

# Índice

## Dados da Empresa

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

## Dfs Individuais

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

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

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

Demonstração do Resultado Abrangente	6
--------------------------------------	---

Demonstração do Fluxo de Caixa	7
--------------------------------	---

## Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020	9
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2019 à 31/12/2019	10
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2018 à 31/12/2018	11
--------------------------------	----

Demonstração de Valor Adicionado	12
----------------------------------	----

## Dfs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	13
---------------------------	----

Balanço Patrimonial Passivo	14
-----------------------------	----

Demonstração do Resultado	16
---------------------------	----

Demonstração do Resultado Abrangente	17
--------------------------------------	----

Demonstração do Fluxo de Caixa	18
--------------------------------	----

## Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020	20
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2019 à 31/12/2019	21
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2018 à 31/12/2018	22
--------------------------------	----

Demonstração de Valor Adicionado	23
----------------------------------	----

Relatório da Administração/comentário do Desempenho	24
---	----

Notas Explicativas	26
--------------------	----

## Pareceres E Declarações

Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva	84
--	----

Declaração Dos Diretores Sobre as Demonstrações Financeiras	88
---	----

Declaração Dos Diretores Sobre O Relatório do Auditor Independente	89
--	----

**Dados da Empresa / Composição do Capital**

<b>Número de Ações (Unidades)</b>	<b>Último Exercício Social 31/12/2020</b>
<b>Do Capital Integralizado</b>	
Ordinárias	128.894.845
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>128.894.845</b>
<b>Em Tesouraria</b>	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>0</b>

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 31/12/2020</b>	<b>Penúltimo Exercício 31/12/2019</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 31/12/2018</b>
1	Ativo Total	531.014	416.298	372.892
1.01	Ativo Circulante	269.772	230.873	319.034
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	219.659	144.978	249.427
1.01.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	210.909	141.064	195.494
1.01.01.02	Caixa Restrito	8.750	3.914	53.933
1.01.03	Contas a Receber	23.542	15.249	10.433
1.01.04	Estoques	180	40.635	25.018
1.01.06	Tributos a Recuperar	4.864	3.230	5.013
1.01.07	Despesas Antecipadas	446	0	0
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	21.081	26.781	29.143
1.01.08.01	Ativos Não-Correntes a Venda	12.428	15.170	8.503
1.01.08.01.01	Outros ativos	12.428	15.170	8.503
1.01.08.03	Outros	8.653	11.611	20.640
1.01.08.03.01	Partes relacionadas	0	0	7.500
1.01.08.03.02	Adiantamentos para aquisição de terrenos	8.653	11.611	13.140
1.02	Ativo Não Circulante	261.242	185.425	53.858
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	23.539	22.733	11.065
1.02.01.04	Contas a Receber	0	0	12
1.02.01.05	Estoques	5.910	6.762	4.120
1.02.01.07	Tributos Diferidos	5.418	4.342	2.718
1.02.01.07.02	Depósitos Judiciais	5.418	4.342	2.718
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	12.211	11.629	4.215
1.02.01.10.03	Outros Ativos	597	877	1.145
1.02.01.10.04	Adiantamentos para aquisição de terrenos	11.614	10.752	3.070
1.02.02	Investimentos	232.108	155.212	32.182
1.02.03	Imobilizado	5.595	7.480	10.611

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 31/12/2020</b>	<b>Penúltimo Exercício 31/12/2019</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 31/12/2018</b>
2	Passivo Total	531.014	416.298	372.892
2.01	Passivo Circulante	86.247	103.312	147.155
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	12.722	10.290	12.574
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	12.722	10.290	12.574
2.01.02	Fornecedores	9.135	27.142	36.460
2.01.03	Obrigações Fiscais	1.962	7.230	8.459
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	1.962	7.230	8.459
2.01.03.01.02	Tributos correntes com recolhimento diferido	1.252	49	21
2.01.03.01.03	Obrigações tributárias	710	7.181	8.438
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	34.571	4.584	14.831
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	34.571	4.584	14.831
2.01.05	Outras Obrigações	25.511	31.028	19.094
2.01.05.02	Outros	25.511	31.028	19.094
2.01.05.02.04	Juros sobre capital próprio	0	10.478	556
2.01.05.02.05	Dividendos a pagar	19.034	16.022	17.138
2.01.05.02.06	Outros passivos	6.477	4.528	1.400
2.01.06	Provisões	2.346	23.038	55.737
2.01.06.02	Outras Provisões	2.346	23.038	55.737
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	2.251	2.835	2.836
2.01.06.02.04	Adiantamento de clientes	95	20.203	52.901
2.02	Passivo Não Circulante	105.874	38.340	27.732
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	86.879	1.835	11.375
2.02.02	Outras Obrigações	4.749	16.670	362
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	164	11.601	362
2.02.02.02	Outros	4.585	5.069	0
2.02.02.02.03	Fornecedores	4.035	4.139	0
2.02.02.02.04	Arrendamento mercantil	550	929	0
2.02.02.02.05	Outras contas a pagar	0	1	0
2.02.03	Tributos Diferidos	59	651	373

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 31/12/2020</b>	<b>Penúltimo Exercício 31/12/2019</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 31/12/2018</b>
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	59	651	373
2.02.03.01.01	Tributos correntes com recolhimento diferido	59	651	373
2.02.04	Provisões	14.187	19.184	15.622
2.02.04.02	Outras Provisões	14.187	19.184	15.622
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	3.183	8.390	8.344
2.02.04.02.04	Provisão para demandas judiciais	10.698	9.234	7.278
2.02.04.02.05	Provisão para perda de investimentos	306	1.560	0
2.03	Patrimônio Líquido	338.893	274.646	198.005
2.03.01	Capital Social Realizado	263.985	128.895	72.500
2.03.04	Reservas de Lucros	74.908	145.751	125.505
2.03.04.01	Reserva Legal	15.183	11.176	5.597
2.03.04.02	Reserva Estatutária	57.103	117.719	70.511
2.03.04.08	Dividendo Adicional Proposto	0	0	49.397
2.03.04.10	Gasto na emissão de ações	-517	-517	0
2.03.04.11	Plano de remuneração baseado em ações	3.139	0	0
2.03.04.12	Lucros a disposição da assembleia	0	17.373	0

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018</b>
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	198.957	462.131	752.866
3.01.01	Receita líquida de incorporação imobiliária	198.957	462.131	752.866
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-149.631	-320.670	-552.890
3.02.01	Custos de incorporação imobiliária	-149.631	-320.670	-552.890
3.03	Resultado Bruto	49.326	141.461	199.976
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	35.269	-21.888	-66.640
3.04.01	Despesas com Vendas	-6.370	-22.714	-33.750
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-62.673	-60.650	-52.978
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	-3.012	-7.901	-31
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-367	-1.076	-1.433
3.04.05.01	Despesas tributárias	-367	-1.076	-1.433
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	107.691	70.453	21.552
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	84.595	119.573	133.336
3.06	Resultado Financeiro	-974	8.900	9.877
3.06.01	Receitas Financeiras	3.875	11.050	12.513
3.06.02	Despesas Financeiras	-4.849	-2.150	-2.636
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	83.621	128.473	143.213
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-3.477	-16.894	-32.705
3.08.01	Corrente	-3.173	-16.398	-24.121
3.08.02	Diferido	-304	-496	-8.584
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	80.144	111.579	110.508
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	80.144	111.579	110.508
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	0,62180	1,28674	1,79470
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	0,61790	1,28674	0,00000

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018</b>
4.01	Lucro Líquido do Período	80.144	111.579	110.508
4.03	Resultado Abrangente do Período	80.144	111.579	110.508

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-32.400	16.566	119.100
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-10.083	70.178	128.075
6.01.01.01	Lucro operacional antes do imposto de renda e contribuição social	83.621	128.473	143.213
6.01.01.02	Provisão para garantia	-2.415	1.739	5.489
6.01.01.03	Depreciação e amortização	3.572	3.009	520
6.01.01.04	Provisão para demandas judiciais	1.464	1.956	-765
6.01.01.05	Apropriação de mais valia de estoques	620	3.351	815
6.01.01.06	Resultado de equivalência patrimonial	-107.691	-70.453	-21.552
6.01.01.07	Provisão (reversão) para redução ao valor realizável de ativos	0	-749	381
6.01.01.08	Baixa de imobilizado	27	391	-146
6.01.01.09	Baixa de investimento	0	963	0
6.01.01.10	Juros provisionados sobre empréstimos e financiamentos	4.600	1.071	777
6.01.01.11	Impostos diferidos	307	305	-657
6.01.01.12	Ajuste a valor presente	338	122	0
6.01.01.13	Provisão para perdas de crédito esperadas	2.335	0	0
6.01.01.14	Despesa com outorga de opções	3.139	0	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-12.800	-35.472	13.767
6.01.02.01	Caixa restrito	-4.836	50.019	-17.556
6.01.02.02	Contas a receber	-10.628	-4.804	19.078
6.01.02.03	Estoques	41.307	-18.259	-3.764
6.01.02.04	Outros ativos	2.843	-6.399	5.161
6.01.02.05	Tributos a recuperar	-1.634	1.783	-2.872
6.01.02.06	Depósitos judiciais	-1.076	-1.624	-602
6.01.02.08	Adiantamento para aquisição de terrenos	2.096	-6.153	-4.605
6.01.02.09	Fornecedores	-18.111	-11.288	4.015
6.01.02.10	Obrigações trabalhistas	2.432	-2.284	73
6.01.02.11	Obrigações tributárias	-3.444	-2.932	-3.238
6.01.02.12	Adiantamento de clientes	-20.108	-32.698	20.832
6.01.02.14	Outros passivos	2.181	861	-600



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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018</b>
6.01.02.15	Pagamento de provisão de garantia	-3.376	-1.694	-2.155
6.01.02.17	Antecipação de dividendos	-446	0	0
6.01.03	Outros	-9.517	-18.140	-22.742
6.01.03.01	Juros pagos	-3.317	-1.076	-770
6.01.03.02	Imposto de renda e contribuição social pagos	-6.200	-17.064	-21.972
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	27.386	-56.760	-6.235
6.02.01	Aquisição de investimento	-800	-2.907	-15.826
6.02.02	Aquisição de bens do imobilizado	-1.714	-1.430	-867
6.02.03	Aporte em controladas e coligadas	-60.929	-10.479	0
6.02.04	Adiantamento para futuro aumento de capital nas investidas	0	-70.124	4.441
6.02.05	Recebimento de dividendos	87.829	28.180	9.387
6.02.06	Partes relacionadas	0	0	-3.370
6.02.07	Redução de capital nas controladas e coligadas	3.000	0	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	74.859	-14.236	-92.952
6.03.01	Captação de empréstimos e financiamentos	122.458	1.829	19.993
6.03.02	Despesa com captação de empréstimos	-227	-678	0
6.03.03	Amortização de empréstimos e financiamentos	-8.483	-14.824	-7.974
6.03.04	Gasto com emissão de ações	0	-517	0
6.03.05	Pagamento de dividendos	-16.022	-12.800	-80.103
6.03.06	Pagamento de juros sobre capital próprio	-10.478	0	0
6.03.07	Partes relacionadas	-11.437	15.239	-24.868
6.03.08	Pagamento de arrendamento mercantil	-952	-2.485	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	69.845	-54.430	19.913
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	141.064	195.494	175.581
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	210.909	141.064	195.494

**Dfs Individuais / Demonstração Das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
5.01	Saldos Iniciais	128.895	145.751	0	0	0	274.646
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	128.895	145.751	0	0	0	274.646
5.04	Transações de Capital com os Sócios	135.090	-135.090	0	0	0	0
5.04.01	Aumentos de Capital	135.090	-135.090	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	3.139	0	80.144	0	83.283
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	80.144	0	80.144
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	3.139	0	0	0	3.139
5.05.02.07	Plano de remuneração baseado em ações	0	3.139	0	0	0	3.139
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	61.108	0	-80.144	0	-19.036
5.06.04	Constituição da reserva legal	0	4.007	0	-4.007	0	0
5.06.05	Dividendos mínimos obrigatórios	0	0	0	-19.034	0	-19.034
5.06.06	Constituição da reserva estatutária	0	57.103	0	-57.103	0	0
5.06.07	Lucros a disposição a assembléia	0	-2	0	0	0	-2
5.07	Saldos Finais	263.985	74.908	0	0	0	338.893

**Dfs Individuais / Demonstração Das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2019 à 31/12/2019****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
5.01	Saldos Iniciais	72.500	125.505	0	0	0	198.005
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	72.500	125.505	0	0	0	198.005
5.04	Transações de Capital com os Sócios	56.395	-51.163	-26.500	0	0	-21.268
5.04.01	Aumentos de Capital	56.395	-48.797	0	0	0	7.598
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	0	-517	0	0	0	-517
5.04.07	Juros sobre Capital Próprio	0	-1.849	-10.478	0	0	-12.327
5.04.08	Dividendos mínimos obrigatórios	0	0	-16.022	0	0	-16.022
5.05	Resultado Abrangente Total	0	-13.670	111.579	0	0	97.909
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	111.579	0	0	111.579
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	-13.670	0	0	0	-13.670
5.05.02.06	Distribuição de Lucros	0	-13.670	0	0	0	-13.670
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	85.079	-85.079	0	0	0
5.06.05	Constituição de reserva legal	0	5.579	-5.579	0	0	0
5.06.06	Constituição da reserva estatutária	0	62.127	-62.127	0	0	0
5.06.07	Lucros a disposição a assembléia	0	17.373	-17.373	0	0	0
5.07	Saldos Finais	128.895	145.751	0	0	0	274.646

**Dfs Individuais / Demonstração Das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2018 à 31/12/2018****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
5.01	Saldos Iniciais	39.543	0	172.083	0	0	211.626
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	39.543	0	172.083	0	0	211.626
5.04	Transações de Capital com os Sócios	32.957	0	47.729	-75.985	0	4.701
5.04.01	Aumentos de Capital	32.957	0	0	0	0	32.957
5.04.07	Juros sobre Capital Próprio	0	0	-1.668	-9.449	0	-11.117
5.04.08	Dividendos mínimos obrigatórios propostos	0	0	0	-17.139	0	-17.139
5.04.09	Dividendos adicionais propostos	0	0	49.397	-49.397	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	-128.830	110.508	0	-18.322
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	110.508	0	110.508
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	-128.830	0	0	-128.830
5.05.02.06	Distribuição de Lucros	0	0	-128.830	0	0	-128.830
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	34.523	-34.523	0	0
5.06.04	Constituição de reserva legal	0	0	5.597	-5.597	0	0
5.06.05	Constituição de reserva estatutária	0	0	28.926	-28.926	0	0
5.07	Saldos Finais	72.500	0	125.505	0	0	198.005

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018</b>
7.01	Receitas	205.775	480.718	778.746
7.01.02	Outras Receitas	205.775	480.718	778.746
7.01.02.01	Receita bruta de incorporação imobiliária	206.354	480.715	776.998
7.01.02.02	Outras receitas	1.756	3	1.748
7.01.02.03	Provisão para perdas de crédito esperadas	-2.335	0	0
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-177.920	-379.989	-642.377
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-149.631	-320.670	-552.890
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-28.289	-59.319	-89.487
7.03	Valor Adicionado Bruto	27.855	100.729	136.369
7.04	Retenções	-3.572	-6.360	-1.335
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-3.572	-6.360	-1.335
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	24.283	94.369	135.034
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	111.566	81.503	34.065
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	107.691	70.453	21.552
7.06.02	Receitas Financeiras	3.875	11.050	12.513
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	135.849	175.872	169.099
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	135.849	175.872	169.099
7.08.01	Pessoal	47.012	45.645	32.813
7.08.01.04	Outros	47.012	45.645	32.813
7.08.01.04.01	Salários e encargos	39.830	41.421	29.033
7.08.01.04.02	Honorários da administração	4.043	4.224	3.780
7.08.01.04.03	Plano de remuneração baseado em ações	3.139	0	0
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	3.844	17.970	25.554
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	4.849	678	224
7.08.03.01	Juros	4.849	678	224
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	80.144	111.579	110.508
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	80.144	111.579	110.508

