

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 (Método Indireto)	6

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2021 à 30/06/2021	8
DMPL - 01/01/2020 à 30/06/2020	9
Demonstração de 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 (Método Indireto)	15

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2021 à 30/06/2021	17
DMPL - 01/01/2020 à 30/06/2020	18
Demonstração de Valor Adicionado	19

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

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

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	54
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	56
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	57

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Trimestre Atual 30/06/2021
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	128.894.845
Preferenciais	0
Total	128.894.845
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
1	Ativo Total	530.387	531.014
1.01	Ativo Circulante	260.138	269.772
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	214.860	219.659
1.01.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	213.058	210.909
1.01.01.02	Caixa Restrito	1.802	8.750
1.01.03	Contas a Receber	16.998	23.542
1.01.04	Estoques	1.102	180
1.01.06	Tributos a Recuperar	4.928	4.864
1.01.07	Despesas Antecipadas	0	446
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	22.250	21.081
1.01.08.01	Ativos Não-Correntes a Venda	13.875	12.428
1.01.08.01.01	Outros ativos	13.875	12.428
1.01.08.03	Outros	8.375	8.653
1.01.08.03.02	Adiantamentos para aquisição de terrenos	8.375	8.653
1.02	Ativo Não Circulante	270.249	261.242
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	20.984	23.539
1.02.01.05	Estoques	3.934	5.910
1.02.01.07	Tributos Diferidos	5.405	5.418
1.02.01.07.02	Depósitos Judiciais	5.405	5.418
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	11.645	12.211
1.02.01.10.03	Outros Ativos	471	597
1.02.01.10.04	Adiantamentos para aquisição de terrenos	11.174	11.614
1.02.02	Investimentos	239.992	232.108
1.02.03	Imobilizado	9.273	5.595

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
2	Passivo Total	530.387	531.014
2.01	Passivo Circulante	103.026	86.247
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	10.104	12.722
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	10.104	12.722
2.01.02	Fornecedores	4.885	9.135
2.01.03	Obrigações Fiscais	886	1.962
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	886	1.962
2.01.03.01.02	Tributos correntes com recolhimento diferido	582	1.252
2.01.03.01.03	Obrigações tributárias	304	710
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	82.105	34.571
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	82.105	34.571
2.01.05	Outras Obrigações	3.413	25.511
2.01.05.02	Outros	3.413	25.511
2.01.05.02.05	Dividendos a pagar	0	19.034
2.01.05.02.07	Arrendamento mercantil	1.512	2.033
2.01.05.02.08	Outras contas a pagar	1.901	4.444
2.01.06	Provisões	1.633	2.346
2.01.06.02	Outras Provisões	1.633	2.346
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	1.600	2.251
2.01.06.02.04	Adiantamento de clientes	33	95
2.02	Passivo Não Circulante	62.333	105.874
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	37.948	86.879
2.02.02	Outras Obrigações	8.520	4.749
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	415	164
2.02.02.02	Outros	8.105	4.585
2.02.02.02.03	Fornecedores	3.985	4.035
2.02.02.02.04	Arrendamento mercantil	4.120	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	15.865	14.187
2.02.04.02	Outras Provisões	15.865	14.187
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	1.597	3.183
2.02.04.02.04	Provisão para demandas judiciais	11.782	10.698
2.02.04.02.05	Provisão para perda de investimentos	2.486	306
2.03	Patrimônio Líquido	365.028	338.893
2.03.01	Capital Social Realizado	263.985	263.985
2.03.04	Reservas de Lucros	101.043	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	7.854	3.139
2.03.04.12	Lucros a disposição da assembleia	21.420	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2021 à 30/06/2021	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/06/2021	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2020 à 30/06/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/06/2020
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	7.017	17.162	66.289	137.291
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-6.403	-15.627	-51.372	-101.064
3.03	Resultado Bruto	614	1.535	14.917	36.227
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	11.184	21.181	1.153	-7.903
3.04.01	Despesas com Vendas	-474	-733	-1.495	-4.351
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-17.343	-33.540	-14.152	-28.116
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	-3.270	-3.888	-1.951	-264
3.04.04.01	Despesas Tributárias	-121	-185	-85	-215
3.04.04.02	Outras receitas (despesas)	-3.149	-3.703	-1.866	-49
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	32.271	59.342	18.751	24.828
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	11.798	22.716	16.070	28.324
3.06	Resultado Financeiro	-331	-952	59	715
3.06.01	Receitas Financeiras	1.692	2.685	783	1.875
3.06.02	Despesas Financeiras	-2.023	-3.637	-724	-1.160
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	11.467	21.764	16.129	29.039
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-82	-344	-1.113	-2.975
3.08.01	Corrente	-59	-294	89	-471
3.08.02	Diferido	-23	-50	-1.202	-2.504
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	11.385	21.420	15.016	26.064
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	11.385	21.420	15.016	26.064
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,08833	0,16618	0,1165	0,20221
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,08644	0,16262	0,1165	0,20221

