

## Mensagem da Administração

Neste primeiro trimestre de 2020, a Pacaembu apresentou resultados operacionais positivos, diante dos primeiros impactos da pandemia causada pela Covid 19.



Encerramos os primeiros três meses do ano com performance operacional positiva em alguns indicadores. As vendas da Companhia totalizaram R\$ 136,0 milhões no 1T20, aumento de 37,8% em relação ao 1T19.

Nosso landbank permaneceu em sua trajetória ascendente, totalizando R\$ 6,3 bilhões no 1T20, aumento de 16,5% sobre 1T19.

Do ponto de vista financeiro, a Receita Operacional Líquida totalizou R\$ 102,6 milhões no 1T20, redução de 30,8% em relação ao 1T19. Apesar da redução das receitas, o Ebitda foi positivo em R\$ 11,7 milhões e o Lucro Líquido totalizou R\$ 11,0 milhões.

Outro ponto de destaque no trimestre é que o Caixa Líquido permaneceu elevado, totalizando R\$ 144,2 milhões, posição que nos deixa bastante confortável diante da atual conjuntura econômica do país.

Em relação a evolução dos casos da doença COVID-19 em nosso país e as consequências que já estão sendo sentidas pela população, a Pacaembu não medirá esforços nas ações de prevenção e contenção da doença, no engajamento em campanhas voltadas para o atendimento aos cidadãos, nas iniciativas que visam a conscientização e informação da sociedade em geral, sem, contudo, descuidar do seu propósito social maior de prover a moradia para os brasileiros.

A Companhia está atenta aos fatos e tomou inúmeras medidas visando minimizar e mitigar a disseminação do COVID 19 em todas suas frentes: no atendimento de seus clientes, no cuidado com seus colaboradores e na prevenção de todos seus stakeholders, mas principalmente com a sociedade.

Entre as principais medidas destacamos:

### Escritórios

- 100% dos colaboradores atuando em trabalho remoto, no sistema home office;

### Obras

- Afastamento de funcionários considerados de riscos, conforme orientação da NOS;
- Redução do número de pessoas nos alojamentos de 6 para 3 pessoas;

- DSS extraordinário periódico com informações referentes ao Corona vírus, suportado por apresentação com dados epidemiológicos, formas de prevenção e sintomas, seguindo as diretrizes do Ministério da Saúde, visando sensibilizar o público alvo (Colaboradores da Obra);
- Divulgação nos canais de comunicação da empresa de formas preventivas para evitar o contágio através de e-mails, folder e intranet;
- Aumento dos pontos com antisséptico nas obras definindo pontos estratégicos e garantia de abastecimento nas áreas administrativa e pontos de apoio;
- Distribuição de protetores respiratórios PFF1 e PFF2 nas obras, de acordo com efetivo, garantindo proteção individual;
- Alimentação individual com talheres garfo e faca em saquinhos descartáveis, redução do número de funcionários em refeitórios com horários escalonados;
- Contratação de um profissional de saúde 24 horas (enfermeiro) e ambulância disponível;

## **Plantão de Vendas**

- Adoção de medidas para minimizar a circulação de pessoas nas lojas ou situações de aglomeração, como a adoção de escala nos plantões de vendas, em que são priorizados os atendimentos individualizados, com agendamento prévio;
- Colaboradores do time de vendas, dentro do grupo de risco ou gestantes, estão trabalhando em regime de home office;
- Intensificação de ações de higiene nas lojas: os estandes de venda estão recebendo diariamente equipes especializadas em higienização de ambiente;
- Disponibilização de kits de álcool-gel em nossos estandes e orientação de medidas preventivas para a equipe.
- Adoção de Home Office com plantão de atendimento digital, possibilitando que o cliente realize a jornada de compra sem sair de casa;
- Aqueles que iniciaram o processo de compra, a Pacaembu propõe a busca dos documentos necessários em suas residências;

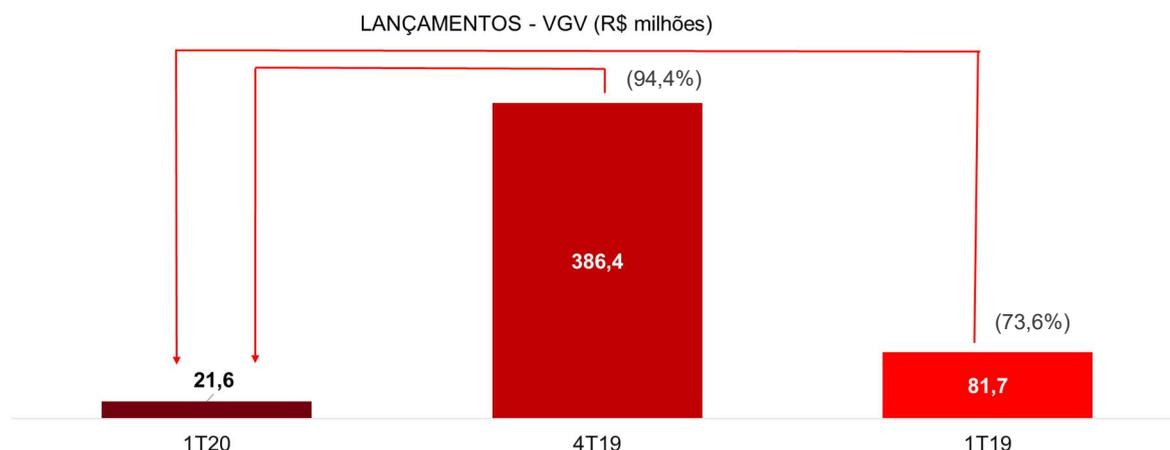
## **Clientes**

- Suspensão ou alteração de eventos que costumam reunir grande quantidade de pessoas, como implantação de condomínios, que serão realizados de modo virtual;
- Entregas de chaves e alguns atendimentos estão sendo feitos individualmente, levando em consideração todos os procedimentos de higiene e segurança que o momento exige;
- Atualizações e notícias para clientes via redes sociais.;

Estamos focados em garantir a solidez financeira durante a crise, além de criar alternativas como a Campanha de vendas on-line, de modo a minimizar ao máximo os impactos do COVID-19 nos nossos resultados. No momento, não há como atestar que efeitos relevantes podem impactar as Demonstrações Financeiras e as estimativas contábeis da Companhia para os próximos trimestres.

Por fim, gostaria de agradecer todo o apoio e contribuição dos nossos colaboradores, principalmente durante esse período de quarentena. Agradeço também a parceria dos nossos fornecedores nesse momento desafiador. Seguimos confiantes no nosso negócio, na nossa capacidade de execução e na nossa visão de longo prazo para a Companhia.

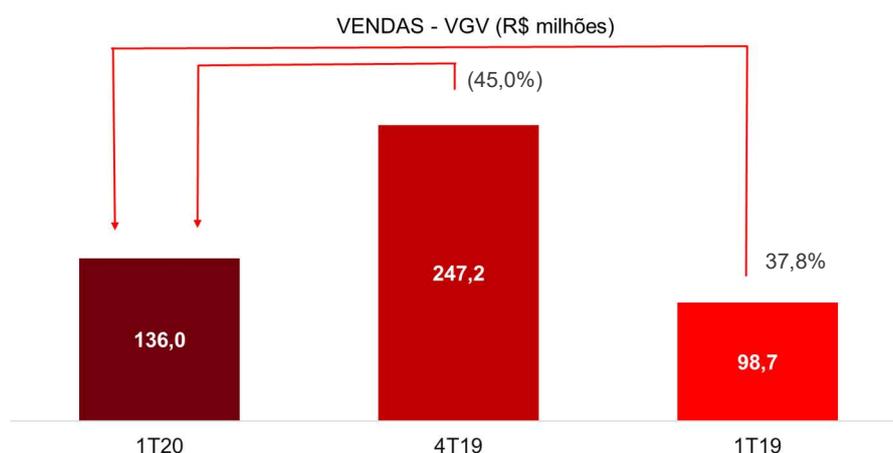
## Lançamentos



Lançamentos	1T20	4T19	T/T (%)	1T19	A/A (%)
Número de Empreendimentos	4	9	-55,6%	2	100,0%
GVV (em R\$ milhões)	21,6	386,4	-94,4%	81,7	-73,6%
Número de unidades	213	3.451	-93,8%	774	-72,5%
Preço médio por unidade (em R\$ mil)	101,3	112,0	-9,5%	105,6	-4,1%

No 1T20 lançamos 4 empreendimentos, com um total de 213 unidades, correspondendo a um VGV de R\$ 21,6 milhões.

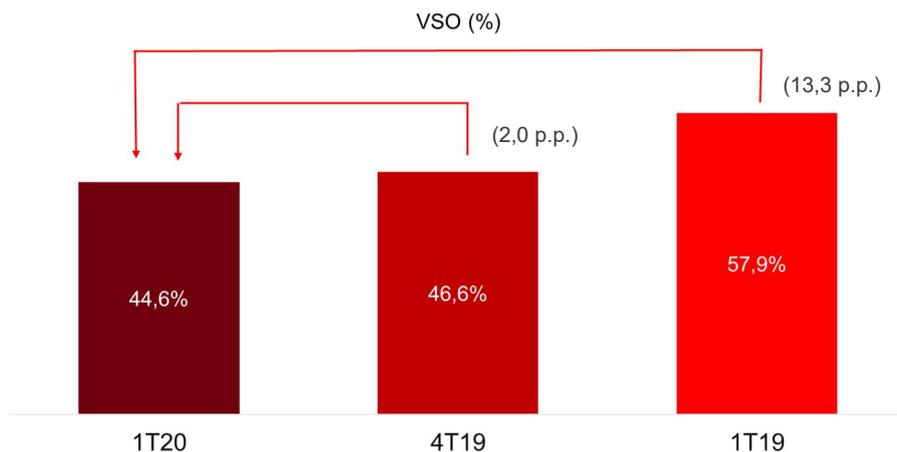
## Vendas



No 1T20 as vendas em VGV apresentaram melhora em relação ao 1T19, registrando crescimento de 37,8%, em função do aumento de 213% nas vendas em VGV de unidades habitacionais.