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 31/12/2020</b>	<b>Penúltimo Exercício 31/12/2019</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 31/12/2018</b>
1	Ativo Total	580.094	419.105	376.966
1.01	Ativo Circulante	507.150	350.918	351.981
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	338.942	193.830	268.788
1.01.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	282.029	188.025	214.674
1.01.01.02	Caixa restrito	56.913	5.805	54.114
1.01.03	Contas a Receber	84.532	39.453	11.597
1.01.04	Estoques	44.656	82.465	37.333
1.01.06	Tributos a Recuperar	5.111	3.411	5.111
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	33.909	31.759	29.152
1.01.08.01	Ativos Não-Correntes a Venda	20.586	18.863	8.512
1.01.08.01.01	Outros ativos	20.586	18.863	8.512
1.01.08.03	Outros	13.323	12.896	20.640
1.01.08.03.01	Partes relacionadas	0	0	7.500
1.01.08.03.02	Adiantamentos para aquisição de terrenos	12.877	12.896	13.140
1.01.08.03.03	Antecipação de dividendos	446	0	0
1.02	Ativo Não Circulante	72.944	68.187	24.985
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	65.130	54.243	13.646
1.02.01.04	Contas a Receber	36.050	31.510	1.758
1.02.01.05	Estoques	9.196	6.762	4.120
1.02.01.07	Tributos Diferidos	5.418	4.342	3.553
1.02.01.07.02	Depósitos judiciais	5.418	4.342	3.553
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	14.466	11.629	4.215
1.02.01.10.03	Outros ativos	1.253	877	1.145
1.02.01.10.04	Adiantamentos para aquisição de terrenos	13.213	10.752	3.070
1.02.02	Investimentos	2.219	6.464	728
1.02.03	Imobilizado	5.595	7.480	10.611

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 31/12/2020</b>	<b>Penúltimo Exercício 31/12/2019</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 31/12/2018</b>
2	Passivo Total	580.094	419.105	376.966
2.01	Passivo Circulante	127.764	112.883	151.408
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	13.287	10.339	12.577
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	13.287	10.339	12.577
2.01.02	Fornecedores	36.582	32.075	36.993
2.01.03	Obrigações Fiscais	12.725	8.730	12.095
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	12.725	8.730	12.095
2.01.03.01.02	Tributos correntes com recolhimento diferido	5.062	274	158
2.01.03.01.03	Obrigações tributárias	7.663	8.456	11.937
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	34.571	4.584	14.831
2.01.05	Outras Obrigações	25.719	32.429	19.175
2.01.05.02	Outros	25.719	32.429	19.175
2.01.05.02.04	Juros sobre capital próprio	0	10.478	556
2.01.05.02.05	Dividendos a pagar	19.034	16.022	17.219
2.01.05.02.06	Outros passivos	0	0	1.400
2.01.05.02.07	Arrendamento mercantil	2.033	2.268	0
2.01.05.02.08	Outras contas a pagar	4.652	3.661	0
2.01.06	Provisões	4.880	24.726	55.737
2.01.06.02	Outras Provisões	4.880	24.726	55.737
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	2.251	2.835	2.836
2.01.06.02.04	Adiantamento de clientes	2.629	21.891	52.901
2.02	Passivo Não Circulante	113.437	31.576	27.542
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	86.879	1.835	5.266
2.02.02	Outras Obrigações	7.345	7.776	6.109
2.02.02.02	Outros	7.345	7.776	6.109
2.02.02.02.03	Fornecedores	6.452	4.139	6.109
2.02.02.02.04	Partes relacionadas	165	2.708	0
2.02.02.02.06	Arrendamento mercantil	550	929	0
2.02.02.02.07	Outras contas a pagar	178	0	0

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 31/12/2020</b>	<b>Penúltimo Exercício 31/12/2019</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 31/12/2018</b>
2.02.03	Tributos Diferidos	2.426	4.111	436
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	2.426	4.111	436
2.02.03.01.01	Tributos correntes com recolhimento diferido	2.426	4.111	436
2.02.04	Provisões	16.787	17.854	15.731
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	11.078	9.343	7.387
2.02.04.01.05	Provisão para demandas judiciais	11.078	9.343	7.387
2.02.04.02	Outras Provisões	5.709	8.511	8.344
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	5.709	8.511	8.344
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	338.893	274.646	198.016
2.03.01	Capital Social Realizado	263.985	128.895	72.500
2.03.04	Reservas de Lucros	74.908	145.751	125.505
2.03.04.01	Reserva Legal	15.183	11.176	5.597
2.03.04.02	Reserva Estatutária	57.103	117.719	70.511
2.03.04.08	Dividendo Adicional Proposto	0	0	49.397
2.03.04.10	Gasto na emissão de ações	-517	-517	0
2.03.04.11	Plano de remuneração baseado em ações	3.139	0	0
2.03.04.12	Lucros a disposição da assembleia	0	17.373	0
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	0	0	11



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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018</b>
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	682.889	566.009	784.514
3.01.01	Receita líquida de incorporação imobiliária	682.889	566.009	784.514
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-497.430	-351.182	-562.181
3.02.01	Custos de incorporação imobiliária	-497.430	-351.182	-562.181
3.03	Resultado Bruto	185.459	214.827	222.333
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-90.776	-94.361	-88.192
3.04.01	Despesas com Vendas	-32.838	-31.488	-34.559
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-62.727	-60.953	-53.008
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	-2.670	-3.558	854
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-480	-1.100	-1.479
3.04.05.01	Despesas tributárias	-480	-1.100	-1.479
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	7.939	2.738	0
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	94.683	120.466	134.141
3.06	Resultado Financeiro	3.229	11.721	10.041
3.06.01	Receitas Financeiras	10.783	14.571	12.683
3.06.02	Despesas Financeiras	-7.554	-2.850	-2.642
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	97.912	132.187	144.182
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-17.768	-20.608	-33.697
3.08.01	Corrente	-12.289	-20.112	-25.113
3.08.02	Diferido	-5.479	-496	-8.584
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	80.144	111.579	110.485
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	80.144	111.579	110.485
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	80.144	111.579	110.508
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	0	0	-23
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018</b>
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	80.144	111.579	110.485
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	80.144	111.579	110.485
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	80.144	111.579	110.508
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	0	0	-23

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-591	557	111.385
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	103.689	144.130	150.733
6.01.01.01	Lucro operacional antes do imposto de renda e contribuição social	97.912	132.187	144.182
6.01.01.02	Provisão para garantia	-10	1.739	5.489
6.01.01.03	Depreciação e amortização	3.572	3.009	520
6.01.01.04	Provisão para demandas judiciais	1.735	1.956	-828
6.01.01.05	Resultado de equivalência patrimonial	-7.939	-2.738	0
6.01.01.06	Provisão (reversão) para redução ao valor realizável de ativos	0	-749	381
6.01.01.07	Baixa de imobilizado	27	391	-146
6.01.01.08	Juros sobre empréstimos e financiamentos	4.600	1.071	777
6.01.01.09	Impostos diferidos	-2.376	3.791	-457
6.01.01.10	Ajuste a valor presente	338	122	0
6.01.01.11	Apropriação de mais valia de estoques	355	3.351	815
6.01.01.12	Provisão para perdas de crédito esperadas	2.336	0	0
6.01.01.13	Despesa com outorga de opções	3.139	0	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-88.922	-125.433	-34.829
6.01.02.01	Caixa restrito	-51.108	48.309	-17.639
6.01.02.02	Contas a receber	-51.955	-57.608	16.168
6.01.02.03	Estoques	35.375	-51.125	-32.863
6.01.02.04	Outros ativos	-2.826	-10.083	5.366
6.01.02.05	Tributos a recuperar	-1.700	1.700	-2.897
6.01.02.06	Depósitos judiciais	-1.076	-789	-602
6.01.02.08	Adiantamento para aquisição de terrenos	-2.442	-7.438	-4.605
6.01.02.09	Fornecedores	6.820	-6.888	4.322
6.01.02.10	Obrigações trabalhistas	2.948	-2.238	76
6.01.02.11	Obrigações tributárias	-1.041	-8.951	-20.232
6.01.02.12	Adiantamento de clientes	-19.262	-31.010	20.832
6.01.02.14	Outros passivos	1.167	2.261	-600
6.01.02.15	Pagamento de provisão de garantia	-3.376	-1.573	-2.155

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018</b>
6.01.02.17	Antecipação de dividendos	-446	0	0
6.01.03	Outros	-15.358	-18.140	-4.519
6.01.03.01	Juros pagos	-3.317	-1.076	-770
6.01.03.02	Imposto de renda e contribuição social pagos	-12.041	-17.064	-3.749
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	10.842	-4.428	-4.965
6.02.01	Aquisição de bens do imobilizado	-1.714	-1.430	-867
6.02.02	Aporte em controladas e coligadas	-30	0	-22
6.02.03	Adiantamento para futuro aumento de capital nas investidas	736	-264	-706
6.02.04	Recebimento de dividendos	9.650	173	0
6.02.05	Aquisições de investimentos	-800	-2.907	0
6.02.06	Partes relacionadas	0	0	-3.370
6.02.07	Redução de capital nas controladas e coligadas	3.000	0	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	83.753	-22.778	-68.316
6.03.01	Captação de empréstimos e financiamentos	122.458	1.829	19.993
6.03.02	Despesas com captação de empréstimos	-227	-678	0
6.03.03	Amortização de empréstimos e financiamentos	-8.483	-14.824	-7.974
6.03.04	Gasto com emissão de ações	0	-517	0
6.03.05	Pagamento de dividendos	-16.022	-12.800	-80.340
6.03.06	Pagamento de juros sobre capital próprio	-10.478	0	0
6.03.07	Partes relacionadas	-2.543	6.708	0
6.03.08	Aporte de quotistas não controladores	0	-11	5
6.03.09	Pagamento de arrendamento mercantil	-952	-2.485	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	94.004	-26.649	38.104
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	188.025	214.674	176.570
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	282.029	188.025	214.674

**Dfs Consolidadas / Demonstração Das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>Participação dos Não Controladores</b>	<b>Patrimônio Líquido Consolidado</b>
5.01	Saldos Iniciais	128.895	145.751	0	0	0	274.646	0	274.646
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	128.895	145.751	0	0	0	274.646	0	274.646
5.04	Transações de Capital com os Sócios	135.090	-135.090	0	0	0	0	0	0
5.04.01	Aumentos de Capital	135.090	-135.090	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	3.139	0	80.144	0	83.283	0	83.283
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	80.144	0	80.144	0	80.144
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	3.139	0	0	0	3.139	0	3.139
5.05.02.07	Plano de remuneração baseado em ações	0	3.139	0	0	0	3.139	0	3.139
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	61.108	0	-80.144	0	-19.036	0	-19.036
5.06.04	Constituição de reserva legal	0	4.007	0	-4.007	0	0	0	0
5.06.05	Dividendos mínimos obrigatórios	0	0	0	-19.034	0	-19.034	0	-19.034
5.06.06	Constituição da reserva estatutária	0	57.103	0	-57.103	0	0	0	0
5.06.07	Lucros a disposição a assembléia	0	-2	0	0	0	-2	0	-2
5.07	Saldos Finais	263.985	74.908	0	0	0	338.893	0	338.893

**Dfs Consolidadas / Demonstração Das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2019 à 31/12/2019****(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	72.500	125.505	0	0	0	198.005	11	198.016
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	72.500	125.505	0	0	0	198.005	11	198.016
5.04	Transações de Capital com os Sócios	56.395	-51.163	0	-26.500	0	-21.268	0	-21.268
5.04.01	Aumentos de Capital	56.395	-48.797	0	0	0	7.598	0	7.598
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	0	-517	0	0	0	-517	0	-517
5.04.07	Juros sobre Capital Próprio	0	-1.849	0	-10.478	0	-12.327	0	-12.327
5.04.09	Dividendos mínimos obrigatórios	0	0	0	-16.022	0	-16.022	0	-16.022
5.05	Resultado Abrangente Total	0	-13.670	0	111.579	0	97.909	-11	97.898
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	111.579	0	111.579	0	111.579
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	-13.670	0	0	0	-13.670	-11	-13.681
5.05.02.06	Distribuição de lucros	0	-13.670	0	0	0	-13.670	0	-13.670
5.05.02.07	Movimentação de não controladores	0	0	0	0	0	0	-11	-11
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	85.079	0	-85.079	0	0	0	0
5.06.04	Constituição de reserva legal	0	5.579	0	-5.579	0	0	0	0
5.06.05	Constituição de reserva estatutária	0	62.127	0	-62.127	0	0	0	0
5.06.06	Lucros a disposição a assembleia	0	17.373	0	-17.373	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	128.895	145.751	0	0	0	274.646	0	274.646

**Dfs Consolidadas / Demonstração Das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2018 à 31/12/2018****(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	39.543	0	172.083	0	0	211.626	267	211.893
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	39.543	0	172.083	0	0	211.626	267	211.893
5.04	Transações de Capital com os Sócios	32.957	0	47.729	-75.985	0	4.701	5	4.706
5.04.01	Aumentos de Capital	32.957	0	0	0	0	32.957	0	32.957
5.04.07	Juros sobre Capital Próprio	0	0	-1.668	-9.449	0	-11.117	0	-11.117
5.04.08	Movimentação de não controladores nas entidades não controladas	0	0	0	0	0	0	5	5
5.04.09	Dividendos mínimos obrigatórios propostos	0	0	0	-17.139	0	-17.139	0	-17.139
5.04.10	Dividendos adicionais propostos	0	0	49.397	-49.397	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	-128.830	110.508	0	-18.322	-261	-18.583
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	110.508	0	110.508	-23	110.485
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	-128.830	0	0	-128.830	-238	-129.068
5.05.02.06	Distribuição de lucros	0	0	-128.830	0	0	-128.830	-238	-129.068
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	34.523	-34.523	0	0	0	0
5.06.04	Constituição da reserva legal	0	0	5.597	-5.597	0	0	0	0
5.06.05	Constituição da reserva estatutária	0	0	28.926	-28.926	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	72.500	0	125.505	0	0	198.005	11	198.016

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018</b>
7.01	Receitas	706.739	588.531	811.682
7.01.02	Outras Receitas	709.075	588.531	811.682
7.01.02.01	Receita bruta de incorporação imobiliária	706.905	588.528	809.934
7.01.02.02	Outras receitas	2.170	3	1.748
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-2.336	0	0
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-568.921	-423.183	-653.731
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-497.430	-351.182	-562.181
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-71.491	-72.001	-91.550
7.03	Valor Adicionado Bruto	137.818	165.348	157.951
7.04	Retenções	-3.572	-3.009	-520
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-3.572	-3.009	-520
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	134.246	162.339	157.431
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	18.722	17.309	12.683
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	7.939	2.738	0
7.06.02	Receitas Financeiras	10.783	14.571	12.683
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	152.968	179.648	170.114
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	152.968	179.648	170.114
7.08.01	Pessoal	47.022	45.650	32.813
7.08.01.04	Outros	47.022	45.650	32.813
7.08.01.04.01	Salários e encargos	39.840	41.426	29.033
7.08.01.04.02	Honorários da administração	4.043	4.224	3.780
7.08.01.04.03	Plano de remuneração baseado em ações	3.139	0	0
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	18.248	21.708	26.592
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	7.554	711	224
7.08.03.01	Juros	7.554	711	224
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	80.144	111.579	110.485
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	80.144	111.579	110.508
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	0	0	-23



## Relatório da Administração/comentário do Desempenho



### Desistência do Pedido de Oferta Pública de Distribuição de Ações Ordinárias

Em 29 de outubro de 2020 a Pacaembu solicitou a CVM a desistência do pedido de registro de oferta pública de distribuição primária de ações ordinárias, tendo em vista que a deterioração das condições de mercado inviabilizou a conclusão da operação.

Não obstante, a desistência do pedido de registro de oferta em questão não impacta o registro de emissor na categoria A deferido pela CVM em 01 de outubro de 2020.

Ressaltamos ainda, que a desistência da operação não irá impactar a continuidade do plano de crescimento da Companhia tendo em vista que, a Pacaembu continuou apresentando forte geração de caixa líquido no terceiro trimestre e nos nove meses do ano, demonstrando a resiliência e potencial da atividade de construção civil destinada a baixa renda.

### Mensagem da Administração

Em 2020, nossas operações demonstraram resiliência diante de um cenário desafiador que o Brasil e o mundo estavam e ainda estão enfrentando com a pandemia causada pela Covid-19.

A prioridade da Pacaembu desde o início da crise foi a preservação da saúde de nossos colaboradores, sendo o setor da construção civil um dos pioneiros na instalação de rígidos protocolos de controle e profilaxia, mantendo a Companhia com a totalidade dos canteiros de obras ativos.

A preservação de caixa foi também uma diretriz fundamental para o momento que vivemos, e com isso tomamos medidas ainda mais conservadoras no nosso planejamento, o que resultou na variação positiva expressiva em 2020 de R\$ 30,7 milhões na posição de caixa da Companhia, descontados valores de empréstimos, financiamentos e arrendamentos mercantis, fechando dezembro com saldo de caixa líquido de R\$ 214,9 milhões, que representou 63,4% do Patrimônio Líquido.

A venda de imóveis, no âmbito do “programa Minha Casa Minha Vida e depois programa Casa Verde e Amarela”, apresenta dinâmica favorável na medida em que os compradores têm como principal objetivo a aquisição do seu primeiro imóvel, para uso próprio, a um custo acessível.