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2021 à 30/06/2021	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/06/2021	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2020 à 30/06/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/06/2020
4.01	Lucro Líquido do Período	11.385	21.420	15.016	26.064
4.03	Resultado Abrangente do Período	11.385	21.420	15.016	26.064

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 30/06/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/06/2020
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	77.508	-15.908
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	80.652	32.657
6.01.01.01	Lucro operacional antes do imposto de renda e contribuição social	21.764	29.039
6.01.01.02	Provisão para garantia	187	-1.575
6.01.01.03	Depreciação e amortização	1.230	1.717
6.01.01.04	Provisão para demandas judiciais	1.084	1.022
6.01.01.05	Apropriação de mais valia de estoques	253	103
6.01.01.06	Resultado de equivalência patrimonial	-59.342	-24.828
6.01.01.10	Juros provisionados sobre empréstimos e financiamentos	3.381	1.610
6.01.01.11	Impostos diferidos	-779	-2.019
6.01.01.13	Provisão para perdas de crédito esperadas	699	1.141
6.01.01.14	Despesa com outorga de opções	4.715	0
6.01.01.16	Recebimento de dividendos	107.460	26.354
6.01.01.17	Ajuste a valor presente	0	93
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-3.144	-48.565
6.01.02.01	Caixa restrito	6.948	-24.979
6.01.02.02	Contas a receber	5.845	-9.542
6.01.02.03	Estoques	1.054	23.161
6.01.02.04	Outros ativos	-1.403	3.086
6.01.02.05	Tributos a recuperar	-64	-565
6.01.02.06	Depósitos judiciais	13	-563
6.01.02.08	Adiantamento para aquisição de terrenos	718	-1.912
6.01.02.09	Fornecedores	-4.300	-10.599
6.01.02.10	Obrigações trabalhistas	-2.618	-1.010
6.01.02.11	Obrigações tributárias	-406	-6.104
6.01.02.12	Adiantamento de clientes	-62	-19.361
6.01.02.14	Outros passivos	-2.543	1.566
6.01.02.15	Pagamento de provisão de garantia	-2.424	-1.334
6.01.02.16	Juros pagos sobre empréstimos e financiamentos	-3.608	-409
6.01.02.17	Imposto de renda e contribuição social pagos	-294	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-54.602	-1.536
6.02.02	Aquisição de bens do imobilizado	-609	-305
6.02.03	Aporte em controladas e coligada	-20	-1.554
6.02.04	Adiantamento para futuro aumento de capital nas investidas	-53.973	0
6.02.07	Baixas de investimento	0	323
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-20.757	94.807
6.03.01	Captação de empréstimos e financiamentos	0	121.045
6.03.02	Despesa com captação de empréstimos	0	-226
6.03.03	Amortização de empréstimos e financiamentos	-1.413	-7.352
6.03.05	Pagamento de dividendos	-18.588	0
6.03.06	Pagamento de juros sobre capital próprio	0	-7.142
6.03.07	Partes relacionadas	251	-11.518
6.03.08	Pagamento de arrendamento mercantil	-1.007	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	2.149	77.363

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 30/06/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/06/2020
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	210.909	141.064
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	213.058	218.427

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 30/06/2021**(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
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	263.985	74.908	0	0	0	338.893
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	21.420	0	21.420
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	21.420	0	21.420
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	4.715	0	0	4.715
5.06.04	Reserva de outorga de opções de ações	0	0	4.715	0	0	4.715
5.07	Saldos Finais	263.985	74.908	4.715	21.420	0	365.028

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 30/06/2020**(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	-517	146.268	0	0	274.646
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	SalDOS Iniciais Ajustados	128.895	-517	146.268	0	0	274.646
5.04	Transações de Capital com os Sócios	135.090	0	-135.090	0	0	0
5.04.01	Aumentos de Capital	135.090	0	-135.090	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	26.064	0	26.064
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	26.064	0	26.064
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	SalDOS Finais	263.985	-517	11.178	26.064	0	300.710