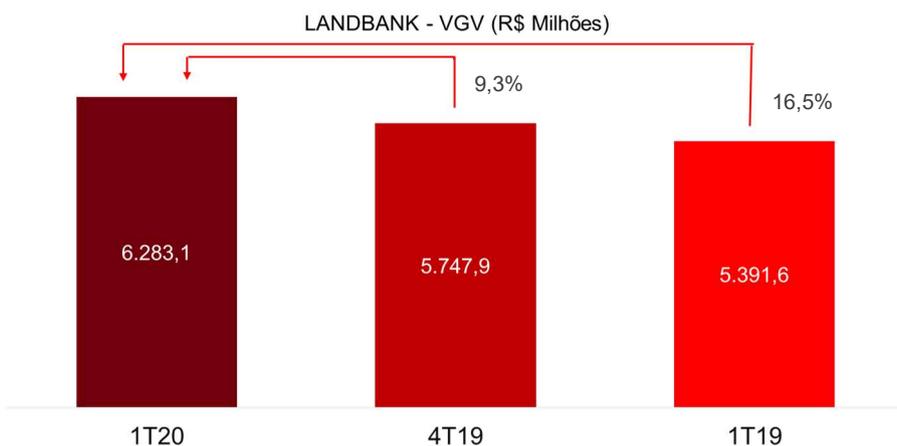
Vendas	1T20	4T19	T/T (%)	1T19	A/A (%)
VGv (em R\$ milhões)	136,0	247,2	-45,0%	98,7	37,8%
Número de unidades	1.214	2.046	-40,7%	963	26,1%
Preço médio por unidade (em R\$ mil)	112,0	120,8	-7,3%	102,5	9,3%

## VSO



A velocidade de vendas sobre as ofertas em VGv no 1T20 foi de 44,6%, 2,0 pontos percentuais menor que o 4T19 e 13,3 pontos percentuais inferior ao 1T19.

## Landbank



Nosso Landbank em VGv alcançou R\$ 6,3 bilhões no 1T20, evolução de 9,3% sobre 4T19 e de 16,5% sobre 1T19. Portanto, estamos preparados para acelerar os lançamentos tão logo o mercado apresente condições adequadas.

## **Informações Trimestrais**

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

31 de março de 2020  
com Relatório do Auditor Independente

# **Pacaembu Construtora S.A.**

## Informações trimestrais

31 de março de 2020

### Índice

Relatório do auditor independente sobre a revisão de informações trimestrais .....	1
Informações financeiras intermediárias	
Balanços patrimoniais .....	3
Demonstrações dos resultados .....	5
Demonstrações dos resultados abrangentes .....	6
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido .....	7
Demonstrações dos fluxos de caixa .....	9
Demonstrações do valor adicionado .....	10
Notas explicativas às informações intermediárias .....	11

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

Aos  
Acionistas e Administradores da  
**Pacaembu Construtora S.A.**  
São Paulo - SP

### Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Pacaembu Construtora S.A. (“Companhia”), referente ao trimestre findo em 31 de março de 2020, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

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

### Alcance da revisão

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

### Conclusão sobre as informações intermediárias individuais e consolidadas

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

## **Ênfase**

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

## **Outros assuntos**

### *Demonstrações do valor adicionado*

As informações trimestrais acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2020, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34 aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”). Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 8 de junho de 2020.

ERNST & YOUNG  
Auditores Independentes S.S.  
CRC-2SP034519/O-6

Fernando Próspero Neto  
Contador CRC-1SP189791/O-0

## Pacaembu Construtora S.A.

Balanços patrimoniais  
31 de março de 2020  
(Em milhares de reais)

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/03/2020	31/12/2019	31/03/2020	31/12/2019
<b>Ativo</b>					
<b>Circulante</b>					
Caixa e equivalentes de caixa	3.1	<b>112.603</b>	141.064	<b>130.735</b>	188.025
Caixa restrito	3.2	<b>13.274</b>	3.914	<b>20.855</b>	5.805
Contas a receber	4	<b>18.004</b>	15.249	<b>59.432</b>	39.453
Estoques	5	<b>36.496</b>	40.635	<b>85.123</b>	82.465
Adiantamentos para aquisição de terrenos		<b>14.877</b>	11.611	<b>17.077</b>	12.896
Outros ativos		<b>11.997</b>	15.170	<b>17.984</b>	18.863
Tributos a recuperar		<b>3.550</b>	3.230	<b>3.657</b>	3.411
<b>Total do ativo circulante</b>		<b>210.801</b>	230.873	<b>334.863</b>	350.918
<b>Não circulante</b>					
Contas a receber	4	-	-	<b>30.095</b>	31.510
Estoques	5	<b>6.041</b>	6.762	<b>6.041</b>	6.762
Depósitos judiciais		<b>4.544</b>	4.342	<b>4.544</b>	4.342
Outros ativos		<b>759</b>	877	<b>1.279</b>	877
Adiantamentos para aquisição de terrenos		<b>10.370</b>	10.752	<b>10.370</b>	10.752
Investimentos	7	<b>143.050</b>	155.212	<b>2.338</b>	6.464
Imobilizado		<b>7.270</b>	7.480	<b>7.270</b>	7.480
<b>Total do ativo não circulante</b>		<b>172.034</b>	185.425	<b>61.937</b>	68.187
<b>Total do ativo</b>		<b>382.835</b>	416.298	<b>396.800</b>	419.105

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/03/2020	31/12/2019	31/03/2020	31/12/2019
<b>Passivo</b>					
<b>Circulante</b>					
Empréstimos e financiamentos	8	2.299	4.584	2.299	4.584
Fornecedores	9	20.883	27.142	31.000	32.075
Obrigações trabalhistas	10	7.483	10.290	7.671	10.339
Obrigações tributárias		2.119	7.181	3.395	8.456
Tributos correntes com recolhimento diferido		49	49	274	274
Adiantamentos de clientes		1.763	20.203	1.953	21.891
Provisão para garantia	12a	3.235	2.835	3.235	2.835
Juros sobre capital próprio	14b	4.977	10.478	4.977	10.478
Dividendos à pagar	14b	16.022	16.022	16.022	16.022
Arrendamento mercantil		1.999	2.268	1.999	2.268
Outras contas a pagar		2.467	2.260	4.757	3.661
<b>Total do passivo circulante</b>		<b>63.296</b>	<b>103.312</b>	<b>77.582</b>	<b>112.883</b>
<b>Não circulante</b>					
Empréstimos e financiamentos	8	2.005	1.835	2.005	1.835
Fornecedores	9	6.351	4.139	6.351	4.139
Tributos correntes com recolhimento diferido		761	651	5.359	4.111
Provisão para garantia	12a	7.597	8.390	8.994	8.511
Provisão para demandas judiciais	12b	9.615	9.234	9.724	9.343
Provisão para perda de investimentos	7	5.823	1.561	-	-
Partes relacionadas	6	602	11.601	-	2.708
Arrendamento mercantil		1.090	929	1.090	929
<b>Total do passivo não circulante</b>		<b>33.844</b>	<b>38.340</b>	<b>33.523</b>	<b>31.576</b>
<b>Patrimônio líquido</b>					
Capital social	14	190.278	128.895	190.278	128.895
Reserva estatutária		56.336	117.719	56.336	117.719
Reserva legal		11.176	11.176	11.176	11.176
Lucros a disposição da assembleia		17.373	17.373	17.373	17.373
Lucros acumulados		11.049	-	11.049	-
Gastos na emissão de ações		(517)	(517)	(517)	(517)
<b>Total do patrimônio líquido atribuível aos controladores</b>		<b>285.695</b>	<b>274.646</b>	<b>285.695</b>	<b>274.646</b>
Participações de não controladores		-	-	-	-
<b>Total do patrimônio líquido</b>		<b>285.695</b>	<b>274.646</b>	<b>285.695</b>	<b>274.646</b>
<b>Total do passivo</b>		<b>382.835</b>	<b>416.298</b>	<b>396.800</b>	<b>419.105</b>

As notas explicativas são parte integrante das informações trimestrais

## Pacaembu Construtora S.A.

Demonstrações dos resultados  
Trimestre findo em 31 de março de 2020  
(Em milhares de reais)

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/03/2020	31/03/2019	31/03/2020	31/03/2019
Receita operacional líquida	15	<b>71.003</b>	93.681	<b>102.623</b>	148.358
Custos dos imóveis vendidos	16	<b>(49.692)</b>	(73.079)	<b>(72.678)</b>	(77.849)
Lucro bruto		<b>21.311</b>	20.602	<b>29.945</b>	70.509
Despesas e receitas					
Despesas gerais e administrativas	16	<b>(13.966)</b>	(15.218)	<b>(13.990)</b>	(15.280)
Despesas com vendas	16	<b>(2.855)</b>	(6.003)	<b>(8.365)</b>	(6.656)
Despesas tributárias	16	<b>(130)</b>	(226)	<b>(159)</b>	(1.560)
Outras receitas (despesas)		<b>1.818</b>	(2.345)	<b>1.855</b>	291
Resultado de equivalência patrimonial	7	<b>6.077</b>	49.024	<b>1.817</b>	-
		<b>(9.056)</b>	25.232	<b>(18.842)</b>	(23.205)
Lucro operacional antes do resultado financeiro e dos impostos		<b>12.255</b>	45.834	<b>11.103</b>	47.304
Resultado financeiro					
Despesas financeiras	17	<b>(436)</b>	(422)	<b>(892)</b>	(462)
Receitas financeiras	17	<b>1.092</b>	3.110	<b>3.935</b>	3.719
		<b>656</b>	2.688	<b>3.043</b>	3.257
Lucro operacional antes do imposto de renda e da contribuição social		<b>12.911</b>	48.522	<b>14.146</b>	50.561
Imposto de renda e contribuição social - corrente	11	<b>(560)</b>	(2.954)	<b>(1.408)</b>	(2.979)
Imposto de renda e contribuição social - diferido	11	<b>(1.302)</b>	(28)	<b>(1.689)</b>	(1.948)
Lucro líquido do período		<b>11.049</b>	45.540	<b>11.049</b>	45.634
Lucro atribuível aos acionistas controladores		<b>11.049</b>	45.540	<b>11.049</b>	45.540
Lucro atribuível aos acionistas não controladores					94
Quantidade ponderada de ações	18	<b>190.277.753</b>	72.500.000		
Lucro líquido básico e diluído por ação - R\$	18	<b>0,058068</b>	0,629434		

As notas explicativas são parte integrante das informações trimestrais

## Pacaembu Construtora S.A.

Demonstrações dos resultados abrangentes  
Trimestre findo em 31 de março de 2020  
(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2020	31/03/2019	31/03/2020	31/03/2019
Lucro líquido do período	<b>11.049</b>	45.540	<b>11.049</b>	45.634
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Total do resultado abrangente do período	<b>11.049</b>	45.540	<b>11.049</b>	45.634
Lucro atribuível aos acionistas controladores	<b>11.049</b>	45.540	<b>11.049</b>	45.540
Lucro atribuível aos acionistas não controladores			-	94

As notas explicativas são parte integrante das informações trimestrais

## Pacaembu Construtora S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido  
Trimestre findo em 31 de março de 2020  
(Em milhares de reais)

	Nota	Reserva de lucros				Gasto na emissão de ações	Lucros acumulados	Total do patrimônio líquido atribuível aos controladores	Participação de não controladores	Total do patrimônio líquido consolidado
		Capital social subscrito	Reserva estatutária	Reserva legal	Lucros a disposição da assembleia					
Saldos em 31 de dezembro de 2019		128.895	117.719	11.176	17.373	(517)	-	274.646	-	274.646
Aumento do capital social	14.a	<b>61.383</b>	<b>(61.383)</b>	-	-	-	-	-	-	-
Lucro líquido do período		-	-	-	-	-	<b>11.049</b>	<b>11.049</b>	-	<b>11.049</b>
Saldos em 31 de março de 2020		<b>190.278</b>	<b>56.336</b>	<b>11.176</b>	<b>17.373</b>	<b>(517)</b>	<b>11.049</b>	<b>285.695</b>	-	<b>285.695</b>