## **Relatório da Administração/comentário do Desempenho**

O financiamento aos compradores, provido pela Caixa Econômica Federal, continuou fluindo de maneira regular e bastante satisfatória no trimestre, o que resultou no crescimento de vendas totais em VGV de 39,0% em relação a 2019.

Dessa maneira nossa Receita Operacional Líquida registrou crescimento de 20,6% em relação a 2019. O lucro bruto em 2020 foi menor em 13,7%, pois em 2019 a nossa margem bruta foi fortemente beneficiado por um evento específico e não recorrente, que foi a conclusão do nosso Empreendimento Vida Nova Ribeirão, cujo volume de lotes comerciais vendidos foi maior em relação ao verificado em um projeto típico beneficiando o lucro bruto, na medida em que as margens dos lotes comerciais neste projeto foram bastante superiores.

O resultado final demonstrou Lucro Líquido de R\$ 80,1 milhões em 2020, redução de 28,2% em relação a 2019, decorrente principalmente do evento extraordinário que beneficiou a margem bruta em 2019.

Seguimos monitorando de forma diligente toda e qualquer informação e efeito da pandemia da covid-19, e permanecemos avaliando o impacto no mercado de forma geral e a necessidade de adequação dos projetos acerca de mudanças que tragam efeitos relevantes.

## Notas Explicativas

### Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2020 e 2019  
(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.

A Companhia é uma incorporadora, com foco no desenvolvimento de empreendimentos populares de grande porte voltados para o programa Casa Verde e Amarela 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 anuais, 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 de 2020, 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.

## Notas Explicativas

### Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

#### 1. Informações gerais--Continuação

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

A Companhia entrou neste momento delicado com uma posição de caixa adequada, com capital disponível através de caixa e equivalentes de caixa e caixa restrito no consolidado no montante de, aproximadamente, R\$152.000 em 31 de março de 2020. No mês de junho de 2020 a Companhia concluiu a captação de R\$120.000 junto a instituições financeiras no Brasil com prazos de vencimento que variam de 2 a 3 anos com intuito de reforço de caixa. Essa posição de liquidez traz tranquilidade para atravessarmos este momento e, apesar das incertezas presentes no cenário econômico atual, nossa estratégia de longo prazo não foi alterada sendo que a Companhia possui um saldo de caixa e equivalentes de caixa e caixa restrito no consolidado de, aproximadamente, R\$339.000 em 31 de dezembro de 2020.

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 esse período de distanciamento social, as obras 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 a realização de volumes de vendas e repasses saudáveis em todo o período.

Não temos nenhum impacto relacionado ao impairment dos estoques de terrenos e imóveis a comercializar e mensuração de valor justo de ativos e passivos para o período bem como não ocorreram 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 dos colaboradores, clientes e parceiros, bem como no apoio à gestão de outras ações para passar por este período.

## Notas Explicativas

### Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2020 e 2019  
(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. Base de apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor, exceto determinados ativos financeiros que foram mensurados ao valor justo por meio do resultado.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, considerando a legislação societária brasileira e os pronunciamentos, orientações e interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis ("CPC"), e com as normas internacionais de relatório financeiro ("IFRS"), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"). Os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias 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).

Adicionalmente, a Companhia considerou as orientações emanadas da Orientação Técnica OCPC 07, emitida pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis ("CPC") em novembro de 2014, na preparação das suas demonstrações financeiras. Desta forma, as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras estão sendo evidenciadas, e correspondem às utilizadas pela Administração na sua gestão.

A preparação de demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e o exercício de julgamento por parte da Administração no processo de aplicação das práticas contábeis da Companhia. Aquelas áreas que requerem maior nível de julgamento e têm maior complexidade, bem como as áreas nas quais premissas e estimativas são significativas para as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, estão divulgadas na Nota Explicativa nº 2.3.2.

A Diretoria da Companhia autorizou a conclusão das demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 18 de março de 2021, considerando que não houveram eventos subsequentes ocorridos até essa data.

## Notas Explicativas

### Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

## 2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

### 2.1. Base de apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

#### 2.1.1. Demonstrações financeiras individuais e consolidadas

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Os aspectos relacionados ao reconhecimento da receita desse setor, bem como de determinados assuntos relacionados ao significado e à aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e controle na venda de unidades imobiliárias pelas empresas de incorporação imobiliária no Brasil, base para o reconhecimento de receitas seguem o entendimento da CVM no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento CPC 47 - Receita de Contrato com Clientes (IFRS 15), conforme descrito em detalhes na Nota Explicativa nº 2.3.1. As sociedades controladas incluídas no processo de consolidação estão detalhadas na Nota Explicativa nº 8.

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.

#### 2.1.2. Continuidade operacional

As normas contábeis requerem que ao elaborar as demonstrações financeiras, a administração faça 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 adequada a utilização do pressuposto de continuidade operacional para a elaboração de suas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

## Notas Explicativas

### Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

## 2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

### 2.1. Base de apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

#### 2.1.3. 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.

#### 2.1.4. Apresentação de informações por segmento e natureza

A Companhia possui apenas um segmento operacional (incorporação e venda de imóveis), de acordo com as regras da NBC TG 22 (R2) que aprova o Pronunciamento Técnico CPC 22 (R2) Informação por segmento. Por esse motivo, não estão sendo apresentadas informações por segmento. A Companhia não possui clientes que representem mais de 10% da receita total consolidada, não havendo, assim, grau de dependência de clientes específicos a ser divulgado, entretanto, os repasses de vendas por instituição financeira para a Companhia conforme o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) e Programa Casa Verde e Amarela, são integralmente realizados pela Caixa Econômica Federal.

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

## Notas Explicativas

### Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

## 2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

### 2.2. Base de consolidação--Continuação

#### 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.

### 2.3. Principais práticas contábeis

#### 2.3.1. Apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária e venda de unidades

Os resultados são registrados pelo regime de competência. As receitas e custos são apresentados, de acordo com o objeto social específico de cada empresa.

##### i) *Venda de unidades (incorporação imobiliária)*

A Companhia, suas controladas e investidas, adotaram o CPC 47 - Receitas de Contratos com Clientes (IFRS 15), a partir de 1º de janeiro de 2018, contemplando também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, de 12 de dezembro de 2018, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas Companhia abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária.



## Notas Explicativas

### Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

## 2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

### 2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

#### 2.3.1. Apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária e venda de unidades--Continuação

##### i) *Venda de unidades (incorporação imobiliária)*--Continuação

O Ofício circular afirma que a aplicação do CPC 47 - Receita de Contratos com Clientes (IFRS 15) às transações de venda de unidades imobiliárias não concluídas, realizadas por entidades registradas na CVM do setor de incorporação imobiliária, têm questões centrais, como: (a) o foco no contrato (unidade de conta); (b) o monitoramento contínuo dos contratos; (c) uma estrutura de controles internos em padrão de qualidade considerado, no mínimo, aceitável para os propósitos aos quais se destina; (d) a realização de ajustamentos tempestivos; e (e) a qualidade da informação (valor preditivo e confirmatório das demonstrações financeiras). A receita somente é reconhecida, caso a Companhia identifique que não exista mais o risco de incerteza de entrada de fluxo de caixa após a identificação do contrato com o cliente.

Nessa avaliação, o modelo de negócios da Companhia refere-se, substancialmente, à construção por empreitada dos empreendimentos do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), Lei Federal nº 11.977 de 2009 e Programa Casa Verde e Amarela, Lei Federal nº 14.118 de 2021, sendo às vendas integralmente repassadas pela instituição financeira, nos empreendimentos em construção e nos concluídos. No momento da assinatura do contrato de financiamento bancário, a titularidade é transferida para a instituição financeira, não cabendo mais à incorporadora qualquer risco de recebimento e/ou controle do ativo. Portanto, nesse momento se dá o cumprimento da obrigação de performance para o empreendimento. Considerando esse fluxo financeiro o risco de crédito da incorporadora é minimizado ficando a instituição financeira com risco de até 80% das unidades vendidas. Nesse modelo de negócio o risco de distrato inexistente na incorporadora uma vez que, em caso de inadimplência pelo cliente, a instituição financeira poderá executar a alienação fiduciária e com a consequente consolidação da propriedade em seu nome poderá alienar o imóvel a terceiros.

Além disso, a Companhia realiza vendas diretas dos lotes comerciais das áreas remanescentes dos empreendimentos do Programa Minha Casa Minha Vida, as quais possuem alienação fiduciária do próprio lote.

## Notas Explicativas

### Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

## 2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

### 2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

#### 2.3.1. Apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária e venda de unidades--Continuação

##### i) *Venda de unidades (incorporação imobiliária)*--Continuação

O saldo do contas a receber refere-se à construção por empreitada dos empreendimentos do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), Lei Federal nº 11.977 de 2009 e a venda de unidades comerciais dos respectivos empreendimentos. A partir da referida norma, os seguintes procedimentos são adotados para o reconhecimento de receita de vendas de unidades em construção.

- O custo incorrido (incluindo o custo do terreno) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado pela evolução financeira do empreendimento. É apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas (incluindo o terreno), em relação a seu custo total orçado (POC), o qual é aplicado sobre o valor justo da receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda; sendo assim, é determinado o montante da receita de venda reconhecida;
- Os montantes das receitas de vendas apuradas, líquido das parcelas já recebidas, são contabilizados como contas a receber ou como adiantamentos de clientes, quando aplicável.

Se surgirem circunstâncias que possam alterar as estimativas originais de receitas, custos ou extensão do prazo para conclusão, as estimativas iniciais são revisadas. Essas revisões podem resultar em aumentos ou reduções das receitas ou custos estimados e são refletidas no resultado no período em que a Administração tomou conhecimento das circunstâncias que originaram a revisão.

Nas vendas de unidades concluídas, a receita de venda dos bens é reconhecida no momento da transferência da posse, quando os riscos e benefícios mais significativos inerentes à sua propriedade são transferidos.

## Notas Explicativas

### Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

## 2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

### 2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

#### 2.3.1. Apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária e venda de unidades--Continuação

##### i) *Venda de unidades (Incorporação imobiliária)*--Continuação

A variação monetária, incidente sobre o saldo de contas a receber até a entrega das chaves, assim como o ajuste a valor presente do saldo de contas a receber, são apropriados ao resultado de incorporação e venda de imóveis quando incorridos, obedecendo ao regime de competência dos exercícios “pro rata temporis”.

##### ii) *Receitas e despesas financeiras*

As receitas financeiras abrangem receitas de juros sobre aplicações financeiras, reconhecidas no resultado, através do método dos juros efetivos e os juros e correções monetárias das unidades vendidas após a entrega das chaves. As despesas financeiras abrangem os custos de empréstimos que são registrados em despesa financeira no período em que são incorridos. Custos de empréstimo compreendem juros e outros custos incorridos por uma entidade relativos ao empréstimo.

##### iii) *Outras práticas relacionadas à atividade imobiliária*

Provisão de garantia: constituída em montante julgado necessário para cobrir gastos com manutenção em empreendimentos cobertos no período de garantia. A provisão é constituída em contrapartida do resultado (custo) à medida que os custos dos serviços prestados incorrem. Eventual saldo remanescente não utilizado da provisão é revertido após o prazo de garantia oferecida. A provisão é revisada trimestralmente e representa um valor determinado por unidade, sendo que tal valor foi obtido pela Companhia levando-se em consideração dados históricos e experiências adquiridas em outros empreendimentos. Periodicamente a Administração analisa suficiência da provisão face os gastos de manutenção e se necessário efetua correções. A Companhia concede exercício de garantia sobre os imóveis com base na legislação vigente por um período de cinco anos. A constituição da provisão de garantia é registrada em todas as sociedades do consolidado ao longo da construção do empreendimento, compondo o custo total da obra, e após a sua entrega inicia-se o processo de realização da provisão de acordo com a curva de gastos históricos definidos pela área de Engenharia.

## Notas Explicativas

### Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

## 2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

### 2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

#### 2.3.2. 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 requeiram um ajuste significativo ao valor contábil do ativo ou passivo afetado em períodos futuros.

#### Estimativas e premissas

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

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

## Notas Explicativas

### Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

## 2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

### 2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

#### 2.3.2. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas--Continuação

##### Estimativas e premissas--Continuação

- Provisões para demandas judiciais (tributárias, cíveis e trabalhistas): a Administração da Companhia revisa periodicamente 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 ajustando o valor contábil líquido.

#### 2.3.3. Caixa e equivalentes de caixa

A Companhia e suas controladas consideram equivalentes de caixa uma aplicação financeira de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e estando sujeita a um insignificante risco de mudança de valor. Por conseguinte, um investimento, normalmente, se qualifica como equivalente de caixa quando tem vencimento de curto prazo; por exemplo, três meses ou menos, a contar da data da contratação.

## Notas Explicativas

### Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

## 2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

### 2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

#### 2.3.4. Contas a receber

Contas a receber são apresentadas aos valores de realização, reconhecidas de acordo com os critérios de apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis. Os saldos de contas a receber de clientes são classificados como ativo circulante quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

##### 2.3.4.1. *Provisão para perda de crédito esperadas*

A provisão para perda esperada para risco de crédito é estabelecida quando existe uma evidência objetiva de que a Companhia não será capaz de cobrar todos os valores devidos de acordo com os prazos originais das contas a receber. Adicionalmente, a Companhia também avaliou o seu contas a receber de forma prospectiva (sempre considerando as garantias concedidas), de acordo com o conceito de perdas esperadas descrito no CPC 48 - Instrumentos financeiros (IFRS 9) e, por isso, quando material, a Companhia reconhece as perdas esperadas ao longo da vida útil a partir do reconhecimento inicial dos recebíveis.

#### 2.3.5. Estoques

A Companhia e suas controladas adquirem terrenos para futuras incorporações, com condições de pagamento em moeda corrente, e a receita e o custo são reconhecidos seguindo os critérios descritos na Nota 2.3.1.

Os terrenos para novos empreendimentos estão registrados pelo custo histórico de aquisição. No caso de imóveis em construção, a parcela em estoque corresponde ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas. O custo incorrido compreende os gastos com construção (materiais, mão de obra própria ou contratada de terceiros e outros relacionados). Os custos com desenvolvimento de projetos são capitalizados, cuja reclassificação para a rubrica de imóveis em construção ocorre quando do lançamento do empreendimento. 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.

## Notas Explicativas

### Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

## 2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

### 2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

#### 2.3.5. Estoques--Continuação

A classificação de terrenos entre o ativo circulante e o ativo não circulante é realizada pela Administração com base na expectativa de prazo do lançamento dos empreendimentos imobiliários. A Administração revisa periodicamente as estimativas de lançamentos dos empreendimentos imobiliários.

#### 2.3.6. Investimentos em joint venture

*Joint venture* é um tipo de acordo conjunto por meio do qual as partes que tenham controle conjunto sobre o acordo têm direitos aos ativos líquidos da *joint venture*. Controle conjunto é o compartilhamento contratualmente acordado de um controle, existente apenas quando decisões sobre as atividades pertinentes exigirem o consentimento unânime das partes que estiverem compartilhando o controle. Os investimentos da Companhia na *joint venture* são contabilizados com base no método da equivalência patrimonial.

Com base no método da equivalência patrimonial, o investimento na *joint venture* é reconhecido inicialmente ao custo. O valor contábil do investimento é ajustado para fins de reconhecimento das variações na participação da Companhia no patrimônio líquido da *joint venture* a partir da data de aquisição. O ágio relativo à coligada ou *joint venture* é incluído no valor contábil do investimento, não sendo, no entanto, amortizado nem separadamente testado para fins de redução no valor recuperável dos ativos. A demonstração do resultado reflete a participação da Companhia nos resultados operacionais da *joint venture*. Eventual variação em outros resultados abrangentes dessas investidas é apresentada como parte de outros resultados abrangentes da Companhia. Adicionalmente, quando houver variação reconhecida diretamente no patrimônio da *joint venture*, a Companhia reconhecerá sua participação em quaisquer variações, quando aplicável, na demonstração das mutações do patrimônio líquido. Ganhos e perdas não realizados em decorrência de transações entre a Companhia e a *joint venture* são eliminados em proporção à participação na *joint venture*. A soma da participação da Companhia nos resultados da *joint venture* é apresentada na demonstração do resultado, fora do lucro operacional, representando o resultado após os impostos e participações de não controladores nas controladas da *joint venture*. As demonstrações financeiras da *joint venture* são elaboradas para o mesmo período de divulgação que as da Companhia. Quando necessário, são feitos ajustes para que as políticas contábeis fiquem alinhadas com as da Companhia.

