





**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)

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

Descrição	Participação		Ativo		Exigibilidades		Patrimônio líquido		Resultado do período	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
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	–	–	–	–	–
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 Goiás 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.

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 de 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 sociedade Veronese Empreendimentos Imobiliários Ltda., pelo valor de R\$2.907 em 2019.

**10. IMOBILIZADO**

Descrição	Taxa anual de depreciação %		Custo	Depreciação acumulada	Imobilizado líquido	
	2020	2019			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	
Benefetórias	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	–	

**b) Movimentação**

Custo	Computadores e periféricos	Máquinas e equipamentos	Veículos	Móveis e utensílios	Aeronaves	Benefetórias	Direito de uso de arrendamento	Impairment	Total
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
Saldos em 31 de dezembro de 2020	(1.455)	(400)	0	(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

**11. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS**

	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	60.028
Banco Itaú (iii)	2,70% a.a. + CDI	60.009
CRJ - Pacaembu Construtora S.A. (iv)	0,90% a.a. + CDI	1.413
Conta Garantida		121.450
		34.571
		4.584
		86.879

Circulante  
Não circulante  
(i) Banco ABC do Brasil - A Companhia possui uma operação de "swap" de fluxo de caixa com verificador, no qual a taxa de juros da ponta ativa é fixada em 6,5% e a taxa de juros da ponta passiva é variável de 6,7% (se o verificador não for atingido) a 6,5% (se o verificador for atingido) a ser definida sem função da oscilação positiva ou negativa (range) do dólar determinada contratualmente. O verificador do dólar foi atingido, dessa forma, até a data de vencimento do swap de fluxo de caixa a taxa 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 extrajuro 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) CRJ - 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		2021		2022		2023		Total
	2020	2021	2022	2023	2020	2021	2022	2023	
Banco Itaú	–	30.000	30.009	–	60.009	–	–	–	60.009
Banco ABC do Brasil	–	3.158	37.895	18.975	60.028	–	–	–	60.028
Conta Garantida	–	1.413	–	–	1.413	–	–	–	1.413
	–	34.571	67.904	18.975	121.450	–	–	–	121.450
2019	2020	2021	2022	2023	Total				
Banco ABC do Brasil	2.311	–	–	–	2.311				
Banco Safra	2.273	685	–	–	2.958				
CRJ - Pacaembu Construtora S.A.	–	–	1.150	–	1.150				
	4.584	685	1.150	–	6.419				

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, excetuadas 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 à produção do setor da construção civil, dentre eles, mas não se limitando, plano empresarial, CCBS imobiliárias, debêntures, CRI, mútuo de financiamento imobiliário entre outros que existam 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:

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

**12. FORNECEDORES**

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

**13. OBRIGAÇÕES TRABALHISTAS**

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

**14. OBRIGAÇÕES TRIBUTÁRIAS**

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

**15. TRIBUTOS CORRENTES 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	



**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)

**22. RESULTADO FINANCEIRO**

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

**23. LUCRO POR AÇÃO**

O cálculo do lucro por ação básico é calculado dividindo a divisão do lucro líquido 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:

	2020	2019
Lucro líquido do período	80.144	111.579
Média ponderada de ações ordinárias para o lucro básico por ação	128.894.845	86.714.591
Efeito da diluição oriundo de opções de ações	801.125	—
Média ponderada de ações ordinárias ajustada para o efeito de diluição	129.695.970	86.714.591
Lucro básico por ação	0,6218	1,2867
Lucro diluído por ação	0,6179	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 representem mais de 10% da receita total consolidada, os repasses do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), são integralmente realizados pela Caixa Econômica Federal.