## Pacaembu Construtora S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido--Continuação  
Trimestre findo em 31 de março de 2020  
(Em milhares de reais)

	<u>Reserva de lucros</u>							
	<u>Capital social subscrito</u>	<u>Reserva estatutária</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Dividendos adicionais propostos</u>	<u>Lucros acumulados</u>	<u>Total do patrimônio líquido atribuível aos controladores</u>	<u>Participação de não controladores</u>	<u>Total do patrimônio líquido consolidado</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2018	72.500	70.511	5.597	49.397	-	198.005	11	198.016
Lucro líquido do período	-	-	-	-	45.540	45.540	94	45.634
Distribuição de lucros	-	(2.200)	-	(600)	-	(2.800)	-	(2.800)
Movimentação de não controladores	-	-	-	-	-	-	(105)	(105)
Saldos em 31 de março de 2019	<u>72.500</u>	<u>68.311</u>	<u>5.597</u>	<u>48.797</u>	<u>45.540</u>	<u>240.745</u>	<u>-</u>	<u>240.745</u>

As notas explicativas são parte integrante das informações trimestrais

## Pacaembu Construtora S.A.

### Demonstrações dos fluxos de caixa Trimestre findo em 31 de março de 2020 (Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2020	31/03/2019	31/03/2020	31/03/2019
Das atividades operacionais				
Lucro operacional antes do imposto de renda e da contribuição social	<b>12.911</b>	48.522	<b>14.146</b>	50.561
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais				
Provisão para garantia	<b>201</b>	-	<b>1.477</b>	-
Depreciação e amortização	<b>657</b>	2.745	<b>609</b>	2.745
Provisão para redução ao valor realizável de ativos	<b>1.964</b>	-	<b>1.964</b>	-
Provisão para demandas judiciais	<b>381</b>	198	<b>381</b>	198
Resultado de equivalência patrimonial	<b>(6.077)</b>	(49.024)	<b>(1.817)</b>	-
Juros provisionados sobre empréstimos e financiamentos	<b>280</b>	777	<b>280</b>	777
Decréscimo/(acréscimo) em ativos:				
Caixa restrito	<b>(9.360)</b>	-	<b>(15.050)</b>	-
Contas a receber	<b>(4.719)</b>	5.812	<b>(20.528)</b>	(31.023)
Estoques	<b>4.860</b>	1.134	<b>(1.937)</b>	(2.691)
Outros ativos	<b>3.291</b>	(21.874)	<b>477</b>	(22.400)
Tributos a recuperar	<b>(320)</b>	1.009	<b>(246)</b>	1.009
Depósitos judiciais	<b>(202)</b>	(156)	<b>(202)</b>	(156)
Adiantamentos para aquisição de terrenos (Decréscimo)/acréscimo em passivos:	<b>(2.884)</b>	16.210	<b>(3.799)</b>	16.210
Fornecedores	<b>(4.047)</b>	(9.692)	<b>1.137</b>	(10.212)
Obrigações trabalhistas	<b>(2.807)</b>	2.207	<b>(2.668)</b>	2.204
Obrigações tributárias	<b>(5.622)</b>	(5.749)	<b>(2.214)</b>	(7.146)
Adiantamento de clientes	<b>(18.440)</b>	(175)	<b>(19.938)</b>	(175)
Tributos correntes com recolhimento diferido	<b>(1.192)</b>	(220)	<b>(441)</b>	376
Outros passivos	<b>897</b>	(600)	<b>1.099</b>	(600)
Provisão para garantia	<b>(1.263)</b>	(385)	<b>(594)</b>	(385)
Juros pagos	<b>(120)</b>	(166)	<b>(102)</b>	(166)
Recebimento de dividendos	<b>20.043</b>	-	<b>5.150</b>	-
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	(2.954)	<b>(4.255)</b>	(2.979)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	<b>(11.568)</b>	(12.381)	<b>(47.071)</b>	(3.853)
Fluxo de caixa das atividades de investimentos				
Aquisição de bens do imobilizado	<b>(509)</b>	(2.243)	<b>(509)</b>	(2.243)
Aporte em controladas e coligadas	<b>(20.837)</b>	(4.583)	-	(2.529)
Adiantamento para futuro aumento de capital nas investidas	<b>23.247</b>	-	<b>688</b>	-
Baixas de investimentos	-	-	<b>105</b>	-
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimentos	<b>1.901</b>	(6.826)	<b>284</b>	(4.772)
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos				
Captação de empréstimos e financiamentos	<b>1.028</b>	3.699	<b>1.028</b>	3.699
Gastos com captação de empréstimos	<b>(183)</b>	-	<b>(183)</b>	-
Amortização de empréstimos e financiamentos	<b>(3.139)</b>	(4.952)	<b>(3.139)</b>	(4.952)
Pagamento de dividendos	-	(2.200)	-	(2.200)
Pagamento de juros sobre capital próprio	<b>(5.501)</b>	-	<b>(5.501)</b>	-
Partes relacionadas	<b>(10.999)</b>	-	<b>(2.708)</b>	-
Aporte de quotistas não controladores	-	-	-	(105)
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamentos	<b>(18.794)</b>	(3.453)	<b>(10.503)</b>	(3.558)
Redução líquida de caixa e equivalentes de caixa				
Caixa e equivalentes de caixa	<b>(28.461)</b>	(22.660)	<b>(57.290)</b>	(12.183)
No início do exercício	<b>141.064</b>	195.494	<b>188.025</b>	214.674
No final do exercício	<b>112.603</b>	172.834	<b>130.735</b>	202.491
Redução líquida de caixa e equivalentes de caixa	<b>(28.461)</b>	(22.660)	<b>(57.290)</b>	(12.183)

As notas explicativas são parte integrante das informações trimestrais

## Pacaembu Construtora S.A.

Demonstrações do valor adicionado  
Trimestre findo em 31 de março de 2020  
(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2020	31/03/2019	31/03/2020	31/03/2019
Receitas				
Receita de incorporação imobiliária	<b>73.344</b>	97.195	<b>106.162</b>	153.944
Outras receitas	<b>1.791</b>	46	<b>1.809</b>	55
	<b>75.135</b>	97.241	<b>107.971</b>	153.999
Insumo adquirido de terceiros				
Custos dos imóveis vendidos	<b>(46.692)</b>	(73.079)	<b>(72.678)</b>	(77.849)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	<b>(8.355)</b>	(11.972)	<b>(14.338)</b>	(10.100)
	<b>(55.047)</b>	(85.051)	<b>(87.016)</b>	(87.949)
Valor adicionado bruto	<b>17.088</b>	12.190	<b>20.955</b>	66.050
Retenções				
Depreciação e amortização	<b>(657)</b>	(2.745)	<b>(609)</b>	(2.745)
	<b>(657)</b>	(2.745)	<b>(609)</b>	(2.745)
Valor líquido produzido pela Companhia	<b>16.431</b>	9.445	<b>20.346</b>	63.305
Valor adicionado recebido em transferência				
Resultado de equivalência patrimonial	<b>6.077</b>	49.024	<b>1.817</b>	-
Receitas financeiras	<b>1.092</b>	3.110	<b>3.935</b>	3.719
Valor total adicionado recebido em transferência	<b>7.169</b>	52.134	<b>5.752</b>	3.719
Valor adicionado total a distribuir	<b>23.600</b>	61.579	<b>26.098</b>	67.024
Distribuição do valor adicionado	<b>23.600</b>	61.579	<b>26.098</b>	67.024
Pessoal e encargos	<b>8.084</b>	9.205	<b>8.087</b>	9.205
Salários e encargos	<b>7.278</b>	8.336	<b>7.281</b>	8.336
Honorários da administração	<b>806</b>	869	<b>806</b>	869
	<b>4.467</b>	6.834	<b>6.962</b>	12.185
Impostos, taxas e contribuições	<b>4.333</b>	6.722	<b>6.795</b>	12.073
Remuneração de capitais de terceiros - Juros	<b>134</b>	112	<b>167</b>	112
Remuneração de capitais próprios	<b>11.049</b>	45.540	<b>11.049</b>	45.634
Lucro líquido do período	<b>11.049</b>	45.540	<b>11.049</b>	45.634
Lucro líquido atribuído aos não controladores	-	-	-	-

As notas explicativas são parte integrante das informações trimestrais

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

Notas explicativas às informações intermediárias

31 de março de 2020

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

### **1. Informações gerais**

#### **1.1. Contexto operacional**

A Pacaembu Construtora S.A. (“Companhia”), com sede no município de Bauru/SP, e suas controladas e coligadas, tem como objetivo a exploração do ramo de construção civil, engenharia, compra e venda de imóveis, administração, assessoria e gerenciamento de obras e conjuntos habitacionais. Em 1º de maio de 2018, houve a alteração do tipo jurídico de sociedade empresária limitada para sociedade por ações, anteriormente denominada Pacaembu Empreendimentos e Construções Ltda.

A Companhia é uma incorporadora, com foco no desenvolvimento de empreendimentos populares de grande porte voltados para o programa Minha Casa Minha Vida e atuação primordial no interior do Estado de São Paulo.

#### **1.2. Divulgação sobre o coronavírus (COVID-19)**

Em 10 de março de 2020, a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) emitiu Ofício Circular nº 02/2020 (“Ofício Circular/CVM/SNC/SEP/nº02/2020”), sobre eventuais efeitos que o coronavírus poderia trazer para os negócios das companhias e seus respectivos reflexos nas demonstrações financeiras, no qual destaca a importância das Companhias abertas e seus auditores independentes considerarem cuidadosamente os impactos do COVID-19 em seus negócios e os riscos e incertezas aos quais estão expostas.

Neste sentido, a Companhia esclarece que, considerando as atuais informações e dados a respeito dos potenciais impactos da pandemia do Covid-19 em suas atividades, a Companhia entende não haver, neste momento, efeitos relevantes que impactem as informações trimestrais, a continuidade dos negócios e/ou às estimativas contábeis. Não obstante, a Companhia segue monitorando de forma diligente toda e qualquer informação a respeito do tema, e permanece avaliando, em função da evolução da crise gerada pela pandemia e do impacto no mercado de forma geral, e em seus negócios, a necessidade de divulgação de novo fato relevante e/ou alteração das projeções e estimativas relacionados aos riscos reportados de forma a informar acerca de mudanças de avaliação que tragam efeitos relevantes.

Desde o final de fevereiro, quando o primeiro caso da Covid-19 foi confirmado no Brasil, a Companhia se estruturou para entender o novo contexto e agir de forma a preservar a integridade dos seus colaboradores e clientes e a solidez financeira da Companhia.

