

Índice

Dados da Empresa

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

DFs Individuais

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

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

Demonstração do Resultado	4
---------------------------	---

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

Demonstração do Fluxo de Caixa	6
--------------------------------	---

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2021 à 31/03/2021	8
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2020 à 31/03/2020	9
--------------------------------	---

Demonstração do Valor Adicionado	10
----------------------------------	----

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	11
---------------------------	----

Balanço Patrimonial Passivo	12
-----------------------------	----

Demonstração do Resultado	13
---------------------------	----

Demonstração do Resultado Abrangente	14
--------------------------------------	----

Demonstração do Fluxo de Caixa	15
--------------------------------	----

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2021 à 31/03/2021	17
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2020 à 31/03/2020	18
--------------------------------	----

Demonstração do Valor Adicionado	19
----------------------------------	----

Comentário do Desempenho	20
--------------------------	----

Notas Explicativas	21
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	51
--	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	53
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	54
--	----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Trimestre Atual 31/03/2021
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	128.984.845
Preferenciais	0
Total	128.984.845
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
1	Ativo Total	538.154	531.014
1.01	Ativo Circulante	261.967	269.772
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	217.643	219.659
1.01.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	214.920	210.909
1.01.01.02	Caixa Restrito	2.723	8.750
1.01.03	Contas a Receber	18.325	23.542
1.01.04	Estoques	443	180
1.01.06	Tributos a Recuperar	4.795	4.864
1.01.07	Despesas Antecipadas	0	446
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	20.761	21.081
1.01.08.01	Ativos Não-Correntes a Venda	13.408	12.428
1.01.08.01.01	Outros ativos	13.408	12.428
1.01.08.03	Outros	7.353	8.653
1.01.08.03.02	Adiantamentos para aquisição de terrenos	7.353	8.653
1.02	Ativo Não Circulante	276.187	261.242
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	21.518	23.539
1.02.01.05	Estoques	3.946	5.910
1.02.01.07	Tributos Diferidos	5.344	5.418
1.02.01.07.02	Depósitos Judiciais	5.344	5.418
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	12.228	12.211
1.02.01.10.03	Outros Ativos	532	597
1.02.01.10.04	Adiantamentos para aquisição de terrenos	11.696	11.614
1.02.02	Investimentos	249.211	232.108
1.02.03	Imobilizado	5.458	5.595

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
2	Passivo Total	538.154	531.014
2.01	Passivo Circulante	90.651	86.247
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	13.604	12.722
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	13.604	12.722
2.01.02	Fornecedores	6.986	9.135
2.01.03	Obrigações Fiscais	1.602	1.962
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	1.602	1.962
2.01.03.01.02	Tributos correntes com recolhimento diferido	992	1.252
2.01.03.01.03	Obrigações tributárias	610	710
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	43.333	34.571
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	43.333	34.571
2.01.05	Outras Obrigações	23.003	25.511
2.01.05.02	Outros	23.003	25.511
2.01.05.02.05	Dividendos a pagar	18.563	19.034
2.01.05.02.07	Arrendamento mercantil	1.672	2.033
2.01.05.02.08	Outras contas a pagar	2.768	4.444
2.01.06	Provisões	2.123	2.346
2.01.06.02	Outras Provisões	2.123	2.346
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	1.799	2.251
2.01.06.02.04	Adiantamento de clientes	324	95
2.02	Passivo Não Circulante	96.310	105.874
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	77.391	86.879
2.02.02	Outras Obrigações	4.553	4.749
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	338	164
2.02.02.02	Outros	4.215	4.585
2.02.02.02.03	Fornecedores	3.931	4.035
2.02.02.02.04	Arrendamento mercantil	284	550
2.02.03	Tributos Diferidos	0	59
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	0	59
2.02.03.01.01	Tributos correntes com recolhimento diferido	0	59
2.02.04	Provisões	14.366	14.187
2.02.04.02	Outras Provisões	14.366	14.187
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	2.184	3.183
2.02.04.02.04	Provisão para demandas judiciais	11.096	10.698
2.02.04.02.05	Provisão para perda de investimentos	1.086	306
2.03	Patrimônio Líquido	351.193	338.893
2.03.01	Capital Social Realizado	263.985	263.985
2.03.04	Reservas de Lucros	77.173	74.908
2.03.04.01	Reserva Legal	15.183	15.183
2.03.04.02	Reserva Estatutária	57.103	57.103
2.03.04.10	Gasto na emissão de ações	-517	-517
2.03.04.11	Plano de remuneração baseado em ações	5.404	3.139
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	10.035	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 31/03/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 31/03/2020
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	10.145	71.003
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-9.223	-49.692
3.03	Resultado Bruto	922	21.311
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	9.996	-9.056
3.04.01	Despesas com Vendas	-260	-2.855
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-16.198	-13.966
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	-617	1.688
3.04.04.01	Despesas Tributárias	-67	-130
3.04.04.02	Outras receitas (despesas)	-550	1.818
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	27.071	6.077
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	10.918	12.255
3.06	Resultado Financeiro	-621	656
3.06.01	Receitas Financeiras	993	1.092
3.06.02	Despesas Financeiras	-1.614	-436
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	10.297	12.911
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-262	-1.862
3.08.01	Corrente	-235	-560
3.08.02	Diferido	-27	-1.302
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	10.035	11.049
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	10.035	11.049
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,07785	0,05807
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	0,07639	0,05807

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 31/03/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 31/03/2020
4.01	Lucro Líquido do Período	10.035	11.049
4.03	Resultado Abrangente do Período	10.035	11.049

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 31/03/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 31/03/2020
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	39.363	-8.979
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	32.141	29.058
6.01.01.01	Lucro operacional antes do imposto de renda e contribuição social	10.297	12.911
6.01.01.02	Provisão para garantia	-113	201
6.01.01.03	Depreciação e amortização	503	657
6.01.01.04	Provisão para demandas judiciais	398	381
6.01.01.05	Apropriação de mais valia de estoques	144	0
6.01.01.06	Resultado de equivalência patrimonial	-27.071	-6.077
6.01.01.10	Juros provisionados sobre empréstimos e financiamentos	1.430	280
6.01.01.11	Impostos diferidos	-346	-1.302
6.01.01.13	Provisão para perdas de crédito esperadas	875	1.964
6.01.01.14	Despesa com outorga de opções	2.265	0
6.01.01.16	Recebimento de dividendos	43.759	20.043
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	7.965	-37.917
6.01.02.01	Caixa restrito	6.027	-9.360
6.01.02.02	Contas a receber	4.342	-4.719
6.01.02.03	Estoques	1.701	4.860
6.01.02.04	Outros ativos	-975	5.880
6.01.02.05	Tributos a recuperar	69	-320
6.01.02.06	Depósitos judiciais	74	-202
6.01.02.08	Adiantamento para aquisição de terrenos	1.218	-2.884
6.01.02.09	Fornecedores	-2.253	-4.047
6.01.02.10	Obrigações trabalhistas	882	-2.807
6.01.02.11	Obrigações tributárias	-100	-5.622
6.01.02.12	Adiantamento de clientes	229	-18.440
6.01.02.13	Tributos correntes com recolhimento diferido	0	110
6.01.02.14	Outros passivos	-1.676	897
6.01.02.15	Pagamento de provisão de garantia	-1.338	-1.263
6.01.02.17	Imposto de renda e contribuição social pagos	-235	0
6.01.03	Outros	-743	-120
6.01.03.01	Juros pagos	-743	-120
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-33.461	1.901
6.02.02	Aquisição de bens do imobilizado	-366	-509
6.02.03	Aporte em controladas e coligada	0	-20.837
6.02.04	Adiantamento para futuro aumento de capital nas investidas	-33.095	23.247
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-1.891	-21.383
6.03.01	Captação de empréstimos e financiamentos	0	1.028
6.03.02	Despesa com captação de empréstimos	0	-183
6.03.03	Amortização de empréstimos e financiamentos	-1.413	-3.139
6.03.04	Gasto com emissão de ações	0	-2.589
6.03.05	Pagamento de dividendos	-25	0
6.03.06	Pagamento de juros sobre capital próprio	0	-5.501
6.03.07	Partes relacionadas	174	-10.999
6.03.08	Pagamento de arrendamento mercantil	-627	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 31/03/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 31/03/2020
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	4.011	-28.461
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	210.909	141.064
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	214.920	112.603