## Notas Explicativas

### Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

## 2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

### 2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

#### 2.3.6. Investimentos em joint venture--Continuação

Após a aplicação do método da equivalência patrimonial, a Companhia determina se é necessário reconhecer perda adicional do valor recuperável sobre o investimento da Companhia na *joint venture*. A Companhia determina, em cada data de fechamento do balanço patrimonial, se há evidência objetiva de que o investimento na *joint venture* sofreu perda por redução ao valor recuperável. Se assim for, a Companhia calcula o montante da perda por redução ao valor recuperável como a diferença entre o valor recuperável da *joint venture* e o valor contábil e reconhece a perda na demonstração do resultado. Ao perder influência significativa sobre o controle conjunto sobre a *joint venture*, a Companhia mensura e reconhece qualquer investimento retido ao valor justo. Eventual diferença entre o valor contábil da *joint venture*, no momento da perda de influência significativa, e o valor justo do investimento retido e dos resultados da alienação serão reconhecidos no resultado.

#### 2.3.7. Combinação de negócio

Combinações de negócios são contabilizadas usando o método de aquisição. O custo de uma aquisição é mensurado pela soma das contraprestações transferidas, avaliada com base no valor justo na data de aquisição, e o valor de qualquer participação de não controladores na adquirida. Para cada combinação de negócios, a adquirente deve mensurar a participação de não controladores na adquirida pelo valor justo ou com base na sua participação nos ativos líquidos identificados na adquirida. Custos diretamente atribuíveis à aquisição devem ser contabilizados como despesas quando incorridos.

Ao adquirir um negócio, a Companhia avalia os ativos e passivos financeiros assumidos com o objetivo de classificá-los e alocá-los de acordo com os termos contratuais, as circunstâncias econômicas e as condições pertinentes na data de aquisição.

Qualquer contraprestação contingente a ser transferida pela adquirente será transferida a valor justo na data de aquisição. Alterações subsequentes no valor justo da contraprestação contingente considerada como um ativo ou passivo deverão ser reconhecidas na demonstração do resultado ou em outros resultados abrangentes. Se a contraprestação contingente for classificada como patrimônio, não deverá ser reavaliada até que seja finalmente liquidada no patrimônio.



## Notas Explicativas

### Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

## 2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

### 2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

#### 2.3.7. Combinação de negócio--Continuação

Inicialmente, a mais-valia é mensurada como sendo o excedente da contraprestação transferida em relação aos ativos líquidos adquiridos (ativos identificáveis adquiridos, líquidos e os passivos assumidos). Se a contraprestação for menor do que o valor justo dos ativos líquidos adquiridos, a diferença deverá ser reconhecida como ganho na demonstração do resultado.

Após o reconhecimento inicial, a mais-valia é mensurada pelo custo, deduzido de quaisquer perdas acumuladas do valor recuperável. Para fins de teste do valor recuperável, a mais-valia adquirida em uma combinação de negócios é, a partir da data de aquisição, alocado a cada uma das unidades geradoras de caixa da Companhia que se espera sejam beneficiadas pelas sinergias da combinação, independentemente de outros ativos ou passivos da adquirida serem atribuídos a essas unidades.

Quando uma mais-valia fizer parte de uma unidade geradora de caixa e uma parcela dessa unidade for alienada, a mais-valia associada à parcela alienada deve ser incluída no custo da operação ao apurar-se o ganho ou a perda na alienação. A mais-valia alienada nessas circunstâncias é apurada com base nos valores proporcionais da parcela alienada em relação à unidade geradora de caixa mantida.

#### 2.3.8. Imobilizado

Itens do imobilizado são mensurados pelo custo histórico de aquisição ou construção, deduzido de depreciação acumulada e perdas de redução ao valor recuperável (*impairment*) acumuladas. O custo inclui gastos que são diretamente atribuíveis à aquisição de um ativo. As taxas utilizadas para a depreciação dos ativos são:

	<u>Taxa de depreciação anual</u>
Computadores e periféricos	20
Máquinas e equipamentos	10
Veículos	20
Móveis e utensílios	10
Aeronave	4 a 6,67
Benfeitorias	10

## Notas Explicativas

### Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

## 2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

### 2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

#### 2.3.8. Imobilizado--Continuação

O valor contábil de um item do ativo imobilizado deve ser baixado:

- Por ocasião de sua alienação; ou
- Quando não há expectativa de benefícios econômicos futuros com a sua utilização ou alienação.

#### 2.3.9. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas.

As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

#### 2.3.10. Ajuste a valor presente de ativos e passivos

Os ativos e passivos monetários são ajustados pelo seu valor presente no registro inicial da transação, levando em consideração os fluxos de caixa contratuais, a taxa de juros explícita, e em certos casos implícita, dos respectivos ativos e passivos e as taxas praticadas no mercado para transações semelhantes. Subsequentemente, esses juros são realocados no resultado por meio da utilização do método da taxa efetiva de juros em relação aos fluxos de caixa contratuais.

Para as vendas a prazo, as contas a receber devem ser mensuradas a valor presente considerando o prazo e o diferencial entre taxa de juros de mercado e a taxa de juros implícita nos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias na data de assinatura.

## Notas Explicativas

### Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

## 2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

### 2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

#### 2.3.11. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro

A despesa com imposto de renda e contribuição social compreende os impostos de renda correntes e diferidos e são reconhecidos no resultado.

O imposto corrente é o imposto a pagar esperado sobre o lucro tributável do exercício, a taxas de impostos decretadas ou substantivamente decretadas na data de apresentação das demonstrações financeiras e qualquer ajuste aos impostos a pagar com relação aos exercícios anteriores.

Quando aplicável, o imposto diferido é reconhecido com relação às diferenças temporárias entre os valores contábeis de ativos e passivos para fins contábeis e os correspondentes valores usados para fins de tributação. O imposto diferido é mensurado pelas alíquotas que se espera serem aplicadas às diferenças temporárias quando elas revertem, baseando-se nas leis que foram decretadas ou substantivamente decretadas até a data de apresentação das demonstrações financeiras.

Regime do Lucro Real: para a Companhia e determinadas controladas que optaram pelo regime de tributação do Lucro Real, o imposto de renda e a contribuição social, do exercício corrente e diferido, são calculados com base nas alíquotas de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente de R\$240 para imposto de renda, e 9% sobre o lucro tributável para contribuição social sobre o lucro líquido e consideram a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social, limitada a 30% do lucro tributável em cada exercício fiscal.

Regime especial tributário do patrimônio de afetação: instituído por meio da Lei nº 10.931/2004 (RET) e suas posteriores alterações, aplicável aos empreendimentos imobiliários que optaram por esse regime, em caráter opcional e irretratável enquanto perdurarem os direitos e obrigações do incorporador junto aos adquirentes dos imóveis que compõem o empreendimento afetado. Cada empreendimento submetido ao RET prevê uma tributação à alíquota de 0,47% a 1,92% para o Imposto de renda e contribuição social e 0,53% a 2,08% para o PIS e COFINS, aplicável para todos os recebimentos decorrentes das vendas de unidades imobiliárias, bem como as receitas financeiras e variações monetárias, são tributadas pelo regime de caixa.

## Notas Explicativas

### Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

## 2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

### 2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

#### 2.3.11. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro--Continuação

Em 31 de dezembro de 2018, conforme orientação dos seus consultores jurídicos, todas as vendas efetuadas pela Companhia até essa data estavam enquadradas no RET, independentemente, do momento das vendas e do recebimento das parcelas.

Regime de lucro presumido: aplicável às sociedades cujo faturamento anual do exercício imediatamente anterior tenha sido inferior a R\$78.000. Nesse contexto, a base de cálculo do imposto de renda e a contribuição social são calculadas à razão de 8% e 12% respectivamente, sobre as receitas brutas (32% quando a receita for proveniente de aluguéis e prestação de serviços e 100% quando for proveniente de receitas financeiras), sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares dos respectivos impostos e contribuição.

#### 2.3.12. Tributos correntes com recolhimento diferido

A legislação fiscal permite que as entidades de incorporação imobiliária tributem suas receitas de vendas de unidades imobiliárias com base em regime de caixa. Nas controladas e atividades em que a prática contábil difere da prática fiscal, é calculado um passivo ou ativo de impostos e contribuições sociais federais de recolhimento diferido para refletir quaisquer diferenças temporárias. O imposto de renda, a contribuição social sobre o lucro, o PIS e a COFINS de recolhimento diferido são reconhecidos no passivo circulante e no passivo não circulante e são decorrentes da diferença temporal decorrente do reconhecimento da receita pelo critério societário, descrito na Nota Explicativa nº 2.3.1, e do critério fiscal em que a receita é tributada no momento do recebimento (regime de caixa). A Companhia apresenta tais tributos diferidos de forma líquida (antecipações – ativo) e (recolhimento - passivo) nas demonstrações financeiras, por fim, destacamos que a segregação entre curto e longo prazo desta obrigação considera a expectativa de recebimentos futuros e que serão objeto de inclusão no cálculo da apuração dos tributos.

## Notas Explicativas

### Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

## 2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

### 2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

#### 2.3.13. Ativos e passivos contingentes

As práticas contábeis para registro e divulgação de ativos e passivos contingentes são as seguintes:

- Ativos contingentes são reconhecidos somente quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis em transitado em julgado. Os ativos contingentes com êxitos prováveis são apenas divulgados em nota explicativa;
- Provisões para demandas judiciais são provisões efetuadas quando as perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Também são adicionados às provisões os montantes estimados de possíveis acordos nos casos de intenção de liquidar o processo antes da conclusão de todas as instâncias.

#### 2.3.14. Demonstração do Valor Adicionado (“DVA”)

A DVA foi preparada de acordo com o Pronunciamento CPC 9 - Demonstração do Valor Adicionado e com base em informações obtidas dos registros contábeis que servem de base de preparação das demonstrações financeiras.

Essa demonstração tem por finalidade evidenciar a riqueza criada pela Companhia e sua distribuição durante determinado período e é apresentada pela Companhia, conforme requerido pela legislação societária brasileira, como parte de suas demonstrações financeiras individuais e como informação suplementar às demonstrações financeiras consolidadas, pois não é uma demonstração prevista nem obrigatória conforme as IFRSs.

#### 2.3.15. Gastos com intermediação das vendas - comissões

Os gastos com corretagem são registrados o resultado na rubrica “Despesas com vendas” observando-se o mesmo critério adotado para o reconhecimento das receitas das unidades vendidas. Encargos relacionados com a comissão de venda pertencente ao adquirente do imóvel, não constituem receita ou despesa da Companhia.

## Notas Explicativas

### Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

## 2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

### 2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

#### 2.3.16. Instrumentos financeiros - reconhecimento inicial e mensuração

Um instrumento financeiro é um contrato que dá origem a um ativo financeiro de uma entidade e a um passivo financeiro ou instrumento patrimonial de outra entidade.

#### i) *Ativos financeiros*

##### Reconhecimento inicial e mensuração

Ativos financeiros são classificados, no reconhecimento inicial, como subsequentemente mensurados ao custo amortizado, ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes e ao valor justo por meio do resultado.

A classificação dos ativos financeiros no reconhecimento inicial depende das características dos fluxos de caixa contratuais do ativo financeiro e do modelo de negócios da Companhia para a gestão destes ativos financeiros. A Companhia inicialmente mensura um ativo financeiro ao seu valor justo acrescido dos custos de transação, no caso de um ativo financeiro não mensurado ao valor justo por meio do resultado.

Para que um ativo financeiro seja classificado e mensurado pelo custo amortizado ou pelo valor justo por meio de outros resultados abrangentes, ele precisa gerar fluxos de caixa que sejam “exclusivamente pagamento de principal e juros” (também referido como teste de “SPPI”) sobre o valor do principal em aberto. Essa avaliação é executada em nível de instrumento.

O modelo de negócios da Companhia para administrar ativos financeiros se refere a como ela gerencia seus ativos financeiros para gerar fluxos de caixa. O modelo de negócios determina se os fluxos de caixa resultarão da cobrança de fluxos de caixa contratuais, da venda dos ativos financeiros ou de ambos.

## Notas Explicativas

### Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

## 2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

### 2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

#### 2.3.16. Instrumentos financeiros - reconhecimento inicial e mensuração--Continuação

##### i) *Ativos financeiros*--Continuação

##### Mensuração subsequente

Para fins de mensuração subsequente, os ativos financeiros são classificados em quatro categorias:

- (i) Ativos financeiros ao custo amortizado;
- (ii) Ativos financeiros ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes com reclassificação de ganhos e perdas acumulados;
- (iii) Ativos financeiros designados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes, sem reclassificação de ganhos e perdas acumulados no momento de seu desreconhecimento; ou
- (iv) Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado.

A Companhia possui ativos financeiros classificados como ativos financeiros ao custo amortizado e ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado.

Ativos financeiros ao custo amortizado (instrumentos de dívida)

Os ativos financeiros ao custo amortizado são subsequentemente mensurados usando o método de juros efetivos e estão sujeitos a redução ao valor recuperável. Ganhos e perdas são reconhecidos no resultado quando o ativo é baixado, modificado ou apresenta redução ao valor recuperável. Os ativos financeiros da Companhia ao custo amortizado incluem contas a receber de clientes, contas a receber com partes relacionadas e outros ativos financeiros.

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado são apresentados no balanço patrimonial pelo valor justo, com as variações líquidas do valor justo reconhecidas na demonstração do resultado.

## Notas Explicativas

### Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

## 2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

### 2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

#### 2.3.16. Instrumentos financeiros - reconhecimento inicial e mensuração--Continuação

##### i) *Ativos financeiros*--Continuação

##### Mensuração subsequente--Continuação

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado--Continuação

Essa categoria contempla caixa e equivalentes de caixa e caixa restrito, os quais a Companhia não tenha classificado de forma irrevogável pelo valor justo por meio de outros resultados abrangentes.

##### Desreconhecimento

Um ativo financeiro (ou, quando aplicável, uma parte de um ativo financeiro ou parte de um grupo de ativos financeiros semelhantes) é desreconhecido quando:

- Os direitos de receber fluxos de caixa do ativo expiraram; ou
- A Companhia transferiu seus direitos de receber fluxos de caixa do ativo ou assumiu uma obrigação de pagar integralmente os fluxos de caixa recebidos sem atraso significativo a um terceiro nos termos de um contrato de repasse e (a) a Companhia transferiu substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, ou (b) a Companhia nem transferiu nem reteve substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, mas transferiu o controle do ativo.

Quando a Companhia transfere seus direitos de receber fluxos de caixa de um ativo ou celebra um acordo de repasse, ela avalia se, e em que medida, reteve os riscos e benefícios da propriedade. Quando não transferiu nem reteve substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, nem transferiu o controle do ativo, a Companhia continua a reconhecer o ativo transferido na medida de seu envolvimento continuado. Nesse caso, a Companhia também reconhece um passivo associado. O ativo transferido e o passivo associado são mensurados em uma base que reflita os direitos e as obrigações retidos pela Companhia. O envolvimento contínuo sob a forma de garantia sobre o ativo transferido é mensurado pelo menor valor entre: (i) o valor do ativo; e (ii) o valor máximo da contraprestação recebida que a entidade pode ser obrigada a restituir (valor da garantia).



## Notas Explicativas

### Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

## 2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

### 2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

#### 2.3.16. Instrumentos financeiros - reconhecimento inicial e mensuração--Continuação

##### i) *Ativos financeiros*--Continuação

##### Redução ao valor recuperável de ativos financeiros

As divulgações referentes à redução ao valor recuperável de ativos financeiros são também fornecidas na Nota Explicativa nº 2.3.4.1.

##### ii) *Passivos financeiros*

##### Reconhecimento inicial e mensuração

Os passivos financeiros são classificados, no reconhecimento inicial, como passivos financeiros ao custo amortizado.

Todos os passivos financeiros são mensurados inicialmente ao seu valor justo, mais ou menos, no caso de passivo financeiro que não seja ao valor justo por meio do resultado, os custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à emissão do passivo financeiro.

Os passivos financeiros da Companhia incluem fornecedores e outras contas a pagar, empréstimos e financiamentos, contas a pagar com partes relacionadas e outros passivos financeiros, descrito em Nota Explicativa nº 21.

##### Mensuração subsequente

Para fins de mensuração subsequente, os passivos financeiros são classificados em duas categorias:

- Passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado; e
- Passivos financeiros ao custo amortizado.

A Companhia possui apenas passivos financeiros classificados como passivos financeiros ao custo amortizado.