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício 01/01/2021 à 30/06/2021	Anterior 01/01/2020 à 30/06/2020
7.01	Receitas	17.725	140.854
7.01.02	Outras Receitas	17.725	140.854
7.01.02.01	Receita de incorporação imobiliária	18.424	141.941
7.01.02.02	Outras Receitas	0	54
7.01.02.03	Provisão para perdas de crédito esperadas	-699	-1.141
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-26.523	-113.106
7.02.01	Custos Prods., Merchs. e Servs. Vendidos	-15.627	-101.064
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-10.896	-12.042
7.03	Valor Adicionado Bruto	-8.798	27.748
7.04	Retenções	-1.230	-1.717
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-1.230	-1.717
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-10.028	26.031
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	62.027	26.703
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	59.342	24.828
7.06.02	Receitas Financeiras	2.685	1.875
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	51.999	52.734
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	51.999	52.734
7.08.01	Pessoal	26.413	17.670
7.08.01.04	Outros	26.413	17.670
7.08.01.04.01	Salários e encargos	19.223	15.848
7.08.01.04.02	Honorários da administração	2.475	1.822
7.08.01.04.03	Plano de remuneração baseado em ações	4.715	0
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	529	7.840
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	3.637	1.160
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	21.420	26.064
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	21.420	26.064

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
1	Ativo Total	613.108	580.094
1.01	Ativo Circulante	539.701	507.150
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	327.789	338.942
1.01.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	293.463	282.029
1.01.01.02	Caixa restrito	34.326	56.913
1.01.03	Contas a Receber	88.390	84.532
1.01.04	Estoques	81.975	44.656
1.01.06	Tributos a Recuperar	5.071	5.111
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	36.476	33.909
1.01.08.01	Ativos Não-Correntes a Venda	22.530	20.586
1.01.08.01.01	Outros ativos	22.530	20.586
1.01.08.03	Outros	13.946	13.323
1.01.08.03.02	Adiantamentos para aquisição de terrenos	13.946	12.877
1.01.08.03.03	Antecipação de dividendos	0	446
1.02	Ativo Não Circulante	73.407	72.944
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	62.801	65.130
1.02.01.04	Contas a Receber	37.003	36.050
1.02.01.05	Estoques	7.190	9.196
1.02.01.07	Tributos Diferidos	5.405	5.418
1.02.01.07.02	Depósitos judiciais	5.405	5.418
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	13.203	14.466
1.02.01.10.03	Outros ativos	1.477	1.253
1.02.01.10.04	Adiantamentos para aquisição de terrenos	11.726	13.213
1.02.02	Investimentos	1.333	2.219
1.02.03	Imobilizado	9.273	5.595

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
2	Passivo Total	613.108	580.094
2.01	Passivo Circulante	177.084	127.764
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	10.927	13.287
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	10.927	13.287
2.01.02	Fornecedores	49.088	36.582
2.01.03	Obrigações Fiscais	8.676	12.725
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	8.676	12.725
2.01.03.01.02	Tributos correntes com recolhimento diferido	2.214	5.062
2.01.03.01.03	Obrigações tributárias	6.462	7.663
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	82.105	34.571
2.01.05	Outras Obrigações	3.781	25.719
2.01.05.02	Outros	3.781	25.719
2.01.05.02.05	Dividendos a pagar	0	19.034
2.01.05.02.07	Arrendamento mercantil	1.512	2.033
2.01.05.02.08	Outras contas a pagar	2.269	4.652
2.01.06	Provisões	22.507	4.880
2.01.06.02	Outras Provisões	22.507	4.880
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	1.600	2.251
2.01.06.02.04	Adiantamento de clientes	20.907	2.629
2.02	Passivo Não Circulante	70.996	113.437
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	37.948	86.879
2.02.02	Outras Obrigações	10.870	7.345
2.02.02.02	Outros	10.870	7.345
2.02.02.02.03	Fornecedores	6.401	6.452
2.02.02.02.04	Partes relacionadas	349	165
2.02.02.02.06	Arrendamento mercantil	4.120	550
2.02.02.02.07	Outras contas a pagar	0	178
2.02.03	Tributos Diferidos	4.583	2.426
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	4.583	2.426
2.02.03.01.01	Tributos correntes com recolhimento diferido	4.583	2.426
2.02.04	Provisões	17.595	16.787
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	12.190	11.078
2.02.04.01.05	Provisão para demandas judiciais	12.190	11.078
2.02.04.02	Outras Provisões	5.405	5.709
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	5.405	5.709
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	365.028	338.893
2.03.01	Capital Social Realizado	263.985	263.985
2.03.04	Reservas de Lucros	101.043	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	7.854	3.139
2.03.04.12	Lucros a disposição da assembleia	21.420	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2021 à 30/06/2021	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/06/2021	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2020 à 30/06/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/06/2020
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	167.020	302.943	149.971	252.593
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-122.896	-222.975	-111.324	-184.002
3.03	Resultado Bruto	44.124	79.968	38.647	68.591
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-28.912	-52.019	-21.221	-40.062
3.04.01	Despesas com Vendas	-9.319	-17.093	-6.151	-14.516
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-17.378	-33.587	-14.207	-28.195
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	-3.548	-4.297	-1.816	-92
3.04.04.01	Despesas tributárias	-24	-298	-153	-312
3.04.04.02	Outras receitas (despesas)	-3.524	-3.999	-1.663	220
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	1.333	2.958	953	2.741
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	15.212	27.949	17.426	28.529
3.06	Resultado Financeiro	837	1.744	1.789	4.832
3.06.01	Receitas Financeiras	3.434	6.394	3.098	7.033
3.06.02	Despesas Financeiras	-2.597	-4.650	-1.309	-2.201
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	16.049	29.693	19.215	33.361
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-4.664	-8.273	-4.199	-7.297
3.08.01	Corrente	-4.425	-7.271	-2.613	-4.022
3.08.02	Diferido	-239	-1.002	-1.586	-3.275
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	11.385	21.420	15.016	26.064
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	11.385	21.420	15.016	26.064
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	11.385	21.420	15.016	26.064
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,08833	0,16618	0,1165	0,20221
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,08644	0,16262	0,1165	0,20221