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 31/03/2021**(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
5.01	Saldos Iniciais	263.985	74.908	0	0	0	338.893
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	263.985	74.908	0	0	0	338.893
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	10.035	0	10.035
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	10.035	0	10.035
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	2.265	0	0	2.265
5.06.04	Reserva de outorga de opções de ações	0	0	2.265	0	0	2.265
5.07	Saldos Finais	263.985	74.908	2.265	10.035	0	351.193

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 31/03/2020**(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
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	61.383	-61.383	0	0	0	0
5.04.01	Aumentos de Capital	61.383	-61.383	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	11.049	0	0	0	11.049
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	11.049	0	0	0	11.049
5.07	Saldos Finais	190.278	95.417	0	0	0	285.695

DFs Individuais / Demonstração do Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 31/03/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 31/03/2020
7.01	Receitas	9.953	73.171
7.01.02	Outras Receitas	9.953	73.171
7.01.02.01	Receita de incorporação imobiliária	10.828	73.344
7.01.02.02	Outras Receitas	0	1.791
7.01.02.03	Provisão para perdas de crédito esperadas	-875	-1.964
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-12.778	-56.889
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-9.223	-49.692
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-3.555	-7.197
7.03	Valor Adicionado Bruto	-2.825	16.282
7.04	Retenções	-503	-657
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-503	-657
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-3.328	15.625
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	28.064	7.169
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	27.071	6.077
7.06.02	Receitas Financeiras	993	1.092
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	24.736	22.794
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	24.736	22.794
7.08.01	Pessoal	12.758	7.278
7.08.01.04	Outros	12.758	7.278
7.08.01.04.01	Salários e encargos	9.289	6.472
7.08.01.04.02	Honorários da administração	1.204	806
7.08.01.04.03	Plano de remuneração baseado em ações	2.265	0
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	329	4.333
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	1.614	134
7.08.03.01	Juros	1.614	134
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	10.035	11.049
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	10.035	11.049

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
1	Ativo Total	600.474	580.094
1.01	Ativo Circulante	525.480	507.150
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	329.892	338.942
1.01.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	286.375	282.029
1.01.01.02	Caixa restrito	43.517	56.913
1.01.03	Contas a Receber	90.147	84.532
1.01.04	Estoques	66.858	44.656
1.01.06	Tributos a Recuperar	5.468	5.111
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	33.115	33.909
1.01.08.01	Ativos Não-Correntes a Venda	21.113	20.586
1.01.08.01.01	Outros ativos	21.113	20.586
1.01.08.03	Outros	12.002	13.323
1.01.08.03.02	Adiantamentos para aquisição de terrenos	12.002	12.877
1.01.08.03.03	Antecipação de dividendos	0	446
1.02	Ativo Não Circulante	74.994	72.944
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	67.722	65.130
1.02.01.04	Contas a Receber	40.975	36.050
1.02.01.05	Estoques	7.202	9.196
1.02.01.07	Tributos Diferidos	5.344	5.418
1.02.01.07.02	Depósitos judiciais	5.344	5.418
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	14.201	14.466
1.02.01.10.03	Outros ativos	1.330	1.253
1.02.01.10.04	Adiantamentos para aquisição de terrenos	12.871	13.213
1.02.02	Investimentos	1.814	2.219
1.02.03	Imobilizado	5.458	5.595

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
2	Passivo Total	600.474	580.094
2.01	Passivo Circulante	141.913	127.764
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	14.275	13.287
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	14.275	13.287
2.01.02	Fornecedores	47.781	36.582
2.01.03	Obrigações Fiscais	8.905	12.725
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	8.905	12.725
2.01.03.01.02	Tributos correntes com recolhimento diferido	2.558	5.062
2.01.03.01.03	Obrigações tributárias	6.347	7.663
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	43.333	34.571
2.01.05	Outras Obrigações	23.081	25.719
2.01.05.02	Outros	23.081	25.719
2.01.05.02.05	Dividendos a pagar	18.563	19.034
2.01.05.02.07	Arrendamento mercantil	1.672	2.033
2.01.05.02.08	Outras contas a pagar	2.846	4.652
2.01.06	Provisões	4.538	4.880
2.01.06.02	Outras Provisões	4.538	4.880
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	1.799	2.251
2.01.06.02.04	Adiantamento de clientes	2.739	2.629
2.02	Passivo Não Circulante	107.368	113.437
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	77.391	86.879
2.02.02	Outras Obrigações	7.246	7.345
2.02.02.02	Outros	7.246	7.345
2.02.02.02.03	Fornecedores	6.347	6.452
2.02.02.02.04	Partes relacionadas	268	165
2.02.02.02.06	Arrendamento mercantil	284	550
2.02.02.02.07	Outras contas a pagar	347	178
2.02.03	Tributos Diferidos	5.975	2.426
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	5.975	2.426
2.02.03.01.01	Tributos correntes com recolhimento diferido	5.975	2.426
2.02.04	Provisões	16.756	16.787
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	11.487	11.078
2.02.04.01.05	Provisão para demandas judiciais	11.487	11.078
2.02.04.02	Outras Provisões	5.269	5.709
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	5.269	5.709
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	351.193	338.893
2.03.01	Capital Social Realizado	263.985	263.985
2.03.04	Reservas de Lucros	77.173	74.908
2.03.04.01	Reserva Legal	15.183	15.183
2.03.04.02	Reserva Estatutária	57.103	57.103
2.03.04.10	Gasto na emissão de ações	-517	-517
2.03.04.11	Plano de remuneração baseado em ações	5.404	3.139
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	10.035	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 31/03/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 31/03/2020
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	135.923	102.623
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-100.079	-72.678
3.03	Resultado Bruto	35.844	29.945
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-23.107	-18.842
3.04.01	Despesas com Vendas	-7.774	-8.365
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-16.209	-13.990
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	-750	1.696
3.04.04.01	Despesas tributárias	-274	-159
3.04.04.02	Outras receitas (despesas)	-476	1.855
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	1.626	1.817
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	12.737	11.103
3.06	Resultado Financeiro	907	3.043
3.06.01	Receitas Financeiras	2.960	3.935
3.06.02	Despesas Financeiras	-2.053	-892
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	13.644	14.146
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-3.609	-3.097
3.08.01	Corrente	-2.846	-1.408
3.08.02	Diferido	-763	-1.689
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	10.035	11.049
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	10.035	11.049
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	10.035	11.049
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,07785	0,05807
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	0,07639	0,05807