**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 mantêm contas correntes bancárias e aplicações financeiras em 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 para a liquidação dos empréstimos assumidos. d) **Risco operacional:** É o risco de prejuízos diretos ou indiretos decorrentes de uma variedade de causas associadas a processos, pessoal, tecnologia e infraestrutura da Companhia e de fatores externos, exceto riscos de crédito, mercado e liquidez, como aqueles decorrentes de exigências legais e regulatórias e de padrões geralmente aceitos de comportamento empresarial. Riscos operacionais surgem de todas as operações da Companhia. O objetivo da Companhia é administrar o risco operacional para evitar a ocorrência de prejuízos financeiros e danos à reputação da Companhia e buscar eficácia de custos e para evitar procedimentos de controle que restrinjam iniciativa e criatividade. A principal responsabilidade para o desenvolvimento e implementação de controles para tratar riscos operacionais é atribuída à Alta Administração dentro de cada unidade de negócio. A responsabilidade é apoiada pelo desenvolvimento de padrões gerais da Companhia para a administração de riscos operacionais nas seguintes áreas: - Exigências para segregação adequada de funções, incluindo a autorização independente de operações; Exigências para a reconciliação e monitoramento de operações; - Cumprimento com exigências regulatórias e legais; - Documentação de processos e procedimentos; - Exigências para a avaliação periódica de riscos operacionais enfrentados e a adequação de controles e procedimentos para tratar dos riscos identificados; - Exigências de reportar prejuízos operacionais e as ações corretivas propostas; - Desenvolvimento de planos de contingência; - Treinamento e desenvolvimento profissional; - Padrões éticos e comerciais; - Mitigação de risco, incluindo seguro quando eficaz. e) **Análise de sensibilidade:** A Companhia realizou análise de sensibilidade dos principais riscos aos quais seus ativos e passivos financeiros estão expostos, basicamente representados por variações de variação de Taxa de Juros (CDI), IPCA e TR. Com base na projeção de CDI divulgada 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%

	Consolidado					
Ativos e passivos líquidos	Saldo 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>

	Saldo 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
Total dos ativos com riscos financeiros	507.453	169.160	19.955	318.338
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
Total dos passivos com riscos financeiros	171.119	121.450	—	50.269
Total dos ativos e passivos com riscos financeiros	335.734	47.710	19.955	268.069

**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 e a quantia pela qual um ativo poderia ser trocado, ou um passivo liquidado, entre partes conhecedoras e dispostas à 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 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 métodos 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 Comp 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	219.011	155.931
(a) Valor justo através da cotação de preços de instrumentos financeiros semelhantes em mercados não ativos. f) <b>Gestão de capital:</b> Os objetivos da Companhia ao administrar seu capital são salvaguardar a capacidade de sua continuidade para oferecer retorno aos acionistas e beneficiar a ação aos partes interessadas, além de manter uma estrutura de capital líquida 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:			

**MEMBROS DA DIRETORIA**

**WILSON AMARAL**  
PRESIDENTE EXECUTIVO

**VÍCTOR BASSAN DE ALMEIDA**  
DIRETOR DE NEGÓCIOS

**CÉSAR AUGUSTO SIGNORINI FAIM**  
DIRETOR ADMINISTRATIVO E FINANCEIRO

**FREDERICO DE ALMEIDA ESCOBAR**  
DIRETOR COMERCIAL

**JOSÉ STUCKI JUNIOR**  
DIRETOR DE ENGENHARIA

**ROBSON MARTINS DE MIRANDA**  
CRC 1SP 220344/O-8

**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 de resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com 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 e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria abordou 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 incluíam, 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 individualizada 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 calculamos 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 e do 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 viabilidade 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 incluíam, 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. Quando 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, seguindo 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 da 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 consoli-

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

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
Total dos instrumentos ativos	85.794	190.699	276.493	83.954	114.683	198.637
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
Total dos instrumentos passivos	141.811	—	141.811	54.758	—	54.758

	Consolidado					
	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
Total dos instrumentos ativos	288.442	219.011	507.453	152.250	155.931	308.181

	Consolidado					
	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
Total dos instrumentos passivos	171.884	—	171.884	52.199	—	52.199

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 acessórias em amortizações os juros contratuais e os vencimentos destas obrigações:

Em 31 de dezembro de
----------------------