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

Notas explicativas às informações intermediárias--Continuação

31 de março de 2020

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

### **1. Informações gerais**

#### **1.2. Divulgação sobre o coronavírus (COVID-19)**

A Companhia entrou neste momento delicado com uma posição de caixa adequada, com capital disponível através de caixa, investimentos e valores mobiliários no montante de, aproximadamente, R\$152.000 em 31 de março de 2020. As obrigações com amortização de empréstimos somam R\$2.000 até o final de 2020, neste mesmo período não temos contraído nenhum compromisso financeiro adicional. Essa posição de liquidez traz tranquilidade para atravessarmos este momento. Apesar das incertezas presentes no cenário econômico atual, nossa estratégia de longo prazo não foi alterada.

Postergamos por sessenta dias o lançamento de alguns projetos em cidades em que ainda não tínhamos participação efetiva, para que possamos ter melhor visibilidade quanto a aceitação do produto e nos beneficiar das medidas de flexibilização que já estão sendo implementadas pelas autoridades locais.

A utilização de tecnologia através de plataformas digitais tem mostrado-se uma estratégia eficiente para a realização e manutenção do ritmo das vendas, num ambiente de isolamento social, que impede parte relevante das visitas às lojas.

Durante o período, a Companhia não registrou nenhuma ocorrência de paralização de obras que seguiram funcionando com protocolos de segurança e higiene extremamente rigorosos, voltados à prevenção do contágio do COVID-19 e à saúde dos colaboradores e da sociedade em geral.

A procura por imóveis nas cidades em que estamos presentes manteve-se firme, mesmo após a implementação das medidas de quarentena, permitindo-nos realizar volumes de vendas e repasses saudáveis em todo o período.

Não temos nenhum impacto relacionado ao impairment de ativos imobilizados e estoques e mensuração de valor justo de ativos e passivos para o período bem como não tivemos alterações significativas nas condições de pagamentos de clientes e fornecedores.

Para acompanhar os desdobramentos e apoiar a administração da Companhia na evolução deste cenário, foi criado o comitê de crise, com foco primordial nas medidas de proteção a saúde de nossos colaboradores, clientes e parceiros, bem como no apoio à gestão de outras ações para passar por este período.

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

Notas explicativas às informações intermediárias--Continuação

31 de março de 2020

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

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

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

As políticas contábeis adotadas na elaboração das demonstrações financeiras intermediárias condensadas, bem como os principais julgamentos e incertezas nas estimativas utilizadas na aplicação das práticas contábeis são consistentes com o praticado na preparação das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2019. As informações intermediárias devem ser lidas em conjunto com as demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2019.

As informações trimestrais individuais e consolidadas estão sendo apresentadas de forma condensada, conforme disposição do CPC 21(R1) e orientações da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) por meio de Ofício Circular nº 003/2011, contemplando os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias que seguem o entendimento da administração da Companhia, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício-Circular CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15).

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

A Administração da Companhia declara que todas as informações relevantes próprias das informações financeiras intermediárias, e somente elas, estão sendo evidenciadas e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão.

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

6. Outros ativos
9. Imobilizado e arrendamento mercantil
13. Obrigações tributárias
14. Tributos correntes com recolhimento diferido
15. Adiantamento de clientes

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

Notas explicativas às informações intermediárias--Continuação

31 de março de 2020

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

- 16. Depósitos judiciais
- 21. Outras receitas (despesas)

A Diretoria da Companhia autorizou a emissão das demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 8 de junho de 2020, considerando os eventos subseqüentes ocorridos até essa data, que tiveram efeito sobre estas demonstrações financeiras.

### **2.2. Continuidade operacional**

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

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

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

### **2.4. Base de consolidação**

As políticas contábeis descritas em detalhes abaixo têm sido aplicadas de maneira consistente a todos os períodos apresentados nessas demonstrações financeiras individuais e consolidadas. As demonstrações financeiras consolidadas incluem as operações da Companhia e das controladas descritas na Nota Explicativa nº 7. Todas as transações, saldos, receitas e despesas entre as controladas e a Companhia são eliminadas integralmente nas demonstrações financeiras, sendo destacada a participação dos sócios não controladores.

#### **i) Controladas**

As demonstrações financeiras de controladas são preparadas de acordo com as políticas contábeis consistentes com as da Controladora, são incluídas nas demonstrações financeiras consolidadas a partir da data na qual a Companhia obtém o controle, e continuam a ser consolidadas até a data em que o controle deixar de existir. Nesse método, os componentes dos ativos, passivos e resultados são combinados integralmente e o valor patrimonial da participação dos sócios não controladores é

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

Notas explicativas às informações intermediárias--Continuação

31 de março de 2020

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

determinado pela aplicação do percentual de participação deles sobre o patrimônio líquido das controladas.

### ii) Controladas em conjunto

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

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

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

### Julgamentos

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

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

### Estimativas e premissas

As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data do balanço, não envolvendo risco significativo de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro são discutidas a seguir:

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

Notas explicativas às informações intermediárias--Continuação

31 de março de 2020

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

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

## Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações intermediárias--Continuação

31 de março de 2020

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

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

#### 3.1. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2020	31/12/2019	31/03/2020	31/12/2019
Caixa e bancos	<b>22.159</b>	26.381	<b>27.945</b>	32.094
Aplicações financeiras (i)	<b>90.444</b>	114.683	<b>102.790</b>	155.931
	<b>112.603</b>	141.064	<b>130.735</b>	188.025

- (i) As aplicações financeiras são representadas por fundos de investimentos em renda fixa e certificados de depósito bancário curto prazo, remunerados a taxas do Certificado de Depósito Interbancário e que possuem liquidez imediata. As remunerações das aplicações financeiras rendem juros que variam de 78% a 105% do CDI e as aplicações em caderneta de poupança, rendem trimestralmente em média juros de 70% da taxa SELIC, mais a taxa referencial (TR) mensal.

#### 3.2. Caixa restrito

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2020	31/12/2019	31/03/2020	31/12/2019
Conta corrente bancária (i)	<b>13.274</b>	3.914	<b>20.855</b>	5.805
	<b>13.274</b>	3.914	<b>20.855</b>	5.805

- (i) As contas-correntes restritas são representadas por recursos decorrentes de repasses de créditos associativos, sendo a liberação e a utilização desses recursos vinculadas ao registro dos respectivos contratos junto ao Cartório de Registro de Imóveis de cada localidade, não estando disponíveis para a utilização da Companhia nas respectivas datas-bases.

### 4. Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2020	31/12/2019	31/03/2020	31/12/2019
Contas a receber de unidades imobiliárias	<b>19.968</b>	17.249	<b>91.491</b>	72.963
Provisão para perdas de crédito esperadas (a)	<b>(1.964)</b>	(2.000)	<b>(1.964)</b>	(2.000)
	<b>18.004</b>	15.249	<b>89.527</b>	70.963
Circulante	<b>18.004</b>	15.249	<b>59.432</b>	39.453
Não circulante	-	-	<b>30.095</b>	31.510

- a) Na adoção do CPC 48, a Companhia revisou as suas práticas contábeis para constituição da provisão para perda esperada para risco de crédito e constituiu provisão para as parcelas que são recebidas diretamente dos compradores (pró soluto), considerando que as vendas de imóveis residenciais são quase que em sua totalidade recebidos por repasse da instituição financeira em função do Programa Minha Casa Minha Vida e no caso de recebíveis de vendas de lotes comerciais possuem alienação fiduciária o risco de perdas nos recebíveis é reduzido, sendo que a Companhia registrou os montantes considerados suficientes para cobrir possíveis perdas.

## Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações intermediárias--Continuação

31 de março de 2020

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

Em decorrência dos procedimentos adotados para o reconhecimento de receita de vendas de unidades em construção o saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas não está refletido integralmente nas demonstrações financeiras, uma vez que o seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente pela evolução das obras, líquida das parcelas já recebidas.

Em 31 de março de 2020, a Companhia possuía o saldo das contas a receber consolidado, da parcela circulante e não circulante, distribuído da seguinte forma:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2020	31/12/2019	31/03/2020	31/12/2019
2020	<b>18.004</b>	15.249	<b>59.432</b>	39.453
2021	-	-	<b>12.906</b>	16.000
2022	-	-	<b>7.679</b>	8.729
2023	-	-	<b>5.730</b>	5.694
A partir de 2024	-	-	<b>3.780</b>	1.087
	<b>18.004</b>	15.249	<b>89.527</b>	70.963

## 5. Estoques

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2020	31/12/2019	31/03/2020	31/12/2019
Terrenos e lotes (i)	-	-	<b>30.440</b>	28.824
Imóveis em construção (ii)	<b>36.496</b>	25.532	<b>38.354</b>	32.928
Custos com desenvolvimento de projetos (iii)	<b>6.041</b>	21.865	<b>22.370</b>	27.475
	<b>42.537</b>	47.397	<b>91.164</b>	89.227
Circulante	<b>36.496</b>	40.635	<b>85.123</b>	82.465
Não circulante	<b>6.041</b>	6.762	<b>6.041</b>	6.762

- (i) Os terrenos para novos empreendimentos e lotes para vendas estão registrados pelo custo histórico de aquisição, e incluem os custos com legalização e outros, os lotes referem-se as unidades comerciais concluídas e disponíveis para venda.
- (ii) Custos das unidades imobiliárias em construção, os quais compreendem os materiais aplicados, mão de obra própria ou contratada de terceiros, despesas de legalização do terreno e outros custos relacionados, incorridos durante a fase de construção do empreendimento.
- (iii) Custos com projetos aprovados junto à Caixa Econômica Federal do PMCMV cuja reclassificação para a linha de imóveis em construção ocorrerá em seu lançamento.

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

O saldo dos encargos capitalizados na controladora, representou R\$35 referentes a encargos de empréstimos tomados para o financiamento de empreendimentos imobiliários através de Cédula de Crédito Bancário (CCB).

## Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações intermediárias--Continuação

31 de março de 2020

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

### 6. Partes relacionadas

#### Passivo

Os saldos referem-se aos saldos de contas correntes entre parceiros e contratos mútuos, contudo, sem a previsão de incidência de juros, correção monetária, tampouco prazo de vencimento preestabelecido.

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2020	31/12/2019	31/03/2020	31/12/2019
União do Mandaguari Emp. Imobiliário Ltda (ii)	76	58	-	58
Companhia POA (i)	-	8.893	-	-
Vida Nova São Carlos Emp. Imobiliário Ltda (ii)	26	-	-	-
Veronese Empreendimento. Imobiliário Ltda (i)	-	2.650	-	2.650
Pacaembu Loteadora - Olimpia IV LTDA (ii)	500	-	-	-
	<b>602</b>	<b>11.601</b>	<b>-</b>	<b>2.708</b>

(i) Antecipação de lucros recebidos de controladas a ser liquidado com resultados futuros. Valores sem encargos e sem data de vencimento estipulado.

(ii) Empréstimo à empresa ligada sem encargos e sem data de vencimento estipulado.