## Notas Explicativas

### Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

## 2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

### 2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

#### 2.3.16. Instrumentos financeiros - reconhecimento inicial e mensuração--Continuação

##### ii) *Passivos financeiros*--Continuação

##### Mensuração subsequente--Continuação

Passivos financeiros ao custo amortizado

Após o reconhecimento inicial, empréstimos e financiamentos, contas a pagar, contas a pagar com partes relacionadas e demais passivos financeiros contraídos e concedidos sujeitos a juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetiva. Ganhos e perdas são reconhecidos no resultado quando os passivos são baixados, bem como pelo processo de amortização da taxa de juros efetiva.

O custo amortizado é calculado levando em consideração qualquer deságio ou ágio na aquisição e taxas ou custos que são parte integrante do método da taxa de juros efetiva. A amortização pelo método da taxa de juros efetiva é incluída como despesa financeira na demonstração do resultado.

Essa categoria geralmente se aplica a empréstimos e financiamentos sujeitos a juros. Para mais informações, vide Nota 11.

##### Desreconhecimento

Um passivo financeiro é baixado quando a obrigação sob o passivo é extinta, ou seja, quando a obrigação especificada no contrato for liquidada, cancelada ou expirar. Quando um passivo financeiro existente é substituído por outro do mesmo mutuante em termos substancialmente diferentes, ou os termos de um passivo existente são substancialmente modificados, tal troca ou modificação é tratada como o desreconhecimento do passivo original e o reconhecimento de um novo passivo. A diferença nos respectivos valores contábeis é reconhecida na demonstração do resultado.

## Notas Explicativas

### Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

## 2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

### 2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

#### 2.3.16. Instrumentos financeiros - reconhecimento inicial e mensuração--Continuação

##### iii) *Compensação de instrumentos financeiros*

Os ativos financeiros e passivos financeiros são compensados e o valor líquido é apresentado no balanço patrimonial individual e consolidado se houver um direito legal atualmente aplicável de compensação dos valores reconhecidos e se houver a intenção de liquidar em bases líquidas, realizar os ativos e liquidar os passivos simultaneamente.

#### 2.3.17. Empréstimos e financiamentos

Os recursos financeiros obtidos, sejam eles empréstimos, financiamentos, são reconhecidos inicialmente, no recebimento dos recursos, líquidos dos custos de transação, e são mensurados pelo custo amortizado, isto é, acrescidos de encargos e juros proporcionais ao exercício incorrido.

Os encargos financeiros incorridos na controladora em financiamentos obtidos para aporte em controladas, objetivando o desenvolvimento de seus empreendimentos são classificados como parcela complementar do custo do investimento nas demonstrações financeiras individuais.

São classificados como passivo circulante, a menos que a Companhia tenha um direito incondicional de diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após as datas dos balanços.

#### 2.3.18. Programa de opções de compra de ações

Conforme as demonstrações contábeis da Companhia, sua política para pagamentos baseado em ações é: "Pagamentos baseados em ações liquidados com capital próprio"

## Notas Explicativas

### Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

## 2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

### 2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

#### 2.3.18. Programa de opções de compra de ações--Continuação

Quando as opções liquidadas com ações são concedidas aos funcionários, o valor justo dessas na data da concessão é debitado na demonstração de resultado abrangente durante o período de aquisição. As condições de vesting (i.e. aquisição) de performance são considerados ajustando-se o número de instrumentos de patrimônio que devem ser adquiridos em cada exercício de forma que o valor cumulativo reconhecido durante o período de aquisição seja baseado no número de opções que eventualmente serão adquiridas. As condições não-vesting e condições de mercado são consideradas no valor justo das opções concedidas. No caso de todas as outras condições de vesting serem satisfeitas, a despesa é reconhecida. A despesa cumulativa não é ajustada por falha em atingir uma condição de vesting de mercado ou quando uma condição de não-vesting não for satisfeita. Quando termos e condições das opções são modificadas antes do vesting, qualquer aumento no valor justo das opções, medido imediatamente antes e após a modificação, também é debitado na demonstração do resultado abrangente durante o restante do período de aquisição.

O valor justo das opções é estabelecido na data da outorga, sendo que o mesmo é reconhecido como despesa no resultado do exercício (em contrapartida ao patrimônio líquido), à medida que os serviços são prestados pelos empregados e administradores.

Quando o valor de bens ou serviços recebidos pagos com base e ações liquidadas com ações não podem ser estimados com segurança, o valor justo desses é determinado utilizando um modelo de avaliação denominado Black-Scholes Merton (Nota 26).

Todas as opções liquidadas com ações são refletidas no excedente de contribuição até serem exercidas. No exercício, ações são emitidas em tesouraria e o valor refletido no excedente de contribuição é creditado ao capital social, ajustado por qualquer contraprestação paga.

## Notas Explicativas

### Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

## 2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

### 2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

#### 2.3.18. Programa de opções de compra de ações--Continuação

Quando uma outorga de opções é cancelada ou liquidada durante o período de aquisição, excluindo caducidades por condições de vesting não satisfeitas, a Companhia contabiliza imediatamente o cancelamento como uma antecipação de aquisição e reconhece o valor que de outra forma teria sido reconhecido pelos serviços recebidos durante o restante do período de carência. Qualquer pagamento feito ao empregado no cancelamento é contabilizado como recompra de uma participação no capital, exceto na medida em que o pagamento exceda o valor justo do instrumento patrimonial concedido, mensurado na data da recompra. Qualquer excesso é reconhecido como uma despesa.”

#### 2.3.19. Resultado básico e diluído por ação

O resultado por cota básico é calculado por meio do resultado do exercício atribuível aos acionistas controladores da Companhia, e a média ponderada das ações ordinárias em circulação no respectivo exercício. O resultado diluído por ação é calculado da mesma maneira que o básico, porém acrescido pela quantidade média ponderada de ações ordinárias que seriam emitidas na conversão de todas as ações ordinárias potenciais diluídos em ações ordinárias.

#### 2.3.20. Novos pronunciamentos e normas públicas adotados

As práticas contábeis adotadas no Brasil (BRGAAP), bem como as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), estão em constante e contínuo processo de revisão, com o objetivo de aperfeiçoar as normas contábeis, auxiliando o leitor no processo de leitura, entendimento e análise comparativa com outras empresas do mercado.

As seguintes normas entraram em vigor a partir de 1º. de janeiro de 2020 e a conclusão de análise e impacto é a seguinte:

##### *Alterações ao CPC 15 (R1): Definição de negócios*

Como as alterações se aplicam prospectivamente a transações ou outros eventos que ocorram na data ou após a primeira aplicação, a Companhia não será afetada por essas alterações na data de transição.

## Notas Explicativas

### Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

## 2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

### 2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

#### 2.3.20. Novos pronunciamentos e normas públicas adotados--Continuação

##### *Alterações ao CPC 26 (R1) e IAS 8: Definição de omissão material*

Em outubro de 2018, o IASB emitiu alterações à IAS 1 e IAS 8 Accounting Policies, Changes in Accounting Estimates and Errors, sendo essas alterações refletidas na revisão 14 do CPC, alterando o CPC 26 (R1) e o CPC 23 para alinhar a definição omissão em todas as normas e a informação é material se sua omissão, distorção ou obscurecimento pode influenciar, razoavelmente, decisões que os principais usuários das demonstrações financeiras de propósito geral fazem com base nessas demonstrações financeiras, que fornecem informações financeiras sobre relatório específico da entidade. Não é esperado que essas alterações tenham um impacto significativo nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia.

A Companhia decidiu não adotar antecipadamente nenhuma outra norma, interpretação ou alteração que tenham sido emitidas, mas que ainda não estão em vigor.

##### *Alterações ao IAS 1: Classificação de passivos como circulante ou não circulante*

Em janeiro de 2020, o IASB emitiu alterações nos parágrafos 69 a 76 do IAS 1, correlato ao CPC 26, de forma a especificar os requisitos para classificar o passivo como circulante ou não circulante. As alterações esclarecem:

- O que significa um direito de postergar a liquidação;
- Que o direito de postergar deve existir na data-base do relatório;
- Que essa classificação não é afetada pela probabilidade de uma entidade exercer seu direito de postergação
- Que somente se um derivativo embutido em um passivo conversível for em si um instrumento de capital próprio os termos de um passivo não afetariam sua classificação

As alterações são válidas para períodos iniciados a partir de 1º de janeiro de 2023 e devem ser aplicadas retrospectivamente. Atualmente, a Companhia avalia o impacto que as alterações terão na prática atual.

## Notas Explicativas

### Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

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

#### a) Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Caixa e bancos	<b>20.210</b>	26.381	<b>63.018</b>	32.094
Aplicações financeiras (i)	<b>190.699</b>	114.683	<b>219.011</b>	155.931
	<b>210.909</b>	141.064	<b>282.029</b>	188.025

(i) As aplicações financeiras são representadas por fundos de investimentos em renda fixa e certificados de depósito bancário de curto prazo, remunerados a taxas do Certificado de Depósito Interbancário e que possuem liquidez imediata. As remunerações das aplicações financeiras rendem juros que variam de 88% a 105% do CDI e as aplicações em caderneta de poupança, rendem em média juros de 70% da taxa SELIC, mais a taxa referencial (TR) mensal, tais aplicações em poupanças referen-se a valores bloqueados destinados ao registro do contrato de financiamento da pessoa física.

#### b) Caixa restrito

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Conta corrente bancária (i)	<b>8.750</b>	3.914	<b>56.913</b>	5.805
	<b>8.750</b>	3.914	<b>56.913</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	
	2020	2019	2020	2019
Contas a receber de unidades imobiliárias	<b>27.877</b>	17.249	<b>124.918</b>	72.963
Provisão para perdas de crédito esperadas (a)	<b>(4.335)</b>	(2.000)	<b>(4.336)</b>	(2.000)
	<b>23.542</b>	15.249	<b>120.582</b>	70.963
Circulante	<b>23.542</b>	15.249	<b>84.532</b>	39.453
Não circulante	-	-	<b>36.050</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 recebidas por repasse da instituição financeira em função do Programa Minha Casa Minha Vida, o risco de perdas nos recebíveis é reduzido, sendo que a Companhia registrou os montantes considerados suficientes para cobrir possíveis perdas. Em 31 de dezembro de 2020 a Companhia registrou um aumento de R\$2.336 de provisão para perdas de crédito esperadas (R\$ 2.000 em 31 de dezembro de 2019).

## Notas Explicativas

### Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

#### 4. Contas a receber--Continuação

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

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

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
2020	-	15.249	-	39.453
2021	<b>23.542</b>	-	<b>84.532</b>	16.000
2022	-	-	<b>11.968</b>	8.730
2023	-	-	<b>7.929</b>	5.694
2024	-	-	<b>2.675</b>	1.086
2025	-	-	<b>2.080</b>	-
A partir de 2026	-	-	<b>11.398</b>	-
	<b>23.542</b>	15.249	<b>120.582</b>	70.963

#### 5. Estoques

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Terrenos e lotes (i)	-	-	<b>8.608</b>	28.824
Imóveis em construção (ii)	<b>31</b>	19.122	<b>19.102</b>	26.518
Custos com desenvolvimento de projetos (iii)	<b>6.059</b>	28.275	<b>26.142</b>	33.885
	<b>6.090</b>	47.397	<b>53.852</b>	89.227
Circulante	<b>180</b>	40.635	<b>44.656</b>	82.465
Não circulante	<b>5.910</b>	6.762	<b>9.196</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 foram identificados ajustes relacionados a este assunto.



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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

**6. Outros ativos**

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Despesas com seguro a apropriar	1.006	2.757	3.401	3.714
Comissões e corretagem a apropriar	66	1.710	1.642	2.341
Adiantamentos a fornecedores	2.261	9.646	5.547	11.030
Gastos na emissão de ações	7.521	-	7.521	-
Outros valores a receber	2.171	1.934	3.728	2.655
	<b>13.025</b>	<b>16.047</b>	<b>21.839</b>	<b>19.740</b>
Circulante	12.428	15.170	20.586	18.863
Não circulante	597	877	1.253	877

**7. Adiantamentos para aquisição de terrenos**

Empreendimentos	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Piracicaba (Com Viva)	680	680	680	680
Vida Nova Dignidade III	300	300	300	300
Vida Nova P. Prudente I	1.770	1.429	1.770	1.429
Bauru Azevedo (Belvedere)	2.362	1.614	2.362	1.614
Vida Nova Ourinhos Constante 1	500	-	500	-
Vida Nova Anápolis (Fazenda Formiga)	750	-	750	-
Vida Nova Votuporanga II	-	246	-	246
Vida Nova Franca	1.520	6.880	1.520	6.880
Vida Nova Rio Preto (Wayfro)	1.350	1.350	1.350	1.350
Vida Nova Rio Preto Vila Azul	1.770	830	1.770	830
Vida Nova Lins II	273	1.556	273	1.556
Vida Nova Botucatu II	400	400	400	400
Vida Nova Campinas	4.742	4.742	4.742	4.742
Vida Nova Bauru Purini	200	200	200	200
Vida Nova Olímpia 2	-	77	-	77
Vida Nova Ourinhos 2	-	500	-	500
Vida Nova Bauru (Rondon)	2.150	1.559	2.150	1.559
Vida Nova Bauru Mello (Five Belvedere)	1.500	-	1.500	-
Vida Nova Piracicaba (Suiça)	-	-	3.990	1.285
Vida Nova Araras (São Miguel)	-	-	130	-
Vida Nova Rio Preto (Egydio Zani)	-	-	28	-
Trindade   Solar Embaúba   Vida Nova Goiás	-	-	1.000	-
Vida Nova Barretos 4	-	-	675	-
	<b>20.267</b>	<b>22.363</b>	<b>26.090</b>	<b>23.648</b>
Circulante	8.653	11.611	12.877	12.896
Não Circulante	11.614	10.752	13.213	10.752

## Notas Explicativas

### Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

## 8. Partes relacionadas

### Passivo

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
União do Mandaguari Emp. Imobiliário Ltda. (i)	164	58	164	58
Companhia Poa (i)	-	8.893	-	-
Veronese Empreendimento. Imobiliário Ltda. (i)	-	2.650	-	2.650
Outros	-	-	1	-
	<b>164</b>	<b>11.601</b>	<b>165</b>	<b>2.708</b>

(i) Antecipação de lucros recebidos de controladas os quais foram liquidados, quase na sua totalidade, com resultados de 2020.

### Remuneração dos administradores

Foi aprovada a remuneração anual global da administração, para o exercício social, no valor de até R\$8.917. O valor da remuneração dos administradores no exercício findo em 31 de dezembro de 2020 foi de R\$4.043 (R\$4.224 no exercício findo em 31 de setembro 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 de mercado, no montante de R\$7.470. O valor foi compensado com dividendos devidos pela Companhia aos acionistas referente ao exercício de 2019.

### Venda de veículo

Em 08 de junho de 2020 a Companhia alienou ao acionista Sr. Eduardo Robson Raineri de Almeida o veículo automotor Passat HL TSI adquirido em 2018, pelo valor residual do ativo no montante de R\$92. O valor foi compensado com créditos de juros sobre o capital próprio devidos pela Companhia ao acionista referente ao exercício de 2019.

## Notas Explicativas

### Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

## 9. Investimentos

### a) Composição de saldo

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Controladas	<b>228.781</b>	73.464	-	-
Controladas em conjunto	<b>1.831</b>	5.728	<b>1.831</b>	5.728
Mais valia dos estoques (i)	<b>516</b>	394	<b>388</b>	-
Adiantamento para futuro aumento de capital	<b>980</b>	75.626	-	736
Investimento	<b>232.108</b>	155.212	<b>2.219</b>	6.464
Provisão para perda em controlada (ii)	<b>(306)</b>	(1.560)	-	-
Investimento líquido	<b>231.802</b>	153.652	<b>2.219</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., Poá Empreendimento Imobiliário Ltda. e União e Alto do Mandaguari. No consolidado os saldos das controladas são reclassificados para a linha de estoques.