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 31/03/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 31/03/2020
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	10.035	11.049
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	10.035	11.049
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	10.035	11.049

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 31/03/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 31/03/2020
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	6.674	-46.710
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	22.843	20.501
6.01.01.01	Lucro operacional antes do imposto de renda e contribuição social	13.644	14.146
6.01.01.02	Provisão para garantia	2.972	1.477
6.01.01.03	Depreciação e amortização	503	609
6.01.01.04	Provisão para demandas judiciais	409	381
6.01.01.05	Apropriação de mais valia nos estoques	90	0
6.01.01.06	Resultado de equivalência patrimonial	-1.626	-1.817
6.01.01.10	Impostos diferidos	282	-1.689
6.01.01.11	Juros provisionados sobre empréstimos e financiamentos	1.430	280
6.01.01.13	Provisão para perdas de crédito esperadas	874	1.964
6.01.01.14	Despesa com outorga de opções	2.265	0
6.01.01.15	Recebimento de dividendos	2.000	5.150
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-10.588	-64.589
6.01.02.01	Caixa restrito	13.396	-15.050
6.01.02.02	Contas a receber	-11.414	-20.528
6.01.02.03	Estoques	-20.208	-1.937
6.01.02.04	Outros ativos	-663	3.066
6.01.02.05	Tributos a recuperar	-357	-246
6.01.02.06	Depósitos judiciais	74	-202
6.01.02.08	Adiantamento para aquisição de terrenos	1.217	-3.799
6.01.02.09	Fornecedores	11.094	-1.137
6.01.02.10	Obrigações trabalhistas	988	-2.668
6.01.02.11	Obrigações tributárias	676	-2.214
6.01.02.12	Adiantamento de clientes	110	-19.938
6.01.02.13	Tributos correntes com recolhimento diferido	0	-441
6.01.02.14	Outros passivos	-1.637	1.099
6.01.02.15	Pagamento de provisão de garantia	-3.864	-594
6.01.03	Outros	-5.581	-2.622
6.01.03.01	Juros pagos	-743	-102
6.01.03.03	Imposto de renda e contribuição social pagos	-4.838	-2.520
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-366	74
6.02.01	Aquisição de bens do imobilizado	-366	-509
6.02.03	Adiantamento para futuro aumento de capital nas investidas	0	688
6.02.04	Baixas de investimentos	0	-105
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-1.962	-10.654
6.03.01	Captação de empréstimos e financiamentos	0	1.028
6.03.02	Despesas com captação de empréstimos	0	-183
6.03.03	Amortização de empréstimos e financiamentos	-1.413	-3.139
6.03.04	Gasto com emissão de ações	0	-2.589
6.03.05	Pagamento de dividendos	-25	0
6.03.06	Pagamento de juros sobre capital próprio	0	-5.501
6.03.07	Partes relacionadas	103	-270
6.03.08	Pagamento de arrendamento mercantil	-627	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 31/03/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 31/03/2020
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	4.346	-57.290
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	282.029	188.025
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	286.375	130.735

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 31/03/2021**(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	263.985	74.908	0	0	0	338.893	0	338.893
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	263.985	74.908	0	0	0	338.893	0	338.893
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	10.035	0	10.035	0	10.035
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	10.035	0	10.035	0	10.035
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	2.265	0	0	2.265	0	2.265
5.06.04	Reserva de outorga de opções de ações	0	0	2.265	0	0	2.265	0	2.265
5.07	Saldos Finais	263.985	74.908	2.265	10.035	0	351.193	0	351.193

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 31/03/2020**(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	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	61.383	-61.383	0	0	0	0	0	0
5.04.01	Aumentos de Capital	61.383	-61.383	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	11.049	0	0	0	11.049	0	11.049
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	11.049	0	0	0	11.049	0	11.049
5.07	Saldos Finais	190.278	95.417	0	0	0	285.695	0	285.695

DFs Consolidadas / Demonstração do Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 31/03/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 31/03/2020
7.01	Receitas	141.764	106.007
7.01.02	Outras Receitas	141.764	106.007
7.01.02.01	Receita de incorporação imobiliária	140.468	106.162
7.01.02.02	Outras Receitas	2.170	1.809
7.01.02.03	Provisão para perdas de crédito esperadas	-874	-1.964
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-117.115	-85.858
7.02.01	Custos Prods., Merchs. e Servs. Vendidos	-100.079	-72.678
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-17.036	-13.180
7.03	Valor Adicionado Bruto	24.649	20.149
7.04	Retenções	-503	-609
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-503	-609
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	24.146	19.540
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	4.586	5.752
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	1.626	1.817
7.06.02	Receitas Financeiras	2.960	3.935
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	28.732	25.292
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	28.732	25.292
7.08.01	Pessoal	12.761	7.281
7.08.01.04	Outros	12.761	7.281
7.08.01.04.01	Salários e encargos	9.292	6.475
7.08.01.04.02	Honorários da administração	1.204	806
7.08.01.04.03	Plano de remuneração baseado em ações	2.265	0
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	3.883	6.795
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	2.053	167
7.08.03.01	Juros	2.053	167
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	10.035	11.049
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	10.035	11.049

Comentário do Desempenho**Mensagem da Administração**

No primeiro trimestre de 2021 houve um recrudescimento da pandemia da Covid-19, sendo adotada novas medidas restritivas de fechamento do comércio e paralização de atividades em diversos setores. O setor de construção civil, no entanto, continuou apresentando resiliência, tendo a Pacaembu apresentado crescimento de 913,4% nos lançamentos do 1T21 em relação ao mesmo período de 2020 e de 62,2% sobre o 4T20.

No 1T21, nossa Receita Operacional Líquida registrou crescimento de 32,4% e o lucro bruto aumentou 19,7% em relação ao 1T20, resultado na elevação de 13,4% no Ebitda no período.

O resultado final no 1T21 demonstrou Lucro Líquido de R\$ 10,0 milhões, redução de 9,2% em relação ao 1T20.

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.

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 informações intermediárias

31 de março de 2021

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

1. Informações gerais

1.1. Contexto operacional

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

A Companhia é uma incorporadora, com foco no desenvolvimento de empreendimentos populares de grande porte voltados para o programa 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 informações intermediárias

31 de março de 2021

(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\$330.000 em 31 de março de 2021.