Não houve transações comerciais e despesas no período de três meses findo em 31 de março de 2020 e nos anos anteriores em relação aos valores devidos por partes relacionadas,

#### Remuneração dos administradores

Foi aprovada a remuneração anual global da administração, para o exercício social, no valor de até R\$3.780. O valor da remuneração dos administradores no período de três meses findo em 31 de março de 2020 foi de R\$806 (R\$869 no período de três meses findo em 31 de março de 2019), registrados na rubrica de despesas gerais administrativas com pessoal e referem-se basicamente a pró-labore.

#### Venda de aeronave

Em 31 de dezembro de 2019 a Companhia alienou aos acionistas a aeronave Piper M500 adquirida em 2018 pelo valor residual do ativo no montante de R\$7.470. O valor foi compensado com dividendos devidos pela Companhia aos acionistas referente ao exercício de 2019.

## Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações intermediárias--Continuação

31 de março de 2020

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

### 7. Investimentos

#### a) Composição de saldo

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2020	31/12/2019	31/03/2020	31/12/2019
Controladas	<b>87.752</b>	73.464	-	-
Controladas em conjunto	<b>2.573</b>	5.728	<b>2.289</b>	5.728
Mais valia dos estoques (i)	<b>346</b>	394	-	-
Adiantamento para futuro aumento de capital	<b>52.379</b>	75.626	<b>49</b>	736
Investimento	<b>143.050</b>	155.212	<b>2.338</b>	6.464
Provisão para perda em controlada (ii)	<b>(5.823)</b>	(1.561)	-	-
Investimento líquido	<b>137.227</b>	153.651	<b>2.338</b>	6.464

(i) Ágio fundamentado pela mais valia dos terrenos adquiridos através das controladas C.M. Aparecidinha Empreendimentos Imobiliários Ltda., Residencial Quinta da Colina Empreendimento SPE Ltda. e Poá Empreendimento Imobiliário Ltda. No consolidado os saldos são reclassificados para a linha de estoques.

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

## Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações intermediárias--Continuação

31 de março de 2020

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

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

	Participação		Ativo		Exigibilidades		Patrimônio líquido		Resultado do exercício	
	31/03/2020	31/12/2019	31/03/2020	31/12/2019	31/03/2020	31/12/2019	31/03/2020	31/12/2019	31/03/2020	31/12/2019
Haus Compra e Venda de Bens Imóveis Ltda	<b>99,94%</b>	99,94%	<b>12.018</b>	13.234	<b>3.431</b>	5.894	<b>8.587</b>	7.340	<b>1.896</b>	3.318
Embrás Emp. e Construções Ltda	<b>99,37%</b>	99,37%	<b>123</b>	126	<b>109</b>	109	<b>13</b>	17	<b>(3)</b>	(12)
Haus Marília I - Empr. Imob. SPE Ltda	<b>99,00%</b>	99,00%	<b>358</b>	361	<b>2</b>	7	<b>356</b>	354	<b>2</b>	247
Pacaembu Loteadora - Olimpia IV Ltda	<b>99,00%</b>	99,00%	<b>10.618</b>	9.710	<b>1.152</b>	1.123	<b>9.466</b>	8.587	<b>879</b>	2.621
Resid. Quinta da Colina Emp Imob. SPE Ltda	<b>99,00%</b>	99,00%	<b>355</b>	352	<b>1</b>	-	<b>(353)</b>	352	<b>1</b>	68
Pacaembu Ribeirão Preto 'B' Compra e Venda de Imóveis Ltda	<b>99,00%</b>	99,00%	-	-	<b>1</b>	-	<b>(1)</b>	-	-	-
POA Emp. Imobiliário Ltda	<b>99,00%</b>	99,00%	<b>54.814</b>	80.399	<b>2.884</b>	2.859	<b>51.929</b>	77.540	<b>2.390</b>	66.054
Pacaembu Piracicaba Incorp. Ltda.	<b>99,00%</b>	99,99%	<b>6.569</b>	6.270	<b>6.576</b>	6.274	<b>(6)</b>	(4)	<b>(2)</b>	(4)
Pacaembu Sao Carlos - Emp. Imob. Ltda	<b>99,00%</b>	99,00%	<b>5.442</b>	5.354	<b>5.477</b>	5.387	<b>(35)</b>	(33)	<b>(2)</b>	(33)
Pacaembu Bauru - Emp. Imob. Ltda	<b>99,00%</b>	99,00%	<b>37.623</b>	27.282	<b>14.948</b>	25.814	<b>22.674</b>	1.468	<b>169</b>	1.468
Pacaembu Bauru II - Emp. Imob. Ltda	<b>99,00%</b>	99,00%	<b>13.630</b>	13.607	<b>7.929</b>	7.709	<b>5.701</b>	5.898	<b>(197)</b>	(119)
Vida Nova Araras - Emp. Imob. Ltda	<b>99,00%</b>	99,00%	<b>9.923</b>	2.996	<b>7.634</b>	2.423	<b>2.289</b>	573	<b>1.716</b>	(755)
Vida Nova Barretos III - Emp. Imob. Ltda	<b>99,00%</b>	99,00%	<b>2.494</b>	11.223	<b>2.652</b>	11.109	<b>(158)</b>	114	<b>(273)</b>	(681)
Vida Nova Botucatu - Emp. Imob. Ltda	<b>99,00%</b>	99,00%	<b>7.080</b>	11.126	<b>7.543</b>	11.340	<b>(463)</b>	(214)	<b>(248)</b>	(1.095)
Vida Nova Itapetininga III - Emp. Imob. Ltda	<b>99,00%</b>	99,00%	<b>2.541</b>	6.463	<b>3.158</b>	6.709	<b>(617)</b>	(246)	<b>(371)</b>	(654)
Vida Nova Sao Carlos - Emp. Imob. Ltda	<b>99,00%</b>	99,00%	<b>4.283</b>	2.422	<b>5.387</b>	2.530	<b>(1.104)</b>	(108)	<b>(996)</b>	(1.262)
Vida Nova Tatui III - Emp. Imob. Ltda	<b>99,00%</b>	99,00%	<b>1.732</b>	11	<b>1.749</b>	12	<b>(17)</b>	(1)	<b>(26)</b>	(1)
Pacaembu Pres Prudente - Emp. Imob. Ltda	<b>99,00%</b>	99,00%	<b>347</b>	262	<b>352</b>	262	<b>(5)</b>	-	<b>(4)</b>	-
Pacaembu Sao Jose do Rio Preto - Emp. Imob. Ltda	<b>99,00%</b>	99,00%	<b>947</b>	509	<b>2.404</b>	1.478	<b>(1.457)</b>	(969)	<b>(498)</b>	(969)
Vida Nova Dignidade 2	<b>99,00%</b>	99,00%	<b>102</b>	-	<b>104</b>	-	<b>(3)</b>	-	<b>(3)</b>	-
Vida Nova Araraquara	<b>99,00%</b>	99,00%	-	-	-	-	-	-	-	-
Vida Nova Rio Preto	<b>99,00%</b>	99,00%	-	-	-	-	-	-	-	-
Vida Nova Dignidade 3	<b>99,00%</b>	99,00%	<b>21</b>	-	<b>22</b>	-	<b>(1)</b>	-	<b>(1)</b>	-
Vida Nova Ribeirão Preto	<b>99,00%</b>	99,00%	-	-	<b>1</b>	-	<b>(1)</b>	-	<b>(1)</b>	-
Vida Nova Trindade	<b>99,00%</b>	99,00%	<b>2</b>	-	<b>2</b>	-	-	-	-	-
Vida Nova Salto de Pirapora	<b>99,00%</b>	99,00%	-	-	-	-	-	-	-	-
União do Mandaguari Emp. Imob. Ltda. (i)	<b>0,00%</b>	5,07%	-	1.951	-	1.444	-	507	-	3.556
Veronese Emp. Imob. Ltda.	<b>50,00%</b>	50,00%	<b>17.946</b>	20.417	<b>12.961</b>	13.778	<b>4.986</b>	6.639	<b>3.504</b>	-
Sol + Lar S.A.	<b>20,00%</b>	20,00%	<b>266</b>	11	<b>216</b>	15	<b>50</b>	(4)	-	(109)

## Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações intermediárias--Continuação

31 de março de 2020

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

### c) Movimentações dos investimentos em participações societárias

As participações em controladas e controladas em conjunto, avaliadas pelo método da equivalência patrimonial, foram apuradas de acordo com os balanços das respectivas investidas na data-base de 31 de março de 2020 e 2019.

	Controladora	Consolidado
Saldos em 31 de dezembro de 2019	153.651	6.464
Adiantamento para futuro aumento de capital, líquido	(23.247)	(688)
Dividendos recebidos	(20.043)	(5.150)
Aporte em investidas	20.837	-
Equivalência patrimonial	6.077	1.817
Baixas	-	(105)
Apropriação da mais valia de estoques	(48)	-
Saldos em 31 de março de 2020	137.227	2.338

## 8. Empréstimos e financiamentos

Os empréstimos e financiamentos são representados por:

	Taxa	Controladora / Consolidado	
		31/03/2020	31/12/2019
Banco ABC do Brasil (i)	2,65% a.a. + CDI	-	2.311
Banco Safra	0,30% a.m. + CDI	2.299	2.958
CRI - Pacaembu Construtora S.A (ii)	0,90% a.a. + CDI	2.005	1.150
		<b>4.304</b>	6.419
Circulante		2.299	4.584
Não circulante		2.005	1.835

#### (i) Banco ABC do Brasil

A Companhia possui uma operação de "swap" de fluxo de caixa com verificador, no qual a taxa de juros da ponta ativa é fixada em 6,5% e a taxa de juros da ponta passiva é variável de 6,7% (se o verificador não for atingido) a 6,5% (se o verificador for atingido) a ser definida sem função da oscilação positiva ou negativa (range) do dólar determinada contratualmente. O verificador do dólar foi atingido, dessa forma, até a data de vencimento do swap de fluxo de caixa a ponta passiva será de 6,5% não havendo, portanto, risco de perda para a Companhia, visto que a taxa de juros das posições ativa e passiva possuem o mesmo indexador.

#### (ii) CRI - Pacaembu Construtora

Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") da 139ª Série da 1ª Emissão da True Securitizadora S.A. ("Securitizadora"). A Securitizadora está realizando a oferta pública de, inicialmente, 120.000 (cento e vinte mil) CRIs, no valor total inicial de R\$120.000, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 400, de 29 de dezembro de 2003, a qual foi registrada na CVM em 07 de outubro de 2019, sob o nº CVM/SRE/CRI/2019/031, sendo que a oferta se encontra atualmente em andamento. Os CRIs são lastreados em créditos imobiliários decorrentes da emissão de 120.000 (cento e vinte mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, para colocação privada, de emissão da Companhia, nos termos do "Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária, para Colocação Privada da Pacaembu Construtora S.A.", celebrado em 31 de julho de 2019, conforme aditado ("Escritura de Emissão" e "Debêntures", respectivamente). O prazo de colocação da oferta dos CRIs é até 06 de abril de 2020. Em 31 de dezembro de 2019, 2.072 CRIs já haviam sido colocados junto a investidores.

## Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações intermediárias--Continuação

31 de março de 2020

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

O termo de securitização dos CRIs e a escritura de emissão das Debêntures possuem cláusulas restritivas que, caso descumpridas, podem ensejar o vencimento antecipado da dívida representada por tais valores mobiliários, as quais encontram-se descritas abaixo:

- (a) A distribuição e/ou pagamento, pela Companhia, de dividendos, juros sobre o capital próprio ou quaisquer outras distribuições de lucros aos acionistas da Companhia, caso a Companhia, esteja em mora com qualquer de suas obrigações pecuniárias estabelecidas na escritura de emissão das Debêntures, exceto pelos dividendos obrigatórios previstos no artigo 202 da Lei das S.A., nos termos do estatuto social da Companhia vigente na data de emissão das Debêntures;
- (b) Cisão, fusão, incorporação, ou qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo a Companhia e/ou qualquer controlada relevante (conforme definido na Escritura de Emissão) que resulte em alteração de controle, em decorrência da qual a Companhia deixe de ser controlada direta ou indiretamente pelas pessoas físicas que atualmente detém o controle acionário da Companhia;
- (c) Amortização de ações de emissão da Companhia ou reembolso de ações de acionistas da Companhia, nos termos do artigo 45 da Lei das S.A., que representem mais de 10% (dez por cento) do patrimônio líquido da Companhia, tendo por base as então mais recentes Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia relativas ao último exercício social encerrado; e
- (d) Não observância, pela Companhia, dos seguintes índices financeiros:
  - (i) Quociente entre (i) dívida líquida (conforme definido na escritura de emissão) + imóveis a pagar (conforme definido na escritura de emissão), pelo (ii) patrimônio líquido da Emissora apurado com base nas demonstrações financeiras trimestrais da Companhia, que deverá ser inferior a 0,5 (cinco décimos), a ser apurado pela Companhia semestralmente, tendo por base as demonstrações financeiras da Companhia; e
  - (ii) Quociente entre (i) contas a receber (conforme definido na escritura de emissão) + estoque (conforme definido na escritura de emissão) + receitas a apropriar (conforme definido na escritura de emissão), pela (ii) dívida líquida + custos a apropriar, que não deverá ser inferior a 0 (zero) ou superior a 2 (dois), a ser apurado pela Companhia semestralmente, tendo por base as demonstrações financeiras da Companhia.

### Cronograma de vencimentos

A tabela a seguir apresenta o cronograma de vencimentos dos financiamentos existentes em 31 de março de 2020 e 31 de dezembro de 2019 :

	31/03/2020	2020	2021	2022	Total
<b>Banco Safra</b>		<b>2.299</b>	<b>115</b>	-	<b>2.414</b>
<b>CRI - Pacaembu onstrutora S.A</b>		<b>1.890</b>	-	-	<b>1.890</b>
	<b>31/12/2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>Total</b>
Banco ABC do Brasil		2.311	-	-	2.311
Banco Safra		2.273	685	-	2.958
CRI - Pacaembu onstrutora S.A		-	-	1.150	1.150

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

Os empréstimos contraídos pela controladora e controladas possuem cláusulas específicas para vencimentos antecipados, sendo que na totalidade delas, o que dará ensejo ao vencimento antecipado será o inadimplemento da devedora em relação às obrigações contratuais e o não atingimento de determinados indicadores financeiros. Em 31 de março de 2020 e 31 de dezembro de 2019 a Companhia estava integralmente adimplente com as cláusulas específicas para vencimentos antecipados.

## Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações intermediárias--Continuação

31 de março de 2020

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

### Movimentação dos empréstimos e financiamentos

A movimentação dos empréstimos, financiamentos nos períodos de três meses findos em 31 de março de 2020 é como segue:

	<b>Controladora Consolidado 2020</b>
Saldo em 31 de dezembro de 2019	<b>6.419</b>
(+) Liberação	<b>1.028</b>
(-) Amortização principal	<b>(3.139)</b>
(+) Encargos financeiros sobre empréstimos e financiamentos	<b>280</b>
(-) Juros pagos	<b>(101)</b>
Custo de captação de CRI	<b>(183)</b>
Saldo em 31 de março de 2020	<b>4.304</b>

## 9. Fornecedores

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31/03/2020</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/03/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
Fornecedores a pagar (i)	<b>15.620</b>	17.381	<b>25.276</b>	22.183
Cauções a pagar(ii)	<b>11.614</b>	13.900	<b>12.075</b>	14.031
	<b>27.234</b>	31.281	<b>37.351</b>	36.214
Circulante	<b>20.883</b>	27.142	<b>31.000</b>	32.075
Não circulante	<b>6.351</b>	4.139	<b>6.351</b>	4.139

(i) Fornecedores no país não rendem juros e são geralmente liquidados em até 120 dias.

(ii) Cauções a pagar não rendem juros e são liquidados num prazo médio de até 360 dias.

## 10. Obrigações trabalhistas

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31/03/2020</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/03/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
Salários e pró labores	<b>1.366</b>	1.265	<b>1.411</b>	1.276
Provisão de férias	<b>4.232</b>	5.212	<b>4.318</b>	5.243
Provisão de 13º Salário	<b>711</b>	-	<b>736</b>	-
INSS	<b>20</b>	391	<b>45</b>	397
IRRF	<b>380</b>	663	<b>381</b>	664
FGTS	<b>54</b>	283	<b>59</b>	284
Gratificações e bonificações	<b>684</b>	393	<b>684</b>	393
Outras obrigações trabalhistas	<b>36</b>	2.083	<b>37</b>	2.082
	<b>7.483</b>	10.290	<b>7.671</b>	10.339

## Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações intermediárias--Continuação

31 de março de 2020

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

### 11. Imposto de renda e contribuição social

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

Os valores de imposto de renda e contribuição social demonstrados no resultado apresentam a seguinte reconciliação em seus valores à alíquota nominal:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2020	31/03/2019	31/03/2020	31/03/2019
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social:	<b>12.911</b>	48.522	<b>14.146</b>	50.561
Imposto de renda calculado à alíquota nominal - 34%	<b>(4.390)</b>	(16.497)	<b>(4.810)</b>	(17.191)
Efeito sobre as diferenças:				
Resultado com equivalência patrimonial	<b>2.066</b>	16.668	<b>618</b>	-
Amortização de ágio	<b>(16)</b>	(893)	<b>(16)</b>	(893)
Outras diferenças permanentes	<b>406</b>	-	<b>406</b>	-
Efeitos permanentes sobre regime especial de tributação do PRCMV (RET) e lucro presumido de controladas	<b>72</b>	(2.260)	<b>705</b>	13.157
Total de despesa no resultado	<b>(1.862)</b>	(2.982)	<b>(3.097)</b>	(4.927)
Imposto de renda e contribuição social – corrente	<b>(560)</b>	(2.954)	<b>(1.408)</b>	(2.979)
Imposto de renda e contribuição social - diferido	<b>(1.302)</b>	(28)	<b>(1.689)</b>	(1.948)
<i>Taxa efetiva</i>	<b>14,4%</b>	6,1%	<b>21,9%</b>	9,7%

### 12. Provisões

#### a) Provisões para garantia de obra

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2019	<b>11.225</b>	<b>11.346</b>
(+) Adições	<b>514</b>	<b>1.790</b>
(-) Reversões	<b>(313)</b>	<b>(313)</b>
(-) Pagamentos	<b>(594)</b>	<b>(594)</b>
Saldo em 31 de março de 2020	<b>10.832</b>	<b>12.229</b>
Circulante	<b>3.235</b>	<b>3.235</b>
Não circulante	<b>7.597</b>	<b>8.994</b>

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

## Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações intermediárias--Continuação

31 de março de 2020

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

### b) Provisão para demandas judiciais

A Administração, com base em informações de seus assessores jurídicos, analisa as demandas judiciais pendentes e, com base nas experiências anteriores referentes às quantias reivindicadas, constitui provisão em montante considerado suficiente para cobrir as perdas estimadas com as ações em curso, como segue:

	Controladora				Total
	Processos cíveis	Processos Tributários	Processos trabalhistas	Previdenciário	
Saldo em 31 de dezembro de 2019	1.006	3.453	1.291	3.484	9.234
Provisão	<b>1.021</b>	<b>180</b>	<b>1.438</b>	<b>43</b>	<b>2.682</b>
Reversão	<b>(1.006)</b>	<b>(4)</b>	<b>(1.291)</b>	-	<b>(2.301)</b>
Saldo em 31 de março de 2020	<b>1.021</b>	<b>3.629</b>	<b>1.438</b>	<b>3.527</b>	<b>9.615</b>

	Consolidado				Total
	Processos cíveis	Processos Tributários	Processos trabalhistas	Previdenciário	
Saldo em 31 de dezembro de 2019	1.115	3.453	1.291	3.484	9.343
Provisão	<b>1.021</b>	<b>180</b>	<b>1.438</b>	<b>43</b>	<b>2.682</b>
Reversão	<b>(1.006)</b>	<b>(4)</b>	<b>(1.291)</b>	-	<b>(2.301)</b>
Saldo em 31 de março de 2020	<b>1.130</b>	<b>3.629</b>	<b>1.438</b>	<b>3.527</b>	<b>9.724</b>

As provisões e reversões das demandas judiciais impactaram o resultado do exercício nas rubricas de despesas tributárias e outras despesas e receitas operacionais. Os processos cíveis e previdenciários provisionados possuem natureza de acertos contratuais e processos relacionados a obras e terceiros. Os processos tributários provisionados, em sua maioria, referem-se ao recolhimento de PIS e COFINS sobre receitas financeiras, que são depositados judicialmente.

Adicionalmente, existem processos judiciais de natureza cível e previdenciário em que as probabilidades de perdas que são consideradas "possíveis" pelos seus assessores legais, portanto, não foram registradas nas demonstrações financeiras da Companhia no montante de R\$1.054 em 31 de março de 2020 (R\$1.180 em 31 de dezembro de 2019).

## Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações intermediárias--Continuação

31 de março de 2020

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

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

As receitas a serem apropriadas decorrentes de unidades imobiliárias vendidas de empreendimentos em construção (não concluídos) e os respectivos compromissos de custos a serem incorridos com relação às unidades imobiliárias vendidas não estão refletidos nas demonstrações financeiras:

Empreendimentos em Construção	Controladora		Consolidado	
	03/2020	12/2019	03/2020	12/2019
(i) Receita de Vendas a Apropriar de Unidades Vendidas				
(a) Receita de Vendas Contratadas	<b>375.585</b>	415.908	<b>648.173</b>	596.624
(b) Receita de Vendas Apropriadas <u>Líquidas</u>	<b>322.338</b>	318.432	<b>365.982</b>	343.364
Receita de Vendas a Apropriar (a-b)	<b>53.247</b>	97.476	<b>282.191</b>	253.260
(ii) Custo Orçado a Apropriar de Unidades Vendidas				
Empreendimentos em construção:				
(a) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros)	<b>266.232</b>	296.237	<b>462.833</b>	425.735
(b) Custo de construção Incorridos	<b>(229.333)</b>	(228.385)	<b>(260.764)</b>	(246.160)
(c) Custo de construção Incorridos – encargos financeiros	-	(20)	-	(20)
Custo Orçado a Apropriar no Resultado (a+b)	<b>36.899</b>	67.852	<b>202.069</b>	179.575
Driver CI/CO (sem encargos financeiros)	<b>86,14%</b>	77,10%	<b>56,34%</b>	57,82%
(iii) Custo Orçado a Apropriar em Estoque				
Empreendimentos em construção:				
(a) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros)	<b>43.619</b>	51.852	<b>173.351</b>	256.123
Custo Incorrido <u>líquido</u>	<b>(26.403)</b>	(25.531)	<b>(38.087)</b>	(32.928)
(b) Custo de construção Incorridos				
Custo Orçado a Apropriar em Estoque sem encargos financeiros (a+b)	<b>17.216</b>	26.321	<b>135.264</b>	223.195

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

## Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações intermediárias--Continuação

31 de março de 2020

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

### 14. Patrimônio líquido

#### a) Capital social

O capital social da Companhia é de R\$190.278 (R\$128.895 em 31 de dezembro de 2019), composto por 128.894.845 de ações ordinárias nominativas e sem valor nominal.

Em 09 de janeiro de 2020, foi celebrada a aprovação da capitalização da reserva de lucros no capital social da Companhia sem emissão de ações, no valor de R\$61.383, sem impacto de caixa.

Em 13 de janeiro de 2020, os Acionistas da Companhia celebraram o contrato de compra e venda de ações e outras avenças, em que a Companhia figurou apenas como interveniente-anuente. Os acionistas alienaram e transferiram para o Sr. Wilson Amaral de Oliveira (membro do Conselho de Administração e Diretor-Presidente da Companhia) 12.889 ações de que os acionistas eram titulares perante a Companhia, representativas de 10% do capital social da Companhia, livres e desembaraçadas de todos e quaisquer ônus. As ações eram de titularidade dos acionistas que transacionaram com o Sr. Wilson Amaral a alienação. Portanto, não se tratavam de ações em tesouraria da Companhia.

Demonstramos a seguir o quadro acionário em 31 de março de 2020 e em 31 de dezembro de 2019.

Sócios	31/03/2020		31/12/2019	
	Ações	Participação	Ações	Participação
Eduardo Robson de Almeida	52.202.412	40,50%	58.002.680	45,00%
Wilson de Almeida Junior	46.402.144	36,00%	51.557.938	40,00%
Wilson Amaral de Oliveira	12.889.485	10,00%	-	-
Victor Bassan de Almeida	11.600.536	9,00%	12.889.485	10,00%
Fernando Bassan de Almeida	5.800.268	4,50%	6.444.742	5,00%
	<b>128.894.845</b>	<b>100,00%</b>	<b>128.894.845</b>	<b>100,00%</b>

#### b) Reserva legal

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

#### c) Reserva estatutária

A Companhia manterá reserva de lucros estatutária denominada "Reserva estatutária", que terá por fim reforçar o capital de giro da Companhia e financiar a manutenção, expansão e desenvolvimento de novos projetos e das demais atividades que compõem o objeto social da Companhia e ou de suas subsidiárias, inclusive por meio de subscrição de aumento de capital ou criação de novos empreendimentos, a qual será formada com até 70% (setenta

## Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações intermediárias--Continuação

31 de março de 2020

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

por cento) do lucro líquido de cada exercício e cujo saldo, somado ao saldo das demais reservas de lucros, exceto as reservas de lucro a realizar e reserva para contingências não poderá ultrapassar o valor do capital social subscrito da Companhia. Caso o saldo das reservas de lucros ultrapasse o capital social, a Assembleia Geral deliberará sobre a aplicação do excesso na integralização ou no aumento do capital social ou, ainda, na distribuição de dividendos adicionais aos acionistas.

### d) Dividendos propostos

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

A Companhia não pagou dividendos no transcorrer do período de três meses findo em 31 de março de 2020 (a Companhia pagou dividendos no montante de R\$2.200 no período de três meses findo em 31 de março de 2019). No período de três meses findo em 31 de março de 2020, a Companhia efetuou pagamento de juros sobre o capital próprio no montante de R\$5.501 (no período de três meses findo em 31 de março de 2019 a Companhia não efetuou pagamentos de juros sobre o capital próprio). Os saldos de juros sobre o capital próprio a pagar totalizaram o valor de R\$4.977 em 31 de março de 2020 (R\$556 em 31 de março de 2019), apresentados no passivo circulante.

## 15. Receita operacional líquida

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2020	31/03/2019	31/03/2020	31/03/2019
Receita de incorporação imobiliária	<b>73.344</b>	97.195	<b>106.162</b>	153.944
Tributos incidentes sobre a receita	<b>(2.341)</b>	(3.514)	<b>(3.539)</b>	(5.586)
	<b>71.003</b>	93.681	<b>102.623</b>	148.358

## Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações intermediárias--Continuação

31 de março de 2020

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

### 16. Custos e despesas por natureza

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2020	31/03/2019	31/03/2020	31/03/2019
Custos dos imóveis vendidos	(49.692)	(73.079)	(72.678)	(77.849)
Despesas gerais e administrativas	(13.966)	(15.218)	(13.990)	(15.280)
Despesas com vendas	(2.855)	(6.003)	(8.365)	(6.656)
Despesas tributárias	(130)	(226)	(159)	(1.560)
	<b>(66.643)</b>	<b>(94.526)</b>	<b>(95.192)</b>	<b>(101.345)</b>
Custos de construção	(47.619)	(71.588)	(69.329)	(76.354)
Serviços tomados	(3.612)	(3.953)	(3.629)	(3.965)
Comissões	(815)	(2.818)	(1.481)	(2.963)
Despesas com eventos de entregas	(729)	(2.051)	(1.094)	(2.221)
Demais custos/despesas	(3.944)	(2.262)	(3.948)	(2.315)
Bonificações	(565)	(1.500)	(565)	(1.500)
Pessoal	(7.278)	(8.336)	(7.281)	(8.336)
Publicidade e propaganda	(1.240)	(859)	(5.688)	(1.196)
Custo com provisão para garantia de obra	(162)	(310)	(1.438)	(310)
Impostos e taxas	(130)	(226)	(159)	(1.560)
Despesas com casa modelo	(73)	(171)	(104)	(173)
Despesas com manutenção	(476)	(452)	(476)	(452)
	<b>(66.643)</b>	<b>(94.526)</b>	<b>(95.192)</b>	<b>(101.345)</b>

### 17. Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2020	31/03/2019	31/03/2020	31/03/2019
Receitas financeiras				
Rendimento de aplicação financeira	1.019	2.982	1.150	3.295
Juros	74	127	2.785	424
	<b>1.092</b>	<b>3.109</b>	<b>3.935</b>	<b>3.719</b>
Despesas financeiras				
Despesas bancárias	-234	-264	-547	-269
Despesas com juros	-134	-112	-134	-112
Outras despesas financeiras	-69	-46	-211	-81
	<b>-436</b>	<b>-422</b>	<b>-892</b>	<b>-461</b>
	<b>656</b>	<b>2.687</b>	<b>3.043</b>	<b>3.258</b>

### 18. Lucro por ações

O lucro ou prejuízo por ações é calculado mediante a divisão do lucro ou prejuízo atribuível aos sócios da Companhia, pela quantidade média ponderada de ações em circulação durante cada um dos exercícios. A média ponderada de ações é calculada com base nos períodos nos quais as ações estavam em circulação.

## Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações intermediárias--Continuação

31 de março de 2020

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

	31/03/2020	31/03/2019
<b><u>Lucro básico por cota/ações</u></b>		
Lucro líquido do período	11.049	45.540
Média ponderada das ações em circulação	190.277.753	72.500.000
<b>Lucro básico por ações (*)</b>	<b>0,058068</b>	<b>0,629434</b>

(\*) Valores expressos em Reais.

## 19. Informação por segmento

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

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

## 20. Instrumentos financeiros

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

### a) Risco de juros

Relacionado com a possibilidade de perda por oscilação de taxas ou descasamento de moedas nas carteiras ativas e passivas. O indexador condicionado às aplicações financeiras é o CDI. As posições passivas da Companhia estão basicamente representadas pelos empréstimos e financiamentos, os quais foram contratados com base na variação do CDI.

A Companhia enveredou estudos de mercado e posiciona-se de forma a assumir os eventuais descasamentos entre estes indicadores.

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

Notas explicativas às informações intermediárias--Continuação

31 de março de 2020

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

### b) Risco de crédito

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

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

### c) Risco de liquidez

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

### d) Risco operacional

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

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

A principal responsabilidade para o desenvolvimento e implementação de controles para tratar riscos operacionais é atribuída à Alta Administração dentro de cada unidade de negócio. A responsabilidade é apoiada pelo desenvolvimento de padrões gerais da Companhia para a administração de riscos operacionais nas seguintes áreas:

- Exigências para segregação adequada de funções, incluindo a autorização independente de operações; Exigências para a reconciliação e monitoramento de operações;
- Cumprimento com exigências regulatórias e legais;

## Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações intermediárias--Continuação

31 de março de 2020

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

- Documentação de controles e procedimentos;
- Exigências para a avaliação periódica de riscos operacionais enfrentados e a adequação de controles e procedimentos para tratar dos riscos identificados;
- Exigências de reportar prejuízos operacionais e as ações corretivas propostas;
- Desenvolvimento de planos de contingência;
- Treinamento e desenvolvimento profissional;
- Padrões éticos e comerciais;
- Mitigação de risco, incluindo seguro quando eficaz.