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

## Notas Explicativas

## Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

## 9. Investimentos--Continuação

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

	Participação		Ativo		Exigibilidades		Patrimônio líquido		Resultado do período	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Haus Compra e Venda de Bens Imoveis Ltda.	99,94%	99,94%	12.360	13.234	1.652	5.894	10.708	7.340	5.332	3.318
Embrás Empreendimentos e Construções Ltda.	99,37%	99,37%	117	126	380	109	(263)	17	(280)	(12)
Haus Marília I - Empreend. Imobiliários SPE Ltda.	99,00%	99,00%	100	361	2	7	98	354	6	247
Pacaembu Loteadora - Olimpia IV Ltda.	99,00%	99,00%	5.959	9.710	864	1.123	5.095	8.587	219	2.621
Residencial Quinta da Colina Emp. Imob. SPE Ltda.	99,00%	99,00%	5	352	4	-	1	352	3	68
Pacaembu Ribeirão Preto 'B' Compra E Venda de Imóveis Ltda.	99,00%	99,00%	-	-	1	-	(1)	-	-	-
POA Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,00%	99,00%	35.613	80.399	2.334	2.859	33.279	77.540	10.596	66.054
Pacaembu Piracicaba Incorporadora Ltda.	99,00%	99,99%	10.464	6.270	237	6.274	10.227	(4)	(1.141)	(4)
Pacaembu Sao Carlos - Emp. Imobiliário Ltda.	99,00%	99,00%	6.234	5.354	93	5.387	6.141	(33)	(14)	(33)
Pacaembu Bauru - Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,00%	99,00%	17.236	27.282	3.171	25.814	14.065	1.468	13.147	1.468
Pacaembu Bauru II - Emp. Imobiliário Ltda.	99,00%	99,00%	26.845	13.607	3.492	7.709	23.353	5.898	4.217	(119)
Vida Nova Araras - Emp. Imobiliário Ltda.	99,00%	99,00%	5.139	2.996	3.834	2.423	1.305	573	16.843	(755)
Vida Nova Barretos III - Emp. Imobiliário Ltda.	99,00%	99,00%	7.712	11.223	3.605	11.109	4.107	114	12.802	(681)
Vida Nova Botucatu - Emp. Imobiliário Ltda.	99,00%	99,00%	21.136	11.126	5.857	11.340	15.279	(214)	13.887	(1.095)
Vida Nova Itapetininga III - Emp. Imobiliário Ltda.	99,00%	99,00%	26.841	6.463	5.343	6.709	21.498	(246)	8.108	(654)
Vida Nova Sao Carlos - Emp. Imobiliário Ltda.	99,00%	99,00%	18.344	2.422	5.901	2.530	12.443	(108)	6.214	(1.262)
Vida Nova Tatui III - Emp. Imobiliário Ltda.	99,00%	99,00%	23.446	11	4.713	12	18.733	(1)	7.254	(1)
Pacaembu Presidente Prudente - Emp. Imob. Ltda.	99,00%	99,00%	6.990	262	417	262	6.573	-	(692)	-
Pacaembu Sao Jose do Rio Preto - Emp. Imob. Ltda.	99,00%	99,00%	35.087	509	7.610	1.478	27.477	(969)	8.361	(969)
Vida Nova Dignidade 2 Emp. Imob. Ltda (i)	99,00%	0,00%	972	-	176	-	796	-	(11)	-
Vida Nova Araraquara Emp. Imob. Ltda (i)	99,00%	0,00%	30	-	30	-	-	-	-	-
Vida Nova Rio Preto Emp. Imob. Ltda (i)	99,00%	0,00%	-	-	-	-	-	-	-	-
Vida Nova Dignidade 3 Emp. Imob. Ltda (i)	99,00%	0,00%	536	-	5	-	531	-	(1)	-
Vida Nova Ribeirão Preto Emp. Imob. Ltda (i)	99,00%	0,00%	655	-	7	-	648	-	(1)	-
Vida Nova Trindade Emp. Imob. Ltda (i)	99,00%	0,00%	9.662	-	1.987	-	7.675	-	(2.821)	-
Vida Nova Salto de Pirapora Emp. Imob. Ltda (i)	99,00%	0,00%	627	-	36	-	591	-	-	-
Pacaembu Agua Santa Emp. Imob. Ltda (i)	99,00%	0,00%	1.755	-	381	-	1.374	-	(570)	-
Vida Nova Anápolis Emp. Imob. Ltda (i)	99,00%	0,00%	272	-	272	-	-	-	-	-
Vida Nova Londrina Emp. Imob. Ltda (i)	99,00%	0,00%	586	-	120	-	466	-	(436)	-
Pacaembu Piracicaba com Viva Emp. Imob. Ltda (i)	99,00%	0,00%	210	-	210	-	-	-	-	-
Vida Nova Barretos IV Emp. Imob. Ltda (i)	99,00%	0,00%	5.963	-	1.045	-	4.918	-	(233)	-
Vida Nova Ponta Grossa Emp. Imob. Ltda (i)	99,00%	0,00%	406	-	14	-	392	-	(33)	-
Pacaembu Ourinhos Constante Emp. Imob. Ltda (i)	99,00%	0,00%	616	-	47	-	569	-	(3)	-
Pacaembu Ourinhos Constante 2 Emp. Imob. Ltda (i)	99,00%	0,00%	132	-	132	-	-	-	-	-

## Notas Explicativas

### Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

## 9. Investimentos--Continuação

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

	Participação		Ativo		Exigibilidades		Patrimônio líquido		Resultado do período	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Pacaembu Bauru Nasralla Emp. Imob. Ltda (i)	99,00%	0,00%	724	-	7	-	717	-	-	-
Pacaembu Bauru Nasralla 2 Emp. Imob. Ltda (i)	99,00%	0,00%	42	-	42	-	-	-	-	-
Pacaembu Bauru Azevedo Emp. Imob. Ltda (i)	99,00%	0,00%	1.178	-	98	-	1.080	-	-	-
Vida Nova Goias II Emp. Imob. Ltda (i)	99,00%	0,00%	76	-	76	-	-	-	-	-
Vida Nova Araraquara Parque das Árvores Emp. Imob. Ltda (i)	99,00%	0,00%	-	-	-	-	-	-	-	-
Salto de Pirapora Pacaembu Emp. Imob. Ltda (i)	99,00%	0,00%	26	-	27	-	(1)	-	(1)	-
Pacaembu Botucatu Veronica Emp. Imob. Ltda (i)	99,00%	0,00%	108	-	109	-	(1)	-	(1)	-
Pacaembu Botucatu Veronica 2 Emp. Imob. Ltda (i)	99,00%	0,00%	24	-	25	-	(1)	-	(1)	-
Pacaembu Presidente Prudente III Emp. Imob. Ltda (i)	99,00%	0,00%	2	-	42	-	(40)	-	(40)	-
Pacaembu Arapongas I Emp. Imob. Ltda (i)	99,00%	0,00%	215	-	215	-	-	-	-	-
União do Mandaguari Emp. Imob. Ltda (ii)	0,00%	5,07%	-	1.951	-	1.444	-	507	-	3.556
União e Alto do Mandaguari Emp. Imob. Ltda (ii)	6,95%	0,00%	838	-	512	-	326	-	6.242	-
Veronese Empreendimento Imobiliário Ltda.	50,00%	50,00%	10.902	20.417	8.334	13.778	2.568	6.639	16.199	-
Sol + Lar S.A.	20,00%	20,00%	266	11	216	15	50	(4)	231	(109)
Ambar Living	28,37%	0,00%	236	-	153	-	83	-	(1.017)	-

(i) Empresas constituídas em 2020 para o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários.

(ii) Participação societária cedida em 2020 para a empresa União e Alto do Mandaguari Participações Ltda., correspondente a 2.180.100 cotas equivalente a 6,95% das cotas totais.

## Notas Explicativas

### Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

## 9. Investimentos--Continuação

### 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.

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Saldos em 1º de janeiro	153.652	32.182	6.464	728
Adiantamentos para futuro aumento de capital	-	70.124	(736)	264
Dividendos recebidos	(87.829)	(28.180)	(9.650)	(173)
Integralização de capital em controladas e investidas	60.929	10.479	30	-
Redução de capital	(3.000)	-	(3.000)	-
Venda de participação societária	-	(962)	-	-
Aquisição de investimentos (i) e (ii)	800	2.907	800	2.907
Equivalência patrimonial	107.691	70.453	7.939	2.738
Outras	179	-	727	-
Apropriação da mais valia de estoques	(620)	(3.351)	(355)	-
Saldos em 31 de dezembro	231.802	153.652	2.219	6.464

- (i) A Companhia adquiriu 5.763.074 quotas correspondentes a 6,95% de participação na sociedade União e Alto do Mandaguari Participações Ltda. pelo valor de R\$800, com base na expectativa de rentabilidade futura dos empreendimentos lançados e em fase de aprovação junto a Prefeitura da cidade de Presidente Prudente.
- (ii) A Companhia adquiriu 4.250.000 quotas correspondentes a 50% de participação na controlada em conjunto Veronese Empreendimentos Imobiliários Ltda. pelo valor de R\$2.907 em 2019.

## 10. Imobilizado

### a) Composição

Descrição	Taxa anual de depreciação %	Custo	Depreciação acumulada	Imobilizado líquido	
				2020	2019
Computadores	20	2.224	(1.455)	769	915
Máquinas e equipamentos	10	1.182	(400)	782	902
Veículos	20	-	-	-	102
Móveis e utensílios	10	168	(92)	76	92
Aeronaves	4 a 6,67	2.213	(357)	1.856	1.922
Benfeitorias	10	998	(283)	715	903
Direito de uso de arrendamento		3.535	(1.531)	2.004	3.251
Provisão para redução ao valor recuperável - aeronaves		(607)	-	(607)	(607)
		9.713	(4.118)	5.595	7.480

## Notas Explicativas

## Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

## 10. Imobilizado--Continuação

b) Movimentação

	Computadores e periféricos	Máquinas e equipamentos	Veículos	Móveis e utensílios	Aeronaves	Benfeitorias	Direito de uso de arrendamento	Impairment	Total
<b>Custo</b>									
Saldos em 31 de dezembro de 2018	1.714	1.129	236	167	10.061	-	-	(1.356)	11.951
Adições por arrendamento mercantil	-	-	-	-	-	-	2.239	-	2.239
Adições	328	106	-	-	-	996	3.321	-	4.751
Baixas	(2)	(53)	(81)	-	(7.855)	-	-	-	(7.991)
Reversão da provisão para valor recuperável do ativo	-	-	-	-	-	-	-	749	749
Saldos em 31 de dezembro de 2019	2.040	1.182	155	167	2.206	996	5.560	(607)	11.699
Adições	184	-	-	1	7	2	1.520	-	1.714
Baixas	-	-	(155)	-	-	-	(3.545)	-	(3.700)
Saldos em 31 de dezembro de 2020	2.224	1.182	-	168	2.213	998	3.535	(607)	9.713
<b>Depreciação acumulada</b>									
Saldos em 31 de dezembro de 2018	(813)	(163)	(52)	(57)	(255)	-	-	-	(1.340)
Adição	(314)	(119)	(39)	(18)	(117)	(93)	(2.309)	-	(3.009)
Baixa	2	2	38	-	88	-	-	-	130
Saldos em 31 de dezembro de 2019	(1.125)	(280)	(53)	(75)	(284)	(93)	(2.309)	-	(4.219)
Adição	(330)	(120)	(16)	(17)	(73)	(190)	(2.826)	-	(3.572)
Baixa	-	-	69	-	-	-	3.604	-	3.673
Saldo em 31 de dezembro de 2020	(1.455)	(400)	-	(92)	(357)	(283)	(1.531)	-	(4.118)
Saldo líquido em 31 de dezembro de 2019	915	902	102	92	1.922	903	3.251	(607)	7.480
Saldo líquido em 31 de dezembro de 2020	769	782	-	76	1.856	715	2.004	(607)	5.595

## Notas Explicativas

### Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

## 11. Empréstimos e financiamentos

	Taxa	Controladora/Consolidado	
		2020	2019
Banco ABC do Brasil (i)	2,65% a.a. + CDI	-	2.311
Banco Safra	3,66% a.a. + CDI	-	2.958
Banco ABC do Brasil (ii)	3,00% a.a. + CDI	<b>60.028</b>	-
Banco Itaú (iii)	2,70% a.a. + CDI	<b>60.009</b>	-
CRI - Pacaembu Construtora S.A (iv)	0,90% a.a. + CDI	-	1.150
Conta Garantida		<b>1.413</b>	-
		<b>121.450</b>	<b>6.419</b>
Circulante		<b>34.571</b>	4.584
Não circulante		<b>86.879</b>	1.835

- (i) Banco ABC do Brasil - A Companhia possuía 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. O empréstimo foi integralmente quitado no mês de fevereiro de 2020.
- (ii) Cédulas de Crédito Bancário - CCB: referem-se à emissão de CCB contratada no montante de R\$60.000, sujeita a juros remuneratórios de 100% do CDI - Taxa média CDI over extragrupo DI - CETIP, capitalizados diariamente, acrescidos da taxa de 3,00% ao ano, sendo os recursos tomados para o financiamento de empreendimentos imobiliários. A CCB tem vencimento em 15 de junho de 2023.
- (iii) Cédulas de Crédito Bancário - CCB: referem-se à emissão de CCB contratada no montante de R\$60.000, sujeita a juros remuneratórios de 100% do CDI, acrescidos da taxa de 2,7% ao ano, sendo os recursos tomados para o financiamento de empreendimentos imobiliários. A CCB tem vencimento em 30 de junho de 2022.
- (iv) CRI - Pacaembu Construtora: em abril de 2020 houve o encerramento da Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 139ª série da 1ª emissão. Os valores depositados pelos investidores foram devolvidos pela Companhia à Emissora e pela Emissora aos Investidores no montante de R\$3.142.

### Cronograma de vencimentos

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

	2020	2020	2021	2022	2023	Total
Banco Itaú	-	30.000	30.009	-	-	60.009
Banco ABC do Brasil	-	3.158	37.895	18.975	-	60.028
Conta Garantida	-	1.413	-	-	-	1.413
	-	<b>34.571</b>	<b>67.904</b>	<b>18.975</b>	-	<b>121.450</b>
	2019	2020	2021	2022	2023	Total
Banco ABC do Brasil		2.311	-	-	-	2.311
Banco Safra		2.273	685	-	-	2.958
CRI - Pacaembu Construtora S.A.		-	-	1.150	-	1.150
		<b>4.584</b>	<b>685</b>	<b>1.150</b>	-	<b>6.419</b>



## Notas Explicativas

### Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

#### 11. Empréstimos e financiamentos--Continuação

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

Os empréstimos contraídos pela controladora e controladas possuem cláusulas específicas para vencimentos antecipados, sendo que na totalidade delas, o que dará ensejo ao vencimento antecipado será o inadimplemento da devedora em relação às obrigações contratuais e o não atingimento de determinados indicadores financeiros. Se, sem a prévia e expressa anuência do CREDOR o EMITENTE assumir novas dívidas corporativas, excetuados os empréstimos destinados ao atendimento aos negócios de gestão ordinária e à liquidação ou substituição de dívidas existentes, ou, ainda, os financiamentos contratados diretamente junto ao, ou com recursos provenientes do Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social - BNDES ou, ainda, dívidas corporativas até o maior valor entre: a) R\$300.000 (trezentos milhões de reais) ou equivalentes e; b) a 1,80x o Patrimônio Líquido do EMITENTE, desconsiderando-se a redução do Patrimônio Líquido em virtude de absorção de prejuízo e distribuição de lucros conforme Estatuto Social do Patrimônio Líquido e Lei das Sociedades Anônimas. Também serão excluídas deste limitador qualquer dívida destinada a produção do setor da construção civil, dentre eles, mas não se limitando: plano empresário, CCBs imobiliárias, debentures, CRI, mútuo de financiamento imobiliário entre outros que existem atualmente ou possam ser criados no mercado.

Em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019, a Companhia estava integralmente adimplente com as cláusulas específicas para vencimentos antecipados.

##### Movimentação dos empréstimos e financiamentos

A movimentação dos empréstimos e financiamentos nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019 é como segue:

	<b>Controladora/Consolidado</b>	
	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Saldos em 1º de janeiro	<b>6.419</b>	20.097
(+) Novos contratos	<b>121.045</b>	1.829
(+) Conta garantida	<b>1.413</b>	-
(-) Amortização do principal	<b>(5.341)</b>	(14.824)
(-) Custos de encerramento do CRI	<b>(3.142)</b>	-
(+) Encargos financeiros sobre empréstimos e financiamento	<b>4.600</b>	1.071
(-) Juros pagos	<b>(3.317)</b>	(1.076)
(-) Custos de captação de CRI	<b>(227)</b>	(678)
Saldos em 31 de dezembro	<b>121.450</b>	6.419

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

**12. Fornecedores**

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Fornecedores a pagar (i)	<b>5.998</b>	17.381	<b>29.782</b>	22.183
Cauções a pagar (ii)	<b>7.172</b>	13.900	<b>13.252</b>	14.031
	<b>13.170</b>	31.281	<b>43.034</b>	36.214
Circulante	<b>9.135</b>	27.142	<b>36.582</b>	32.075
Não circulante	<b>4.035</b>	4.139	<b>6.452</b>	4.139

(i) Fornecedores no país, sem incidência de juros, e são geralmente liquidados em até 120 dias.

(ii) Cauções a pagar, sem incidência de juros, e são liquidados num prazo médio de até 360 dias.