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 informações intermediárias

31 de março de 2021

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

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

2.1. Declaração de conformidade e base de preparação

As políticas contábeis adotadas na elaboração das demonstrações financeiras intermediárias condensadas, bem como os principais julgamentos e incertezas nas estimativas utilizadas na aplicação das práticas contábeis são consistentes com o praticado na preparação das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2020. As informações intermediárias devem ser lidas em conjunto com as demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2020.

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

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

A Administração da Companhia declara que todas as informações relevantes próprias das informações financeiras intermediárias, e somente elas, estão sendo evidenciadas e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão. Portanto, estas informações financeiras intermediárias de 31 de março de 2021 não foram objeto de preenchimento completo por razão de redundância em relação ao apresentado nas demonstrações contábeis anuais individuais e consolidadas de 31 de dezembro de 2020, aprovadas pelo Conselho de Administração em 18 de março de 2021 e conforme previsto no Ofício-Circular CVM/SNC/SEP nº 003/2011.

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações intermediárias

31 de março de 2021

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

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

- 10. Imobilizado e arrendamento mercantil
- 14. Obrigações tributárias
- 15. Tributos correntes com recolhimento diferido
- 18. Adiantamentos de clientes

A Diretoria da Companhia autorizou a emissão das demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas em 7 de maio de 2021, considerando que não houve eventos subsequentes ocorridos até essa data.

2.2. Continuidade operacional

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

2.3. Moeda funcional e moeda de apresentação

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

2.4. Base de consolidação

As políticas contábeis descritas em detalhes abaixo têm sido aplicadas de maneira consistente a todos os períodos apresentados nessas demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas. As demonstrações financeiras intermediárias consolidadas incluem as operações da Companhia e das controladas descritas na Nota 8. Todas as transações, saldos, receitas e despesas entre as controladas e a Companhia são eliminadas integralmente nas demonstrações financeiras intermediárias, sendo destacada a participação dos sócios não controladores.

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações intermediárias

31 de março de 2021

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

i) Controladas

As demonstrações financeiras intermediárias de controladas são preparadas de acordo com as políticas contábeis consistentes com as da Controladora, são incluídas nas demonstrações financeiras intermediárias 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.

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 e controladas em conjunto, nas suas demonstrações financeiras intermediárias consolidadas, e individuais da Controladora usando o método de equivalência patrimonial.

2.5. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

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

Julgamentos

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

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

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações intermediárias

31 de março de 2021

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

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;
- **Provisões para demandas judiciais (tributárias, cíveis e trabalhistas):** a Administração da Companhia revisa trimestralmente a provisão para causas cíveis, trabalhistas e tributárias. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As avaliações para possíveis provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.
- **Avaliação do valor recuperável de ativos:** a Administração revisa periodicamente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável nas contas a receber, nos investimentos, nos estoques e no imobilizado. Quando tais evidências são identificadas, é constituída provisão ajustando o valor contábil líquido.

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações intermediárias

31 de março de 2021

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

3. Caixa e equivalentes de caixa e caixa restrito

3.1. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
Caixa e bancos	19.660	20.210	54.577	63.018
Aplicações financeiras (i)	195.260	190.699	231.798	219.011
	214.920	210.909	286.375	282.029

- (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 poupança referem-se a valores bloqueados destinados ao registro do contrato de financiamento da pessoa física.

3.2. Caixa restrito

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
Conta corrente bancária (i)	2.723	8.750	43.517	56.913
	2.723	8.750	43.517	56.913

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

4. Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
Contas a receber de unidades imobiliárias	23.535	27.877	136.332	124.918
Provisão para perdas de crédito esperadas (a)	(5.210)	(4.335)	(5.210)	(4.336)
	18.325	23.542	131.122	120.582
Circulante	18.325	23.542	90.147	84.532
Não circulante	-	-	40.975	36.050

- (a) A Companhia 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 Casa Verde e Amarela, o risco de perdas nos recebíveis é reduzido, sendo que a Companhia registrou os montantes considerados suficientes para cobrir possíveis perdas. Em 31 de março de 2021 a Companhia registrou um aumento de (R\$874) de provisão para perdas de crédito esperadas.

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações intermediárias

31 de março de 2021

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

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 intermediárias.

A Companhia possuía o saldo das contas a receber consolidado, da parcela circulante e não circulante, distribuído da seguinte forma:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
2021	18.325	23.542	85.442	84.532
2022	-	-	21.654	11.968
2023	-	-	6.632	7.929
2024	-	-	2.633	2.675
2025	-	-	2.073	2.080
A partir de 2026	-	-	12.688	11.398
	18.325	23.542	131.122	120.582

5. Estoques

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
Terrenos e lotes (i)	-	-	16.285	8.608
Imóveis em construção (ii)	215	31	33.876	19.102
Custos com desenvolvimento de projetos (iii)	4.174	6.059	23.899	26.142
	4.389	6.090	74.060	53.852
Circulante	443	180	66.858	44.656
Não circulante	3.946	5.910	7.202	9.196

- (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 Programa Casa Verde e Amarela cuja reclassificação para a linha de imóveis em construção ocorrerá em seu lançamento.

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

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações intermediárias

31 de março de 2021

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

6. Outros ativos

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
Despesas com seguro a apropriar	879	1.006	3.305	3.401
Comissões e corretagem a apropriar	7	66	1.181	1.642
Adiantamentos a fornecedores	2.201	2.261	4.591	5.547
Gastos na emissão de ações	7.900	7.521	7.900	7.521
Outros valores a receber	2.953	2.171	5.466	3.728
	13.940	13.025	22.443	21.839
Circulante	13.408	12.428	21.113	20.586
Não circulante	532	597	1.330	1.253

7. Partes relacionadas

Passivo

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
União do Mandaguari Emp. Imobiliário Ltda (i)	264	164	264	164
Outros (ii)	74	-	4	1
	338	164	268	165

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

(ii) Valor referente a dividendos a pagar devido a participação societária na empresa Haus Compra e Venda de Bens Imóveis Ltda.

Remuneração dos administradores

Foi aprovada em 30 de abril de 2021 a remuneração anual global da administração, para o exercício social, no valor de até R\$9.890. O valor da remuneração dos administradores no período de três meses findo em 31 de março de 2021 foi de R\$1.204 (R\$806 no período de três meses findo em 31 de março de 2020), registrados na rubrica de despesas gerais administrativas com pessoal e referem-se basicamente a pró-labore.

