAÇÕES S/A**  
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS  
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022  
Valores em Milhares de Reais (R\$)

**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 2022 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 2022, 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 2022, 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, 21 de junho de 2023.

**BH AUDITORES INDEPENDENTES**

CRC-MG nº 7395/O

Sérgio Born

CRC-MG nº 036944/O-3

# BORN

**BH AUDITORES INDEPENDENTES**

Rua Nelson Soares de Faria, 235 – Sala 05 – Cidade Nova

CEP: 31.170-030 – BELO HORIZONTE/MG

TEL: (31) 3484-6266

[www.bornauditores.com.br](http://www.bornauditores.com.br)

INDEPENDENT MEMBER OF



ABACUS  
WORLDWIDE