### e) Análise de sensibilidade

A Companhia realizou análise de sensibilidade dos principais riscos aos quais seus ativos e passivos financeiros estão expostos, basicamente representados por variações de variação de taxa de juros (CDI), IPCA e TR. Com base na projeção de CDI divulgada pelo Banco Itaú de janeiro de 2020 e IPCA pelo boletim focus de fevereiro de 2020., a Companhia considerou estas informações para o cenário provável. Foram calculados cenários crescentes e decrescentes de 25% e 50% sobre os ativos e passivos líquidos. Adicionalmente a Companhia possui o montante de R\$25.928 referentes a aplicações em caderneta de poupança com exposição a Taxa de Referência (TR), que não apresenta risco de oscilação em cenário de *stress*, portanto não testamos o teste de sensibilidade. O cenário provável adotado pela Companhia corresponde às projeções apontadas acima, ou seja, a expectativa para o CDI, sendo que segue abaixo o demonstrativo da análise de sensibilidade:

Indexador	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário Provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
CDI	1,13%	1,69%	2,25%	2,81%	3,38%
IPCA	0,80%	1,19%	1,59%	1,99%	2,39%

Ativos e passivos líquidos	Consolidado					
	Saldos 31/03/2020	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário Provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
CDI	98.486	1.108	1.662	2.216	2.770	3.324
IPCA	38.812	309	463	617	771	926
<b>Total</b>	<b>137.298</b>	<b>1.417</b>	<b>2.125</b>	<b>2.833</b>	<b>3.541</b>	<b>4.250</b>

## Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações intermediárias--Continuação

31 de março de 2020

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

	Saldos em 31/03/20	CDI	IPCA	Sem indexador
Saldos nas demonstrações financeiras consolidadas				
Caixa e equivalente de caixa (Nota 3.1)	130.735	102.790	-	27.945
Caixa restrito (Nota 3.1)	20.855	-	-	20.855
Contas a receber (Nota 4)	89.527	-	38.812	50.715
Adiantamento para aquisição de terrenos	27.447	-	-	27.447
Outros ativos	19.263	-	-	19.263
Total dos ativos com riscos financeiros	287.827	102.790	38.812	146.225
Fornecedores (Nota 9)	37.351	-	-	37.351
Empréstimos e financiamentos (Nota 8)	4.304	4.304	-	-
Arrendamento mercantil	3.089	-	-	3.089
Outros passivos	4.757	-	-	4.757
Total dos passivos com riscos financeiros	49.501	4.304	-	45.197
Total dos ativos e passivos com riscos financeiros	238.326	98.486	38.812	101.028

### Determinação do valor justo dos instrumentos financeiros

Os valores de mercado, informados em 31 de março de 2020, não refletem mudanças subsequentes na economia, tais como taxas de juros e alíquotas de impostos e outras variáveis que possam ter efeito sobre sua determinação. Especificamente quanto à divulgação, a Companhia aplica os requerimentos de hierarquização, que envolve os seguintes aspectos:

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

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

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

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

## Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações intermediárias--Continuação

31 de março de 2020

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

	Nível da hierarquia	31/03/2020	31/12/2019
Ativos			
Ativo financeiro mensurado pelo valor justo por meio do resultado - Caixa e equivalentes de caixa	2 (a)	<b>102.790</b>	155.931

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

### f) Gestão de capital

Os objetivos da Companhia ao administrar seu capital são salvaguardar a capacidade de sua continuidade para oferecer retorno aos acionistas e benefícios a outras partes interessadas, além de manter uma estrutura de capital ideal para reduzir esse custo.

Para manter ou ajustar a estrutura do capital, a Companhia pode rever a política de pagamento de dividendos, devolver capital aos acionistas ou, ainda, emitir novas ações ou vender ativos para reduzir, por exemplo, o nível de endividamento.

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

O endividamento em 31 de março de 2020 e de 2019, de acordo com as demonstrações financeiras consolidadas, pode ser assim sumariado:

	31/03/2020	31/12/2019
Empréstimos e financiamentos (Nota 8)	<b>4.304</b>	6.419
Arrendamento mercantil	<b>3.089</b>	3.197
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 3.1)	<b>(130.735)</b>	(188.025)
Caixa restrito (Nota 3.2)	<b>(20.855)</b>	(5.805)
Dívida líquida	<b>(144.197)</b>	(184.214)
Total do patrimônio líquido	<b>285.695</b>	274.646
Total do capital próprio e de terceiros	<b>141.498</b>	90.432
Índice de alavancagem financeira - %	<b>106,89%</b>	102,16%

## Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações intermediárias--Continuação

31 de março de 2020

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

### g) Classificação dos instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros da Companhia estão assim classificados:

#### *Controladora*

	31/03/2020			31/12/2019		
	Custo amortizado	Valor justo por meio do resultado	Total	Custo amortizado	Valor justo por meio do resultado	Total
Caixa e equivalentes de caixa	22.159	90.444	112.603	26.381	114.683	141.064
Caixa restrito	13.274	-	13.274	3.914	-	3.914
Contas a receber	18.004	-	18.004	15.249	-	15.249
Adiantamentos para aquisição de terrenos	25.247	-	25.247	22.363	-	22.363
Outros ativos	12.756	-	12.756	16.047	-	16.047
<b>Total dos instrumentos ativos</b>	<b>91.440</b>	<b>90.444</b>	<b>181.884</b>	<b>83.954</b>	<b>114.683</b>	<b>198.637</b>
Empréstimos e financiamentos	4.304	-	4.304	6.419	-	6.419
Fornecedores	27.234	-	27.234	31.281	-	31.281
Mútuos com partes relacionadas	602	-	602	11.601	-	11.601
Arrendamento mercantil	3.089	-	3.089	3.197	-	3.197
Outros passivos	2.467	-	2.467	2.261	-	2.261
<b>Total dos instrumentos passivos</b>	<b>37.696</b>	<b>-</b>	<b>37.696</b>	<b>54.759</b>	<b>-</b>	<b>54.759</b>

#### *Consolidado*

	31/03/2020			31/12/2019		
	Custo amortizado	Valor justo por meio do resultado	Total	Custo amortizado	Valor justo por meio do resultado	Total
Caixa e equivalentes de caixa	27.945	102.790	130.735	32.094	155.931	188.025
Caixa restrito	20.855	-	20.855	5.805	-	5.805
Contas a receber	89.527	-	89.527	70.963	-	70.963
Adiantamentos para aquisição de terrenos	27.447	-	27.447	23.648	-	23.648
Outros ativos	19.263	-	19.263	19.740	-	19.740
<b>Total dos instrumentos ativos</b>	<b>185.037</b>	<b>102.790</b>	<b>287.827</b>	<b>152.250</b>	<b>155.931</b>	<b>308.181</b>
Empréstimos e financiamentos	4.304	-	4.304	6.419	-	6.419
Fornecedores	37.551	-	37.551	36.214	-	36.214
Mútuos com partes relacionadas	-	-	-	2.708	-	2.708
Arrendamento mercantil	3.089	-	3.089	3.187	-	3.187
Outros passivos	4.757	-	4.756	3.661	-	3.661
<b>Total dos instrumentos passivos</b>	<b>49.701</b>	<b>-</b>	<b>49.701</b>	<b>52.189</b>	<b>-</b>	<b>52.189</b>

## Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações intermediárias--Continuação

31 de março de 2020

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

### h) Gestão de risco de liquidez

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

Em 31 de março de 2020, a Companhia projetou o fluxo de caixa contratual não descontado das obrigações acrescendo às amortizações os juros contratuais e os vencimentos destas obrigações:

Em 31 de março de 2020	Saldo contábil	Menos de 1		Total
		ano	de 1 a 5 anos	
Empréstimos e financiamentos	4.304	4.793	2.264	7.057
Fornecedores	37.351	31.000	6.351	37.351
Arrendamento mercantil	3.089	2.604	1.241	3.845
	<u>44.744</u>	<u>38.397</u>	<u>9.856</u>	<u>48.253</u>

## 21. Plano de opções de aquisição de ações

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

O plano de ações foi retificado e aprovado em Assembleia Geral Extraordinária em maio de 2020, não entrando em vigor no trimestre findo em 31 de março de 2020. Também foi objeto de ajuste o primeiro programa de opções, que foi aprovado pelo Conselho de Administração da Companhia. As principais regras relacionadas a esse programa dizem respeito à aquisição onerosa pelos elegíveis das ações, mediante o pagamento da contrapartida pelo direito à opção. Além da opção ser onerosa, existe regra de *vesting* de 5 anos e *lock-up* de 01 ano, após o exercício que se dará de maneira fracionada ao longo de 5 anos.

## Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações intermediárias--Continuação

31 de março de 2020

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

### 22. Seguros

A Companhia e suas controladas mantêm, em 31 de março de 2020, os seguintes contratos de seguros:

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

Resumo de seguro por Modalidade	Cobertura	
	Controladora	Consolidado
Seguro aeronáutico	23.120	23.120
Seguro de automóvel	650	650
Seguro de construção (riscos de engenharia)	782.012	1.133.374
Seguro de responsabilidade civil D&O	20.000	20.000
Seguro empresarial	12.046	12.046
Seguro garantia judicial	610	610
Seguro garantia de término de obras	63.512	103.614
Seguro garantia para obras de infraestrutura	96.562	133.127
Seguro término de obras - manutenção corretiva	35.022	7.230
Seguro executante construtor	2.985	35.022

### 23. Eventos subsequentes

Em abril de 2020 houve o encerramento da Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 139ª série da 1ª emissão:

Nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), no âmbito da oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários da 139ª série da 1ª emissão da Emissora ("Oferta" e "CRI", respectivamente), (i) foram subscritos e integralizados 3.059 (três mil e cinquenta e nove) CRIs, de modo que não houve a colocação do valor total da oferta; (ii) tendo em vista que, no entendimento do Coordenador Líder e sem culpa da Companhia, as condições para o implemento do compromisso de subscrição não foram observadas; (iii) em virtude dos itens (i) e (ii) acima, nos termos do prospecto definitivo, os valores depositados pelos investidores foram devolvidos pela Companhia à Emissora e pela Emissora aos Investidores no montante de R\$3.142, sendo que o valor devolvido foi calculado a partir do saldo do valor nominal unitário, acrescido da

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

Notas explicativas às informações intermediárias--Continuação

31 de março de 2020

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

remuneração dos CRIs, calculada *pro rata temporis* desde a data de início da remuneração dos CRIs ou a data de pagamento de remuneração dos CRIs imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, Não foi exercida a opção para distribuição de um lote adicional de CRI, equivalente a 20% (vinte por cento) do volume total dos CRIs inicialmente ofertados, conforme dispõe o artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400.

## Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

DECLARAÇÃO PARA FINS DO ARTIGO 25, §1º, VI, DA INSTRUÇÃO CVM Nº 480/09 Declaro, na qualidade de diretor da PACAEMBU CONSTRUTORA S.A., sociedade anônima fechada com sede na Cidade de Bauru, Estado de São Paulo, na Rua Sete de Setembro Quadra 11-17 – Centro, CEP 17015-032, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 96.298.013/0001-68 (“Companhia”), que revi, discuti e concordo com as informações financeiras da Companhia para o período findo em 31 de março de 2020. São Paulo, 08 de junho de 2020.

---

Cesar Augusto Signorini Faim  
Diretor Administrativo e Financeiro e Diretor de Relações com Investidores

## Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente

DECLARAÇÃO PARA FINS DO ARTIGO 25, §1º, V, DA INSTRUÇÃO CVM Nº 480/09 Declaro, na qualidade de diretor da PACAEMBU CONSTRUTORA S.A., sociedade anônima fechada com sede na Cidade de Bauru, Estado de São Paulo, na Rua Sete de Setembro Quadra 11-17 – Centro, CEP 17015-032, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 96.298.013/0001-68 (“Companhia”), que revi, discuti e concordo com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes da Companhia (Ernst & Young Auditores Independentes S.S.) referentes às informações financeiras da Companhia para o período findo em 31 de março de 2020. São Paulo, 08 de junho de 2020.

---

Cesar Augusto Signorini Faim  
Diretor Administrativo e Financeiro e Diretor de Relações com Investidores