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 informações intermediárias

31 de março de 2021

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

8. Investimentos

a) Composição de saldo

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
Controladas	213.248	228.781	-	-
Controladas em conjunto	1.456	1.831	1.456	1.831
Mais valia dos estoques (i)	433	516	358	388
Adiantamento para futuro aumento de capital	34.074	980	-	-
Investimento	249.211	232.108	1.814	2.219
Provisão para perda em controlada (ii)	(1.086)	(306)	-	-
Investimento líquido	248.125	231.802	1.814	2.219

(i) Ágio fundamentado pela mais valia dos terrenos adquiridos através das controladas, 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 informações intermediárias

31 de março de 2021

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

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

	Participação		Ativo		Exigibilidades		Patrimônio líquido		Resultado do Período	
	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/03/2020
Haus Compra e Venda de Bens Imóveis Ltda.	99,94%	99,94%	12.475	12.360	1.193	1.652	11.282	10.708	574	5.332
Embrás Empreendimentos e Construções Ltda.	99,37%	99,37%	115	117	391	380	(276)	(263)	(13)	(280)
Haus Marília I - Empreend. Imobiliários SPE Ltda.	99,00%	99,00%	111	100	5	2	106	98	8	6
Pacaembu Loteadora - Olimpia IV Ltda.	99,00%	99,00%	4.836	5.959	695	864	4.141	5.095	6	219
Residencial Quinta da Colina Emp. Imob. SPE Ltda.	99,00%	99,00%	5	5	4	4	1	1	-	3
Pacaembu Ribeirão Preto 'B' Compra e Venda de Imóveis Ltda.	99,00%	99,00%	-	-	1	1	(1)	(1)	-	-
POA Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,00%	99,00%	35.308	35.613	1.930	2.334	33.378	33.279	3.571	10.596
Pacaembu Piracicaba Incorporadora Ltda.	99,00%	99,00%	13.534	10.464	3.470	237	10.064	10.227	(223)	(1.141)
Pacaembu Sao Carlos - Emp. Imobiliário Ltda.	99,00%	99,00%	6.454	6.234	314	93	6.140	6.141	(1)	(14)
Pacaembu Bauru - Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,00%	99,00%	20.186	17.236	4.886	3.171	15.300	14.065	1.235	13.147
Pacaembu Bauru II - Emp. Imobiliário Ltda.	99,00%	99,00%	30.978	26.845	6.675	3.492	24.303	23.353	2.861	4.217
Vida Nova Araras - Emp. Imobiliário Ltda.	99,00%	99,00%	4.707	5.139	2.546	3.834	2.161	1.305	1.773	16.843
Vida Nova Barretos III - Emp. Imobiliário Ltda.	99,00%	99,00%	5.694	7.712	2.743	3.605	2.951	4.107	1.613	12.802
Vida Nova Botucatu - Emp. Imobiliário Ltda.	99,00%	99,00%	13.560	21.136	4.786	5.857	8.774	15.279	1.440	13.887
Vida Nova Itapetininga III - Emp. Imobiliário Ltda.	99,00%	99,00%	29.525	26.841	9.768	5.343	19.757	21.498	4.321	8.108
Vida Nova Sao Carlos - Emp. Imobiliário Ltda.	99,00%	99,00%	6.874	18.344	2.501	5.901	4.373	12.443	1.027	6.214
Vida Nova Tatuí III - Emp. Imobiliário Ltda.	99,00%	99,00%	24.805	23.446	4.995	4.713	19.810	18.733	4.896	7.254
Pacaembu Presidente Prudente - Emp. Imob. Ltda.	99,00%	99,00%	12.210	6.990	5.345	417	6.865	6.573	254	(692)
Pacaembu Sao Jose do Rio Preto - Emp. Imob. Ltda.	99,00%	99,00%	39.124	35.087	13.576	7.610	25.548	27.477	2.819	8.361
Vida Nova Dignidade 2 Emp. Imob. Ltda	99,00%	99,00%	2.856	972	2.176	176	680	796	(124)	(11)
Vida Nova Araraquara Emp. Imob. Ltda (i)	0,00%	99,00%	-	30	-	30	-	-	-	-
Vida Nova Rio Preto Emp. Imob. Ltda	99,00%	99,00%	1	-	1	-	-	-	-	-
Vida Nova Dignidade 3 Emp. Imob. Ltda	99,00%	99,00%	1.264	536	728	5	536	531	-	(1)
Vida Nova Ribeirão Preto Emp. Imob. Ltda	99,00%	99,00%	655	655	-	7	655	648	-	(1)
Vida Nova Trindade Emp. Imob. Ltda	99,00%	99,00%	19.141	9.662	11.439	1.987	7.702	7.675	(88)	(2.821)
Vida Nova Salto de Pirapora Emp. Imob. Ltda	99,00%	99,00%	754	627	158	36	596	591	(1)	-
Pacaembu Água Santa Emp. Imob. Ltda	99,00%	99,00%	4.233	1.755	3.744	381	489	1.374	(905)	(570)
Vida Nova Anápolis Emp. Imob. Ltda	99,00%	99,00%	377	272	378	272	(1)	-	-	-
Vida Nova Londrina Emp. Imob. Ltda	99,00%	99,00%	2.803	586	3.562	120	(759)	466	(1.234)	(436)
Pacaembu Piracicaba com Viva Emp. Imob. Ltda	99,00%	99,00%	433	210	451	210	(18)	-	(17)	-
Vida Nova Barreto IV Emp. Imob. Ltda	99,00%	99,00%	14.699	5.963	7.648	1.045	7.051	4.918	2.081	(233)
Vida Nova Ponta Grossa Emp. Imob. Ltda	99,00%	99,00%	673	406	329	14	344	392	(53)	(33)
Pacaembu Ourinhos Constante Emp. Imob. Ltda	99,00%	99,00%	1.021	616	538	47	483	569	(91)	(3)
Pacaembu Ourinhos Constante 2 Emp. Imob. Ltda	99,00%	99,00%	173	132	173	132	-	-	-	-
Pacaembu Bauru Nasralla Emp. Imob. Ltda	99,00%	99,00%	725	724	1	7	724	717	-	-
Pacaembu Bauru Nasralla 2 Emp. Imob. Ltda	99,00%	99,00%	42	42	42	42	-	-	-	-
Pacaembu Bauru Azevedo Emp. Imob. Ltda	99,00%	99,00%	1.230	1.178	140	98	1.090	1.080	-	-

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações intermediárias

31 de março de 2021

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

	Participação		Ativo		Exigibilidades		Patrimônio líquido		Resultado do Período	
	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/03/2020
Vida Nova Goiás II Emp. Imob. Ltda	99,00%	99,00%	81	76	81	76	-	-	-	-
Vida Nova Araraquara Parque das Árvores Emp. Imob. Ltda	99,00%	99,00%	-	-	-	-	-	-	-	-
Salto de Pirapora Pacaembu Emp. Imob. Ltda	99,00%	99,00%	24	26	25	27	(1)	(1)	-	(1)
Pacaembu Botucatu Veronica Emp. Imob. Ltda	99,00%	99,00%	140	108	141	109	(1)	(1)	-	(1)
Pacaembu Botucatu Veronica 2 Emp. Imob. Ltda	99,00%	99,00%	62	24	63	25	(1)	(1)	-	(1)
Pacaembu Presidente Prudente III Emp. Imob. Ltda	99,00%	99,00%	3	2	43	42	(40)	(40)	-	(40)
Pacaembu Arapongas I Emp. Imob. Ltda	99,00%	99,00%	253	215	253	215	-	-	-	-
Pacaembu Itapetininga Jacutinga Emp. Imob. Ltda (ii)	99,00%	0,00%	170	-	171	-	(1)	-	(1)	-
Pacaembu Taubaté Emp. Imob. Ltda (ii)	99,00%	0,00%	2.441	-	2.472	-	(31)	-	(31)	-
Pacaembu Tatuí Caguassu Emp. Imob. Ltda (ii)	99,00%	0,00%	400	-	401	-	(1)	-	(1)	-
União e Alto do Mandaguari Emp. Imob. Ltda	6,95%	6,95%	832	838	-	512	832	326	2.100	6.242
Veronese Empreendimento Imobiliário Ltda.	50,00%	50,00%	9.558	10.902	7.599	8.334	1.959	2.568	3.390	16.199
Sol + Lar S.A.	20,00%	20,00%	267	266	217	216	50	50	(1)	231
Âmbar Living	28,37%	28,37%	48	236	200	153	(152)	83	(234)	(1.017)