**13. Obrigações trabalhistas**

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Salários e pró-labores	<b>1.436</b>	1.265	<b>1.536</b>	1.276
Provisão de férias	<b>4.127</b>	5.212	<b>4.474</b>	5.243
INSS	<b>287</b>	391	<b>365</b>	397
IRRF	<b>648</b>	663	<b>656</b>	664
FGTS	<b>194</b>	283	<b>206</b>	284
Gratificações e bonificações	<b>5.857</b>	393	<b>5.859</b>	393
Outras obrigações trabalhistas	<b>173</b>	2.083	<b>191</b>	2.082
	<b>12.722</b>	10.290	<b>13.287</b>	10.339

**14. Obrigações tributárias**

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Contribuição social a pagar	-	-	<b>1.425</b>	272
Imposto de renda a pagar	-	3.027	<b>2.570</b>	3.475
Recolhimento unificado - PMCMV (RET 1% e 4%)	<b>173</b>	3	<b>854</b>	3
INSS retido a recolher	<b>253</b>	584	<b>816</b>	659
IRRF a pagar	<b>28</b>	1.906	<b>51</b>	1.920
COFINS a pagar	<b>10</b>	874	<b>1.069</b>	1.203
PIS a pagar	<b>3</b>	189	<b>233</b>	261
Outras obrigações tributárias	<b>243</b>	598	<b>645</b>	663
	<b>710</b>	7.181	<b>7.663</b>	8.456

## Notas Explicativas

### Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

#### 15. Tributos correntes com recolhimento diferido

##### a) Tributos com recolhimento diferido

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Imposto de renda diferido	-	-	1.560	880
Contribuição social diferido	-	-	982	485
COFINS diferido	319	501	2.478	2.086
PIS diferido	90	108	657	616
ISS diferido	55	49	55	274
Recolhimento unificado - PMCMV (RET 1% e 4%)	847	42	1.756	44
	<b>1.311</b>	<b>700</b>	<b>7.488</b>	<b>4.385</b>
Circulante	1.252	49	5.062	274
Não circulante	59	651	2.426	4.111

##### b) 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	
	2020	2019	2020	2019
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social:	83.621	128.473	97.912	132.187
Imposto de renda calculado à alíquota nominal - 34%	(28.431)	(43.681)	(33.290)	(44.989)
Efeito sobre as diferenças:				
Efeitos permanentes sobre regime especial de tributação do PMCMV (RET) e lucro presumido de controladas	(8.531)	(161)	15.953	20.778
Resultado com equivalência patrimonial	36.615	23.954	2.699	931
Amortização de ágio	(211)	(1.463)	(211)	(1.463)
Juros sobre capital próprio	-	4.091	-	4.091
Incentivos fiscais	-	683	-	683
Impostos diferidos não registrados sobre diferenças temporárias	(2.919)	(317)	(2.919)	(639)
Despesa com imposto de renda no resultado (corrente)	(3.173)	(16.398)	(12.289)	(20.112)
Despesa com imposto de renda no resultado (diferido)	(304)	(496)	(5.479)	(496)
Total de despesa com imposto de renda e contribuição social no resultado	<b>(3.477)</b>	<b>(16.894)</b>	<b>(17.768)</b>	<b>(20.608)</b>
Taxa efetiva	<b>4,2%</b>	<b>13,1%</b>	<b>18,1%</b>	<b>15,6%</b>

## Notas Explicativas

### Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

#### 16. Provisões

##### a) Provisões para garantia de obra

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Saldos em 1º de janeiro	11.225	11.180	11.346	11.180
(+) Adições	1.716	2.852	4.122	2.973
(-) Reversões	(4.131)	(1.234)	(4.132)	(1.234)
(-) Pagamentos	(3.376)	(1.573)	(3.376)	(1.573)
Saldos em 31 de dezembro	5.434	11.225	7.960	11.346
Circulante	2.251	2.835	2.251	2.835
Não circulante	3.183	8.390	5.709	8.511

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.

##### 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				
	Cível	Tributário	Trabalhista	Previdenciário	Total
Saldos em 1º de janeiro de 2019	153	2.030	995	4.100	7.278
Provisão do exercício	1.006	1.423	1.291	251	3.971
Reversão do exercício	(153)	-	(995)	(867)	(2.015)
Saldos em 31 de dezembro de 2019	1.006	3.453	1.291	3.484	9.234
Provisão do exercício	8.805	985	11.771	157	21.718
Reversão do exercício	(8.681)	(19)	(11.176)	(378)	(20.254)
Saldos em 31 de dezembro de 2020	1.130	4.419	1.886	3.263	10.698

## Notas Explicativas

### Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

#### 16. Provisões--Continuação

##### b) Provisão para demandas judiciais--Continuação

	Consolidado				Total
	Cível	Tributário	Trabalhista	Previdenciário	
Saldos em 1º de janeiro de 2019	262	2.030	995	4.100	7.387
Provisão do exercício	1.006	1.423	1.291	251	3.971
Reversão do exercício	(153)	-	(995)	(867)	(2.015)
Saldos em 31 de dezembro de 2019	1.115	3.453	1.291	3.484	9.343
Provisão do exercício	<b>11.018</b>	<b>985</b>	<b>11.771</b>	<b>157</b>	<b>23.931</b>
Reversão do exercício	<b>(10.623)</b>	<b>(19)</b>	<b>(11.176)</b>	<b>(378)</b>	<b>(22.196)</b>
Saldos em 31 de dezembro de 2020	<b>1.510</b>	<b>4.419</b>	<b>1.886</b>	<b>3.263</b>	<b>11.078</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 são consideradas "possíveis" pelos assessores legais da Companhia, no montante de R\$6.930 em 31 de dezembro de 2020 (R\$1.061 em 31 de dezembro de 2019), portanto, não foram registradas provisões relacionadas a esses processos nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia.

Em 31 de dezembro de 2020, a Companhia possuía o montante de R\$5.418 a título de depósitos judiciais (R\$4.342 em 31 de dezembro de 2019).

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

Em atendimento aos parágrafos 20 e 21 do ICPC 02 e ao ofício circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, o resultado das operações imobiliárias é apropriado com base no custo incorrido, assim sendo, o saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas está refletido parcialmente nas demonstrações financeiras da Companhia, uma vez que o seu registro contábil reflete a receita reconhecida, líquida das parcelas já recebidas. As receitas a serem apropriadas decorrentes de unidades imobiliárias vendidas de empreendimentos em construção (não concluídos) e os respectivos compromissos de custos a serem incorridos com relação às unidades imobiliárias vendidas não estão refletidos nas demonstrações financeiras.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

**17. Receita de venda de imóveis a apropriar e custos orçados de imóveis vendidos a apropriar - informações e compromissos--Continuação**

Empreendimentos em construção	Consolidado	
	2020	2019
(i) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas		
(a) Receita de vendas contratadas	<b>833.420</b>	596.624
(b) Receita de vendas apropriadas líquidas	<b>526.224</b>	343.364
Receita de vendas a apropriar (a-b)	<b>307.196</b>	253.260
(ii) Custo orçado a apropriar de unidades vendidas		
Empreendimentos em construção:		
(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	<b>589.160</b>	425.735
(b) Custo de construção incorridos	<b>(370.179)</b>	(246.160)
(c) Custo de construção incorridos - encargos financeiros	-	(20)
Custo orçado a apropriar no resultado (a+b)	<b>218.981</b>	179.575
Driver CI/CO (sem encargos financeiros)	<b>62,83%</b>	57,82%
(iii) Custo orçado a apropriar em estoque		
Empreendimentos em construção:		
(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	<b>198.220</b>	256.123
Custo incorrido líquido		
(b) Custo de construção incorridos	<b>(24.472)</b>	(32.928)
Custo orçado a apropriar em estoque sem encargos financeiros (a+b)	<b>173.748</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.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

**18. Adiantamentos de clientes**

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Vida Nova Carlos	-	-	1.913	1.291
Vida Nova Fraternidade 2	-	5.716	-	5.716
Vida Nova Barretos 5	-	1.887	-	1.887
Vida Nova Pacaembu - Fase 2 - Prudente	29	7.052	29	7.052
Vida Nova Assis 2	-	5.187	-	5.187
Vida Nova Votuporanga IV	-	299	-	299
Jardins De Franca Condomínio 2	1	-	1	-
Jardins De Franca Condomínio 5	8	-	8	-
Jardins De Franca Condomínio 7	8	-	8	-
Jardins De Franca Condomínio 1	29	-	29	-
Vida Nova Bauru	-	-	17	-
Vida Nova Bauru 3 Condomínio	-	-	9	-
Vida Nova Barretos III	-	-	21	-
Vida Nova Pacaembu - Fase 1 - Prudente	-	-	36	-
Outros empreendimentos	20	62	558	459
	<b>95</b>	<b>20.203</b>	<b>2.629</b>	<b>21.891</b>

Referem-se a adiantamentos de clientes referente aos recursos recebidos antecipadamente pela venda de unidades imobiliárias em construção. As parcelas estão classificadas no passivo circulante levando-se em consideração o prazo previsto de conclusão dos empreendimentos que ocorrerão até o final de 2021.

**19. Patrimônio líquido**a) Capital social

O capital social da Companhia é de R\$263.985 (R\$128.895 em 31 de dezembro de 2019), composto por 128.894.845 de ações ordinárias nominativas e sem valor nominal.

- Em 30 de setembro de 2019, os sócios da Pacaembu decidiram aumentar o capital em R\$56.395 com a emissão de 56.394.845 ações no valor nominal de R\$1 (valor expresso em reais).
- 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.

## Notas Explicativas

### Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

#### 19. Patrimônio líquido--Continuação

##### a) Capital social--Continuação

- 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) 12.889.445 ações de que os acionistas eram titulares, 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.
- Em 30 de junho 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\$73.707, sem impacto de caixa.

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

Sócios	2020		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>	128.894.845	100,00%

##### 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.

A Companhia manterá reserva de lucros estatutária denominada "Reserva estatutária", que terá por fim reforçar o capital de giro da Companhia e financiar a manutenção, expansão e desenvolvimento de novos projetos e das demais atividades que compõem o objeto social da Companhia e ou de suas subsidiárias, inclusive por meio de subscrição de aumento de capital ou criação de novos empreendimentos, a qual será formada com até 70% (setenta por cento) do lucro líquido de cada exercício e cujo saldo, somado ao saldo das demais reservas de lucros, exceto as reservas de lucro a realizar e reserva para contingências não poderá ultrapassar o valor do capital social subscrito da Companhia. Caso o saldo das reservas de lucros ultrapasse o capital social, a Assembleia Geral deliberará sobre a aplicação do excesso na integralização ou no aumento do capital social ou, ainda, na distribuição de dividendos adicionais aos acionistas.



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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

**19. Patrimônio líquido--Continuação**c) Distribuição de resultado

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

A Companhia efetuou pagamento dividendos no montante de R\$16.022 no transcorrer do exercício findo em 31 de dezembro de 2020, sendo R\$ 0,12 centavos por ação (a Companhia pagou dividendos no montante de R\$12.800 no exercício findo em 31 de dezembro de 2019, sendo R\$ 0,10 centavos por ação). No exercício findo em 31 de dezembro de 2020, a Companhia não provisionou juros sobre o capital próprio (no exercício findo em 31 de dezembro de 2019 a Companhia provisionou o valor de R\$10.478, liquidados durante o exercício de 2020).

d) Dividendos propostos

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Lucro líquido do exercício	<b>80.144</b>	111.579
Reserva legal 5%	<b>(4.007)</b>	(5.579)
	<b>76.137</b>	106.000
Dividendos propostos - 25%	<b>19.034</b>	26.500
Juros sobre o capital próprio	-	(10.478)
	<b>19.034</b>	16.022
Constituição reserva estatutária	<b>57.103</b>	62.127
Lucros a disposição da assembleia	-	17.373

**20. Receita operacional líquida**

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Receita de incorporação imobiliária	<b>206.354</b>	480.715	<b>706.905</b>	588.528
Tributos incidentes sobre a receita	<b>(7.397)</b>	(18.584)	<b>(24.016)</b>	(22.519)
	<b>198.957</b>	462.131	<b>682.889</b>	566.009

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2020 e 2019

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

**21. Custos e despesas por natureza**

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Despesas por função				
Custos dos imóveis vendidos	<b>(149.631)</b>	(320.670)	<b>(497.430)</b>	(351.182)
Despesas gerais e administrativas	<b>(62.673)</b>	(60.650)	<b>(62.727)</b>	(60.953)
Despesas com vendas	<b>(6.370)</b>	(22.714)	<b>(32.838)</b>	(31.488)
	<b>(218.674)</b>	(404.034)	<b>(592.995)</b>	(443.623)
Custos de construção	<b>(145.791)</b>	(305.253)	<b>(491.287)</b>	(335.657)
Honorários administração	<b>(4.043)</b>	(4.224)	<b>(4.043)</b>	(4.224)
Serviços tomados	<b>(6.209)</b>	(15.430)	<b>(6.240)</b>	(15.558)
Comissões	<b>(1.630)</b>	(6.772)	<b>(8.607)</b>	(7.064)
Despesas com eventos de entregas	<b>(1.404)</b>	(9.114)	<b>(3.906)</b>	(10.408)
Demais custos/despesas	<b>(10.271)</b>	(14.135)	<b>(10.453)</b>	(14.317)
Bonificações	<b>(7.554)</b>	(2.864)	<b>(7.554)</b>	(2.864)
Pessoal	<b>(32.276)</b>	(33.834)	<b>(32.286)</b>	(33.837)
Ponto de atendimento	<b>(826)</b>	(2.282)	<b>(5.342)</b>	(3.528)
Publicidade e propaganda	<b>(2.318)</b>	(3.687)	<b>(14.154)</b>	(9.510)
Custo com garantia de obra	<b>(1.660)</b>	(4.185)	<b>(4.067)</b>	(4.305)
Despesas com casa modelo	<b>(102)</b>	(970)	<b>(462)</b>	(1.065)
Despesas com manutenção	<b>(1.451)</b>	(1.284)	<b>(1.455)</b>	(1.286)
Despesa do plano de remuneração baseado em ações	<b>(3.139)</b>	-	<b>(3.139)</b>	-
	<b>(218.674)</b>	(404.034)	<b>(592.995)</b>	(443.623)

**22. Resultado financeiro**

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Receitas financeiras				
Rendimento de aplicação financeira	<b>3.715</b>	10.747	<b>4.132</b>	11.660
Juros contratuais	<b>160</b>	303	<b>5.011</b>	2.461
Variação Monetária	-	-	<b>1.640</b>	450
	<b>3.875</b>	11.050	<b>10.783</b>	14.571
Despesas financeiras				
Despesas bancárias	<b>(1.164)</b>	(1.156)	<b>(3.134)</b>	(1.584)
Despesas com juros	<b>(3.451)</b>	(740)	<b>(3.680)</b>	(839)
Outras despesas financeiras	<b>(234)</b>	(254)	<b>(740)</b>	(427)
	<b>(4.849)</b>	(2.150)	<b>(7.554)</b>	(2.850)
Resultado financeiro líquido	<b>(974)</b>	8.900	<b>3.229</b>	11.721

## Notas Explicativas

### Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

#### 23. Lucro por ação

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

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

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

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Lucro líquido do período	<b>80.144</b>	111.579
Média ponderada de ações ordinárias para o lucro básico por ação	<b>128.894.845</b>	86.714.591
Efeito da diluição oriundo de opções de ações	<b>801.125</b>	-
Média ponderada de ações ordinárias ajustada para o efeito de diluição	<b>129.695.970</b>	86.714.591
Lucro básico por ação	<b>0,6218</b>	1,2867
Lucro diluído por ação	<b>0,6179</b>	1,2867

Não houve outras transações envolvendo ações ordinárias ou potenciais ações ordinárias entre a data do balanço patrimonial e a data de conclusão dessas demonstrações financeiras.

#### 24. 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.

## Notas Explicativas

### Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

## 25. 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.

### b) Risco de crédito

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

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

### c) Risco de liquidez

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

## Notas Explicativas

### Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

#### 25. Instrumentos financeiros--Continuação

d) Risco operacional

É o risco de prejuízos diretos ou indiretos decorrentes de uma variedade de causas associadas a processos, pessoal, tecnologia e infraestrutura da Companhia e de fatores externos, exceto riscos de crédito, mercado e liquidez, como aqueles decorrentes de exigências legais e regulatórias e de padrões geralmente aceitos de comportamento empresarial. Riscos operacionais surgem de todas as operações da Companhia. O objetivo da Companhia é administrar o risco operacional para evitar a ocorrência de prejuízos financeiros e danos à reputação da Companhia e buscar eficácia de custos e para evitar procedimentos de controle que restrinjam iniciativa e criatividade.

A principal responsabilidade para o desenvolvimento e implementação de controles para tratar riscos operacionais é atribuída à 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;
- 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.