- (i) Alteração do controle da sociedade Vida Nova Araraquara Emp. Imob. Ltda mediante cessão das cotas para a empresa Lote 5 Desenvolvimento Urbano S/A CNPJ.: 17 118 230/0001 52 com a transformação do tipo jurídico da Sociedade de sociedade empresarial limitada para sociedade por ações de capital fechado sob a denominação de Sempre Viva Empreendimento Imobiliário SPE S/A.
- (ii) Empresas constituídas em 2021 para o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários.

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações intermediárias

31 de março de 2021

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

c) Movimentações dos investimentos em participações societárias

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

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
Saldos em 1º de janeiro de 2021	231.802	2.219
Adiantamento para futuro aumento de capital, líquido	33.095	-
Dividendos recebidos	(43.759)	(2.000)
Equivalência patrimonial	27.071	1.626
Outras	60	59
Apropriação da mais valia de estoques	(144)	(90)
Saldos em 31 de março de 2021	248.125	1.814

9. Empréstimos e financiamentos

Os empréstimos e financiamentos são representados por:

	Taxa	<u>Controladora / Consolidado</u>	
		<u>31/03/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Banco ABC do Brasil (i)	3,00% a.a. + CDI	60.022	60.028
Banco Itaú (ii)	2,70% a.a. + CDI	60.702	60.009
Conta garantida		-	1.413
		120.724	121.450
Circulante		43.333	34.571
Não circulante		77.391	86.879

- (i) 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 extra grupo 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.
- (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, 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.

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

Notas explicativas às informações intermediárias

31 de março de 2021

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

Cronograma de vencimentos

A tabela a seguir apresenta o cronograma de vencimentos dos financiamentos existentes em 31 de março de 2021 e 31 de dezembro de 2020:

31/03/2021	2021	2022	2023	Total
Banco Itaú	30.702	30.000	-	60.702
Banco ABC do Brasil	3.158	37.894	18.970	60.022
	33.860	67.894	18.970	120.724

31/12/2020	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
	34.571	67.904	18.975	121.450

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. Em 31 de março de 2021 e 31 de dezembro de 2020, a Companhia estava integralmente adimplente com as cláusulas específicas para vencimentos antecipados.

Movimentação dos empréstimos e financiamentos

A movimentação dos empréstimos e financiamentos para período de nove meses findos em 31 de março de 2021 é como segue:

	Controladora / Consolidado
Saldos em 31 de dezembro de 2020	121.450
(-) Amortização principal conta garantida	(1.413)
(+) Encargos financeiros sobre empréstimos e financiamento	1.430
(-) Juros pagos	(743)
Saldos em 31 de março 2021	120.724

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações intermediárias

31 de março de 2021

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

10. Fornecedores

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
Fornecedores a pagar (i)	4.750	5.998	40.289	29.782
Cauções a pagar (ii)	6.167	7.172	13.839	13.252
	10.917	13.170	54.128	43.034
Circulante	6.986	9.135	47.781	36.582
Não circulante	3.931	4.035	6.347	6.452

(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.

11. Obrigações trabalhistas

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
Salários e pró labores	1.370	1.436	1.517	1.536
Provisão de férias	4.605	4.127	4.966	4.474
Provisão de 13º Salário	687	-	756	-
INSS	365	287	443	365
IRRF	437	648	440	656
FGTS	64	194	80	206
Gratificações e bonificações	5.857	5.857	5.857	5.859
Outras obrigações trabalhistas	219	173	216	191
	13.604	12.722	14.275	13.287

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações intermediárias

31 de março de 2021

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

12. Imposto de renda e contribuição social

Reconciliação da taxa efetiva do imposto de renda e contribuição social

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2021	31/03/2020	31/03/2021	31/03/2020
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social:	10.297	12.911	13.644	14.146
Imposto de renda calculado à alíquota nominal - 34%	(3.501)	(4.390)	(4.639)	(4.810)
Efeito sobre as diferenças:				
Efeitos permanentes sobre regime especial de tributação do Programa Casa Verde e Amarela (RET) e lucro presumido de controladas	(5.349)	72	1.093	705
Resultado com equivalência patrimonial	9.204	2.066	553	618
Amortização de ágio	(49)	(16)	(49)	(16)
Diferenças temporárias	(567)	406	(567)	406
Despesa com imposto de renda no resultado (corrente)	(235)	(560)	(2.846)	(1.408)
Despesa com imposto de renda no resultado (diferido)	(27)	(1.302)	(763)	(1.689)
Total de despesa com imposto de renda e contribuição social no resultado	(262)	(1.862)	(3.609)	(3.097)
Taxa efetiva	2,5%	14,4%	26,4%	21,9%

13. Provisões

a) Provisões para garantia de obra

	Controladora	Consolidado
Saldos em 31 de dezembro de 2020	5.434	7.960
(+) Novas provisões	571	3.656
(-) Reversões	(684)	(684)
(-) Pagamentos	(1.338)	(3.864)
Saldos em 31 de março de 2021	3.983	7.068
Circulante	1.799	1.799
Não circulante	2.184	5.269

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.

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

Notas explicativas às informações intermediárias

31 de março de 2021

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

b) Provisão para demandas judiciais

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

	Controladora				Total
	Processos cíveis	Processos Tributários	Processos trabalhistas	Previdenciário	
Saldos em 31 de dezembro de 2020	1.130	4.419	1.886	3.263	10.698
Provisão do período	3.590	80	6.015	5	9.690
Reversão do período	(3.517)	(37)	(5.738)	-	(9.292)
Saldos em 31 de março de 2021	1.203	4.462	2.163	3.268	11.096

	Consolidado				Total
	Processos cíveis	Processos Tributários	Processos trabalhistas	Previdenciário	
Saldos em 31 de dezembro de 2020	1.510	4.419	1.886	3.263	11.078
Provisão do período	4.742	80	6.015	5	10.842
Reversão do período	(4.658)	(37)	(5.738)	-	(10.433)
Saldos em 31 de março de 2021	1.594	4.462	2.163	3.268	11.487

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\$5.735 em 31 de março de 2021 (R\$6.930 em 31 de dezembro de 2020), portanto, não foram registradas provisões relacionadas a esses processos nas demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas da Companhia.

Em 31 de março de 2021, a Companhia possuía o montante de R\$5.344 a título de depósitos judiciais (R\$5.418 em 31 de dezembro de 2020).

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações intermediárias

31 de março de 2021

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

14. 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.

Empreendimentos em Construção	Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020
(i) Receita de Vendas a Apropriar de Unidades Vendidas		
(a) Receita de Vendas Contratadas	940.744	833.420
(b) Receita de Vendas Apropriadas <u>Líquidas</u>	660.810	526.224
Receita de Vendas a Apropriar (a-b)	279.934	307.196
(ii) Custo Orçado a Apropriar de Unidades Vendidas Empreendimentos em construção:		
(a) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros)	669.141	589.160
(b) Custo de construção Incorridos	(465.450)	(370.179)
(c) Custo de construção Incorridos – encargos financeiros	-	-
Custo Orçado a Apropriar no Resultado (a+b)	203.691	218.981
Driver CI/CO (sem encargos financeiros)	69,56%	62,83%
(iii) Custo Orçado a Apropriar em Estoque Empreendimentos em construção:		
(a) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros)	216.863	198.220
Custo Incorrido <u>líquido</u>		
(b) Custo de construção Incorridos	(36.623)	(24.472)
Custo Orçado a Apropriar em Estoque sem encargos financeiros (a+b)	180.240	173.748

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 informações intermediárias

31 de março de 2021

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

15. Patrimônio líquido

a) Capital social

O capital social da Companhia é de R\$263.985 (R\$263.895 em 31 de dezembro de 2020), composto por 128.894.845 de ações ordinárias nominativas e sem valor nominal.

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

Em 13 de janeiro de 2020, os Acionistas da Companhia celebraram o contrato de compra e venda de ações e outras avenças, em que a Companhia figurou apenas como interveniente-anuente. Os acionistas alienaram e transferiram para o Sr. Wilson Amaral de Oliveira (membro do Conselho de Administração e Diretor-Presidente da Companhia) 12.889.445 ações de que os acionistas eram titulares perante a Companhia, representativas de 10% do capital social da Companhia, livres e desembaraçadas de todos e quaisquer ônus. As ações eram de titularidade dos acionistas que transacionaram com o Sr. Wilson Amaral a alienação. Portanto, não se tratava 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 março de 2021 e em 31 de dezembro de 2020.

Sócios	31/03/2021		31/12/2020	
	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%
	128.894.845	100,00%	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

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações intermediárias

31 de março de 2021

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

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.

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 de dividendos e juros sobre o capital próprio no transcorrer do período de três meses findo em 31 de março de 2021 e 31 de março de 2020 que podem ser assim demonstrados:

31/03/2021		31/03/2020	
Dividendos	JSCP	Dividendos	JSCP
471	-	-	5.501
471	-	-	5.501

Os saldos de dividendos a pagar totalizaram o valor de R\$ 18.563 em 31 de março de 2021, apresentados no passivo circulante.

16. Receita operacional líquida

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2021	31/03/2020	31/03/2021	31/03/2020
Receita de incorporação imobiliária	10.828	73.344	140.468	106.162
Tributos incidentes sobre a receita	(683)	(2.341)	(4.545)	(3.539)
	10.145	71.003	135.923	102.623

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações intermediárias

31 de março de 2021

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

17. Custos e despesas por natureza

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2021	31/03/2020	31/03/2021	31/03/2020
Despesas por função				
Custos dos imóveis vendidos	(9.223)	(49.692)	(100.079)	(72.678)
Despesas gerais e administrativas	(16.198)	(13.966)	(16.209)	(13.990)
Despesas com vendas	(260)	(2.855)	(7.774)	(8.365)
	(25.681)	(66.513)	(124.062)	(95.033)
Custos de construção	(8.485)	(47.619)	(98.783)	(69.329)
Honorários administração	(1.204)	(806)	(1.204)	(806)
Serviços tomados	(985)	(3.612)	(992)	(3.629)
Comissões	(188)	(815)	(2.345)	(1.481)
Despesas com eventos de entregas	(1)	(729)	(1.725)	(1.094)
Demais custos/despesas	(2.373)	(3.944)	(2.382)	(3.948)
Bonificações	-	(565)	-	(565)
Pessoal	(9.289)	(6.472)	(9.292)	(6.475)
Ponto de atendimento	(16)	(212)	(721)	(2.252)
Publicidade e propaganda	(54)	(1.028)	(2.944)	(3.436)
Custo com garantia de obra	(577)	(162)	(1.135)	(1.438)
Despesas com casa modelo	-	(73)	(30)	(104)
Despesas com manutenção	(244)	(476)	(244)	(476)
Plano de remuneração baseado em ações	(2.265)	-	(2.265)	-
	(25.681)	(66.513)	(124.062)	(95.033)

18. Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2021	31/03/2020	31/03/2021	31/03/2020
Receitas financeiras				
Rendimento de aplicação financeira	956	1.019	1.069	1.152
Juros contratuais	37	73	320	304
Variação Monetária	-	-	1.571	2.479
	993	1.092	2.960	3.935
Despesas financeiras				
Despesas bancárias	(111)	(285)	(509)	(548)
Despesas com juros	(1.491)	(151)	(1.500)	(189)
Outras despesas financeiras	(12)	-	(44)	(155)
	(1.614)	(436)	(2.053)	(892)
Resultado financeiro líquido	(621)	656	907	3.043

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações intermediárias

31 de março de 2021

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

19. 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:

	<u>31/03/2021</u>	<u>31/03/2020</u>
Lucro líquido do período	10.035	11.049
Média ponderada de ações ordinárias para o lucro básico por ação	128.894.845	190.277.753
Efeito da diluição oriundo de opções de ações	2.465.000	-
Média ponderada de ações ordinárias ajustada para o efeito de diluição	131.359.845	190.277.753

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.

20. 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 Casa Verde e Amarela, são integralmente realizados pela Caixa Econômica Federal.

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações intermediárias

31 de março de 2021

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

21. 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 informações intermediárias

31 de março de 2021

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

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.

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 Anbima de abril de 2021 e IPCA pelo boletim Focus de março de 2021., 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\$5.161 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:

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações intermediárias

31 de março de 2021

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

Indexador	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário Provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
CDI	1,33%	1,99%	2,65%	3,31%	3,98%
IPCA	2,41%	3,61%	4,81%	6,01%	7,22%

Ativos e passivos líquidos	Consolidado					
	Saldos em 31/03/2021	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário Provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
CDI	111.074	1.472	2.207	2.943	3.679	4.414
IPCA	23.548	566	850	1.133	1.416	1.700
Total	134.622	2.038	3.057	4.076	5.095	6.114

	Saldos em 31/03/2021	CDI	IPCA	Sem indexador
Saldos nas demonstrações financeiras consolidadas				
Caixa e equivalente de caixa (Nota 3.1)	286.375	231.798	-	54.577
Caixa restrito (Nota 3.1)	43.517	-	-	43.517
Contas a receber (Nota 4)	131.122	-	23.548	107.574
Adiantamento para aquisição de terrenos	24.873	-	-	24.873
Outros ativos	22.443	-	-	22.443
Total dos ativos com riscos financeiros	508.330	231.798	23.548	252.984
Fornecedores (Nota 10)	54.128	-	-	54.128
Empréstimos e financiamentos (Nota 9)	120.724	120.724	-	-
Arrendamento mercantil	1.956	-	-	1.956
Outros passivos	3.193	-	-	3.193
Total dos passivos com riscos financeiros	180.001	120.724	-	59.277
Total dos ativos e passivos com riscos financeiros	328.329	111.074	23.548	193.707

f) Determinação do valor justo dos instrumentos financeiros

Os valores de mercado, informados em 31 de março de 2021, 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.