## Notas Explicativas

### Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

## 25. Instrumentos financeiros--Continuação

### e) Análise de sensibilidade

A Companhia realizou análise de sensibilidade dos principais riscos aos quais seus ativos e passivos financeiros estão expostos, basicamente representados por variações de variação de taxa de juros (CDI), IPCA e TR. Com base na projeção de CDI divulgada pela Ambima de outubro de 2020 e IPCA pelo boletim Focus de outubro 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\$5.304 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	0,95%	1,43%	1,90%	2,38%	2,85%
IPCA	2,19%	3,29%	4,38%	5,48%	6,57%

  

Ativos e passivos líquidos	Consolidado					
	Saldos 31/12/2020	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
CDI	47.710	453	682	906	1.135	1.360
IPCA	19.955	437	657	874	1.094	1.311
<b>Total</b>	<b>67.665</b>	<b>890</b>	<b>1.339</b>	<b>1.780</b>	<b>2.229</b>	<b>2.671</b>

  

	Saldos em 31/12/2020	CDI	IPCA	Sem indexador
Saldos nas demonstrações financeiras consolidadas				
Caixa e equivalente de caixa (Nota 3a)	282.029	169.160	-	112.869
Caixa restrito (Nota 3b)	56.913	-	-	56.913
Contas a receber (Nota 4)	120.582	-	19.955	100.627
Adiantamento para aquisição de terrenos (Nota 7)	26.090	-	-	26.090
Outros ativos (Nota 6)	21.839	-	-	21.839
<b>Total dos ativos com riscos financeiros</b>	<b>507.453</b>	<b>169.160</b>	<b>19.955</b>	<b>318.338</b>
Fornecedores (Nota 12)	43.034	-	-	43.034
Empréstimos e financiamentos (Nota 11)	121.450	121.450	-	-
Arrendamento mercantil	2.583	-	-	2.583
Outros passivos	4.652	-	-	4.652
<b>Total dos passivos com riscos financeiros</b>	<b>171.719</b>	<b>121.450</b>	<b>-</b>	<b>50.269</b>
<b>Total dos ativos e passivos com riscos financeiros</b>	<b>335.734</b>	<b>47.710</b>	<b>19.955</b>	<b>268.069</b>

## Notas Explicativas

### Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

#### 25. Instrumentos financeiros--Continuação

##### e) Análise de sensibilidade--Continuação

###### *Determinação do valor justo dos instrumentos financeiros*

Os valores de mercado, informados em 31 de dezembro 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 Compa à classificação geral desses instrumentos em conformidade com a hierarquia

	Nível da hierarquia	2020	2019
Ativos			
Ativo financeiro mensurado pelo valor justo por meio do resultado - caixa e equivalentes de caixa	2.a	219.011	155.931

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

## Notas Explicativas

### Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

#### 25. Instrumentos financeiros--Continuação

##### 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.

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 dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019, de acordo com as demonstrações financeiras consolidadas, pode ser assim sumariado:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Empréstimos e financiamentos (Nota 11)	<b>121.450</b>	6.419
Arrendamento mercantil	<b>2.583</b>	3.197
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 3.a)	<b>(282.029)</b>	(188.025)
Caixa restrito (Nota 3.b)	<b>(56.913)</b>	(5.805)
Dívida líquida	<b>(214.909)</b>	(184.214)
Total do patrimônio líquido	<b>342.962</b>	274.646
Total do capital próprio e de terceiros	<b>128.053</b>	90.432
Grau de alavancagem financeira - %	<b>102,08%</b>	102,16%



## Notas Explicativas

### Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

## 25. Instrumentos financeiros--Continuação

### g) Classificação dos instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros da Companhia estão assim classificados:

	Controladora					
	31/12/2020			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	20.210	190.699	210.909	26.381	114.683	141.064
Caixa restrito	8.750	-	8.750	3.914	-	3.914
Contas a receber	23.542	-	23.542	15.249	-	15.249
Adiantamentos para aquisição de terrenos	20.267	-	20.267	22.363	-	22.363
Outros ativos	13.025	-	13.025	16.047	-	16.047
<b>Total dos instrumentos ativos</b>	<b>85.794</b>	<b>190.699</b>	<b>276.493</b>	<b>83.954</b>	<b>114.683</b>	<b>198.637</b>
Empréstimos e financiamentos	121.450	-	121.450	6.419	-	6.419
Fornecedores	13.170	-	13.170	31.281	-	31.281
Partes relacionadas	164	-	164	11.601	-	11.601
Arrendamento mercantil	2.583	-	2.583	3.197	-	3.197
Outras contas a pagar	4.444	-	4.444	2.260	-	2.260
<b>Total dos instrumentos passivos</b>	<b>141.811</b>	<b>-</b>	<b>141.811</b>	<b>54.758</b>	<b>-</b>	<b>54.758</b>
	<b>Consolidado</b>					
	31/12/2020			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	63.018	219.011	282.029	32.094	155.931	188.025
Caixa restrito	56.913	-	56.913	5.805	-	5.805
Contas a receber	120.582	-	120.582	70.963	-	70.963
Adiantamentos para aquisição de terrenos	26.090	-	26.090	23.648	-	23.648
Outros ativos	21.839	-	21.839	19.740	-	19.740
<b>Total dos instrumentos ativos</b>	<b>288.442</b>	<b>219.011</b>	<b>507.453</b>	<b>152.250</b>	<b>155.931</b>	<b>308.181</b>
	<b>Consolidado</b>					
	31/12/2020			31/12/2019		
	Custo amortizado	Valor justo por meio do resultado	Total	Custo amortizado	Valor justo por meio do resultado	Total
Empréstimos e financiamentos	121.450	-	121.450	6.419	-	6.419
Fornecedores	43.034	-	43.034	36.214	-	36.214
Partes relacionadas	165	-	165	2.708	-	2.708
Arrendamento mercantil	2.583	-	2.583	3.197	-	3.197
Outras contas a pagar	4.652	-	4.652	3.661	-	3.661
<b>Total dos instrumentos passivos</b>	<b>171.884</b>	<b>-</b>	<b>171.884</b>	<b>52.199</b>	<b>-</b>	<b>52.199</b>

## Notas Explicativas

### Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

## 25. Instrumentos financeiros--Continuação

### 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 dezembro de 2020, a Companhia projetou o fluxo de caixa contratual não descontado das obrigações acrescentando às amortizações os juros contratuais e os vencimentos destas obrigações:

<b>Em 31 de dezembro de 2020</b>	<b>Saldo contábil</b>	<b>Menos de 1 ano</b>	<b>De 1 a 5 anos</b>	<b>Total</b>
Empréstimos e financiamentos	121.450	6.074	126.800	132.874
Fornecedores	43.034	36.582	6.452	43.034
Arrendamento mercantil	2.583	2.588	477	3.065
	<b>167.067</b>	<b>45.244</b>	<b>133.729</b>	<b>178.973</b>

## 26. 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 Conselho de Administração aprovou em 12 de fevereiro de 2020 o primeiro programa de opções de compra de ações da Companhia, no âmbito do plano de outorga de opções que foi aprovado pela Assembleia Geral Extraordinária.

O Primeiro Plano autorizou um montante não superior a 5% do total de ações de emissão da Companhia. A data limite para ocorrência do evento de liquidez é de até 02 (dois) anos contados da aprovação do plano.

## Notas Explicativas

### Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

#### 26. Plano de opções de aquisição de ações--Continuação

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

Quantidade de opções exercíveis	Prazo de <i>vesting</i>
1/5 das opções	1 (um) ano a contar da presente data
1/5 das opções	2 (dois) anos a contar da presente data
1/5 das opções	3 (três) anos a contar da presente data
1/5 das opções	4 (quatro) anos a contar da presente data
1/5 das opções	5 (cinco) anos a contar da presente data

Sendo assim, em 31 de dezembro de 2020 o número de opções em circulação é de 2.465.000 opções ao preço médio de R\$7,33.

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

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

Data da outorga: 03/09/2020  
Quantidade de ações: 2.620.000  
Preço de exercício na data da outorga: R\$2,13  
Taxa de juros, isenta de risco: 4,4%  
Volatilidade das ações no mercado: 60,1%  
Preço de exercício da ação: R\$2,13  
Valor justo da opção na data da outorga: R\$9,10  
Quantidade de opções em circulação em 31/12/2020: 2.620.000  
Valorização das opções em circulação em 31/12/2020: R\$19.208

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

## Notas Explicativas

### Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

#### 26. Plano de opções de aquisição de ações--Continuação

Dessa forma, a Companhia reconheceu em 31 de dezembro de 2020 uma provisão para o plano de opções de aquisição de ações no montante de R\$3.139 em rubrica no patrimônio líquido em contra-partida a despesas operacionais.

#### 27. Seguros

A Companhia e suas controladas mantêm, em 31 de dezembro 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	21.491	21.491
Seguro de construção (riscos de engenharia)	172.771	983.279
Seguro de responsabilidade civil D&O	20.000	20.000
Seguro empresarial	5	1.545
Seguro garantia judicial	164	164
Seguro garantia para obras de infraestrutura	1.988	141.884
Seguro garantia de término de obras	30.815	208.121
Seguro término de obras - manutenção corretiva	45.715	62.381
Seguro executante construtor	7.315	37.396

## Pareceres E Declarações / Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Aos

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

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Pacaembu Construtora S.A. ("Companhia"), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Pacaembu Construtora S.A. em 31 de dezembro de 2020, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

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

Ênfase

Conforme descrito na Nota explicativa 2.1, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia, 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 manifestado pela CVM no Ofício circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação do NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas", incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia:

Reconhecimento de receita de incorporação imobiliária

A Companhia e suas controladas possuem no exercício findo em 31 de dezembro de 2020, um montante de receita de incorporação imobiliária de R\$198.957 mil e R\$ 682.889 mil, na controladora e consolidado, respectivamente. Conforme mencionado na Nota explicativa 2.3.1 a Companhia reconhece sua receita de incorporação imobiliária no decorrer da construção dos imóveis, com base no percentual dos custos incorridos, incluindo os relacionados aos terrenos, projetos e construção, em relação aos custos totais orçados do projeto. Como parte do processo de reconhecimento de receita, a administração revisa sua estimativa dos custos totais a incorrer para cada projeto periodicamente.

O monitoramento desse assunto foi considerado significativo para a nossa auditoria devido à relevância dos montantes envolvidos, além das incertezas inerentes à determinação da estimativa sobre os valores esperados de rentabilidade dos empreendimentos, tendo em vista os controles de acompanhamento da previsão dos custos a serem incorridos até o final da obra, da avaliação do reconhecimento ou não da receita, considerando a transferência de controle e cumprimento das obrigações de performance e aos eventos de alteração e atualização dos orçamentos de obra. Uma mudança no orçamento das obras e respectivamente nas margens, não identificadas tempestivamente, podem gerar um impacto significativo nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) o entendimento dos principais controles internos estabelecidos pela Administração para reconhecimento da receita de incorporação imobiliária das unidades em construção; (b) a comparação dos orçamentos entre exercícios e obtenção de esclarecimentos para variações não usuais. Para os empreendimentos concluídos, confrontamos o custo total efetivo com os orçamentos previamente efetuados; (c) o envolvimento de nossos engenheiros especialistas para nos auxiliar na avaliação da metodologia, índices e premissas utilizados na preparação das estimativas e no cálculo da atualização dos orçamentos de custos de construção individualizados por empreendimento e também, nas visitas a uma amostra de canteiros de obras para auxiliar-nos na verificação da razoabilidade entre o andamento físico e o percentual dos custos incorridos em relação ao total orçado; (d) a inspeção em bases amostrais dos documentos suporte para custos incorridos durante o exercício; (e) em bases amostrais, inspecionamos matrícula de venda, comprovantes de liquidação financeira e recalculamos o saldo a receber de acordo com o índice contratual vigente; (f) os testes de recálculo da receita reconhecida no exercício com base nos percentuais de conclusão apurados e comparamos com aqueles apurados pela administração; e (g) a revisão da adequação das divulgações incluídas nas demonstrações financeiras.

Baseado no resultado de nossos procedimentos de auditoria efetuados sobre o reconhecimento de receita de incorporação imobiliária, que está consistente com a avaliação da Administração, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Companhia, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas, são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em seu conjunto.

Valor realizável líquido dos estoques

A Companhia possuía em 31 de dezembro de 2020 saldo de estoques de R\$6.090 mil e R\$53.852 mil, na controladora e consolidado, respectivamente. Conforme descrito na Nota 5, os estoques (terrenos, imóveis em construção e custos com desenvolvimento de projetos) são demonstrados pelo seu custo de aquisição ou construção, que não excede seu valor realizável líquido. Quando o custo exceder o fluxo de caixa esperado através de suas vendas, ou o custo de um terreno ainda não explorado for superior ao seu valor realizável, uma provisão ao valor realizável líquido é reconhecida no exercício em que foi determinado que o valor contábil não seja realizável. O valor realizável líquido dos estoques é revisado pela Administração anualmente, levando em consideração estudos de viabilidades de projetos já lançados ou planejados, cotações de mercado, proposta de partes não relacionadas para compra de terrenos, projeções internas de vendas futuras e custos a incorrer, dentre outras premissas. A relevância do saldo de estoques e a complexidade e julgamento envolvidos na determinação destas estimativas, levou-nos a identificar este assunto como significativo para nossa auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) o entendimento dos principais controles internos estabelecidos pela Administração para as análises de margem dos empreendimentos e do valor realizável líquido dos estoques; (b) para o valor realizável líquido suportado por estudos internos, inicialmente, verificamos a exatidão dos cálculos aritméticos, comparamos o valor das vendas subsequentes de unidades construídas e/ou em construção, a fim de corroborarmos os valores das vendas consideradas no estudo. Quanto ao custo de construção a incorrer utilizado no estudo, por meio de base amostral, envolvemos os nossos engenheiros especialistas com a mesma abordagem de auditoria para fins do reconhecimento de receita; (c) para os terrenos, utilizamos o valor das cotações de mercado para ativos com características similares, a fim de corroborarmos o valor realizável líquido; (d) confrontamos o estudo do valor realizável líquido com os saldos contábeis dos estoques; e (e) a revisão da adequação das divulgações incluídas nas demonstrações financeiras.

Como resultado destes procedimentos identificamos ajuste de auditoria para estorno de receita, sendo este ajuste não registrado pela Administração devido a sua imaterialidade sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Baseado no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, que está consistente com a avaliação da Administração, consideramos aceitáveis as estimativas preparadas pela Companhia, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas, no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em seu conjunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico NBC TG 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

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

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

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

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

Responsabilidade da administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A Administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, inclusive as divulgações e se essas demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do período corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 23 março de 2021

ERNST & YOUNG

Auditores Independentes S.S.

CRC-2SP034519/O-6

Fernando Próspero Neto

Contador

CRC-1SP189791/O-0



## Pareceres E Declarações / Declaração Dos Diretores Sobre as Demonstrações Financeiras

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

DECLARAÇÃO PARA FINS DO ARTIGO 25, §1º, VI, DA INSTRUÇÃO CVM Nº 480/09 Declaramos, na qualidade de diretores da PACAEMBU CONSTRUTORA S.A., sociedade anônima fechada com sede na Cidade de Bauru, Estado de São Paulo, na Rua Sete de Setembro Quadra 11-17 – Centro, CEP 17015-032, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 96.298.013/0001-68, que revimos, discutimos e concordamos com as demonstrações financeiras do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020, nos termos e para fins do parágrafo 1º, inciso VI, do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009, conforme alterada.

São Paulo, 23 de março de 2021.

---

Wilson Amaral de Oliveira

Diretor Presidente

---

Victor Bassan de Almeida

Diretor de Negócios

---

Cesar Augusto Signorini Faim

Diretor Administrativo e Financeiro

---

Robson Martins de Miranda

Gerente Contábil

## **Pareceres E Declarações / Declaração Dos Diretores Sobre O Relatório do Auditor Independente**

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

DECLARAÇÃO PARA FINS DO ARTIGO 25, §1º, VI, DA INSTRUÇÃO CVM Nº 480/09 Declaramos, na qualidade de diretores da PACAEMBU CONSTRUTORA S.A., sociedade anônima fechada com sede na Cidade de Bauru, Estado de São Paulo, na Rua Sete de Setembro Quadra 11-17 – Centro, CEP 17015-032, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 96.298.013/0001-68, que revimos, discutimos e concordamos com as demonstrações financeiras do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020, nos termos e para fins do parágrafo 1º, inciso VI, do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009, conforme alterada.

São Paulo, 23 de março de 2021.

---

Wilson Amaral de Oliveira

Diretor Presidente

---

Victor Bassan de Almeida

Diretor de Negócios

---

Cesar Augusto Signorini Faim

Diretor Administrativo e Financeiro

---

Robson Martins de Miranda

Gerente Contábil