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações intermediárias

31 de março de 2021

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

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	31/03/2021	31/12/2020
Ativos			
Ativo financeiro mensurado pelo valor justo por meio do resultado - Caixa e equivalentes de caixa	2 (a)	231.798	219.011

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

f) Gestão de capital

Os objetivos da Companhia ao administrar seu capital são salvaguardar a capacidade de sua continuidade para oferecer retorno aos acionistas e benefícios a outras partes interessadas, além de manter uma estrutura de capital ideal para reduzir esse custo. Para manter ou ajustar a estrutura do capital, a Companhia pode rever a política de pagamento de dividendos, devolver capital aos acionistas ou, ainda, emitir novas ações ou vender ativos para reduzir, por exemplo, o nível de endividamento.

A Companhia monitora o capital com base no endividamento, que corresponde à dívida líquida dividida pelo patrimônio líquido. A dívida líquida, por sua vez, corresponde ao total de empréstimos de curto e longo prazos, conforme demonstrado no balanço patrimonial consolidado), subtraído do montante de caixa e equivalentes de caixa, dos ativos financeiros valorizados ao valor justo por meio do resultado e das contas vinculadas. O endividamento em 31 de março de 2021 e 31 de dezembro de 2020, de acordo com as demonstrações financeiras consolidadas, pode ser assim sumariado:

	31/03/2021	31/12/2020
Empréstimos e financiamentos (Nota 9)	120.724	121.450
Arrendamento mercantil	1.956	2.583
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 3.a)	(286.375)	(282.029)
Caixa restrito (Nota 3.b)	(43.517)	(56.913)
Dívida líquida	(207.212)	(214.909)
Total do patrimônio líquido	351.193	338.893
Total do capital próprio e de terceiros	143.981	123.984
Grau de alavancagem financeira - %	115,04%	106,31%

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

Notas explicativas às informações intermediárias

31 de março de 2021

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

g) Classificação dos instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros da Companhia estão assim classificados:

Controladora

	Controladora					
	31/03/2021			31/12/2020		
	Custo amortizado	Valor justo por meio do resultado	Total	Custo amortizado	Valor justo por meio do resultado	Total
Caixa e equivalentes de caixa	19.660	195.260	214.920	20.210	190.699	210.909
Caixa restrito	2.723	-	2.723	8.750	-	8.750
Contas a receber	18.325	-	18.325	23.542	-	23.542
Adiantamentos para aquisição de terrenos	19.049	-	19.049	20.267	-	20.267
Outros ativos	13.940	-	13.940	13.025	-	13.025
Total dos instrumentos ativos	73.697	195.260	268.957	85.794	190.699	276.493
Empréstimos e financiamentos	120.724	-	120.724	121.450	-	121.450
Fornecedores	10.917	-	10.917	13.170	-	13.170
Partes relacionadas	338	-	338	164	-	164
Arrendamento mercantil	1.956	-	1.956	2.583	-	2.583
Outras contas a pagar	2.768	-	2.768	4.444	-	4.444
Total dos instrumentos passivos	136.703	-	136.703	141.811	-	141.811

Consolidado

	Consolidado					
	31/03/2021			31/12/2020		
	Custo amortizado	Valor justo por meio do resultado	Total	Custo amortizado	Valor justo por meio do resultado	Total
Caixa e equivalentes de caixa	54.577	231.798	286.375	63.018	219.011	282.029
Caixa restrito	43.517	-	43.517	56.913	-	56.913
Contas a receber	131.122	-	131.122	120.582	-	120.582
Adiantamentos para aquisição de terrenos	24.873	-	24.873	26.090	-	26.090
Outros ativos	22.443	-	22.443	21.839	-	21.839
Total dos instrumentos ativos	276.532	231.798	508.330	288.442	219.011	507.453

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações intermediárias

31 de março de 2021

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

	Consolidado					
	31/03/2021			31/12/2020		
	Custo amortizado	Valor justo por meio do resultado	Total	Custo amortizado	Valor justo por meio do resultado	Total
Empréstimos e financiamentos	120.724	-	120.724	121.450	-	121.450
Fornecedores	54.128	-	54.128	43.034	-	43.034
Partes relacionadas	268	-	268	165	-	165
Arrendamento mercantil	1.956	-	1.956	2.583	-	2.583
Outras contas a pagar	3.193	-	3.193	4.652	-	4.652
Total dos instrumentos passivos	180.269	-	180.269	171.884	-	171.884

h) Gestão de risco de liquidez

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

Em 31 de março de 2021, a Companhia projetou o fluxo de caixa contratual não descontado das obrigações acrescendo às amortizações os juros contratuais e os vencimentos destas obrigações:

Em 31 de março de 2021	Saldo contábil	Menos de 1 ano	De 1 a 5 anos	Total
Empréstimos e financiamentos	120.724	5.508	126.800	132.308
Fornecedores	54.128	47.781	6.347	54.128
Arrendamento mercantil	1.956	2.780	286	3.066
	176.808	56.069	133.433	189.502

22. 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.

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações intermediárias

31 de março de 2021

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

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 Vesting
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 março de 2021 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. Em 30 de setembro de 2020, 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: 2.620.000
 Valorização das opções em circulação: 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.

Dessa forma, a Companhia reconheceu em 31 de março de 2021 uma provisão para o plano de opções de aquisição de ações no montante de R\$2.265 em rubrica no patrimônio líquido em contra-partida a despesas operacionais.

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações intermediárias

31 de março de 2021

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

23. Seguros

A Companhia e suas controladas mantêm, em 31 de março de 2021, 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	20.470	20.470
Seguro de construção (riscos de engenharia)	119.799	1.030.673
Seguro de responsabilidade civil D&O	20.000	20.000
Seguro empresarial	6.475	8.465
Seguro garantia judicial	239	239
Seguro garantia para obras de infraestrutura	474	138.200
Seguro garantia de término de obras	18.439	210.707
Seguro término de obras - manutenção corretiva	45.715	63.969
Seguro executante construtor	7.315	60.288

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

Relatório sobre a revisão de informações trimestrais

Aos

Acionistas e Administradores da

Pacaembu Construtora S.A.

São Paulo - SP

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas da Pacaembu Construtora S.A. (Companhia), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referente ao trimestre findo em 31 de março de 2021, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

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

Alcance da revisão

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

Conclusão sobre as informações intermediárias individuais e consolidadas

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

Ênfase

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

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2021, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34. Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 11 de maio 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 março de 2021, 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, 07 de maio 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 março de 2021, 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, 07 de maio 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