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2021 à 30/06/2021	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/06/2021	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2020 à 30/06/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/06/2020
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	11.385	21.420	15.016	26.064
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	11.385	21.420	15.016	26.064
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	11.385	21.420	15.016	26.064

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 30/06/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/06/2020
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	32.867	-40.869
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	40.826	40.690
6.01.01.01	Lucro operacional antes do imposto de renda e contribuição social	29.693	33.361
6.01.01.02	Provisão para garantia	3.994	-1.072
6.01.01.03	Depreciação e amortização	1.230	1.717
6.01.01.04	Provisão para demandas judiciais	1.112	1.267
6.01.01.05	Apropriação de mais valia nos estoques	154	0
6.01.01.06	Resultado de equivalência patrimonial	-2.958	-2.741
6.01.01.09	Juros sobre empréstimos e financiamentos	3.381	1.610
6.01.01.10	Impostos diferidos	-1.693	-427
6.01.01.11	Juros provisionados sobre empréstimos e financiamentos	-3.608	-409
6.01.01.13	Provisão para perdas de crédito esperadas	1.056	1.141
6.01.01.14	Despesa com outorga de opções	4.715	0
6.01.01.15	Recebimento de dividendos	3.750	6.150
6.01.01.16	Ajuste a valor presente	0	93
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	418	-81.559
6.01.02.01	Caixa restrito	22.587	-37.553
6.01.02.02	Contas a receber	-5.867	-37.145
6.01.02.03	Estoques	-35.313	12.103
6.01.02.04	Outros ativos	-2.228	1.318
6.01.02.05	Tributos a recuperar	40	-492
6.01.02.06	Depósitos judiciais	13	-563
6.01.02.08	Adiantamento para aquisição de terrenos	418	-2.827
6.01.02.09	Fornecedores	12.455	10.765
6.01.02.10	Obrigações trabalhistas	-2.360	-688
6.01.02.11	Obrigações tributárias	-95	-4.982
6.01.02.12	Adiantamento de clientes	18.278	-20.327
6.01.02.14	Outros passivos	-2.561	167
6.01.02.15	Pagamento de provisão de garantia	-4.949	-1.335
6.01.03	Outros	-8.377	0
6.01.03.03	Imposto de renda e contribuição social pagos	-8.377	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-609	337
6.02.01	Aquisição de bens do imobilizado	-609	-305
6.02.02	Aporte em controladas e coligadas	0	734
6.02.04	Baixas de investimentos	0	-92
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-20.824	103.699
6.03.01	Captação de empréstimos e financiamentos	0	121.045
6.03.02	Despesas com captação de empréstimos	0	-226
6.03.03	Amortização de empréstimos e financiamentos	-1.413	-7.353
6.03.05	Pagamento de dividendos	-18.588	0
6.03.06	Pagamento de juros sobre capital próprio	0	-7.142
6.03.07	Partes relacionadas	184	-2.625
6.03.08	Pagamento de arrendamento mercantil	-1.007	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	11.434	63.167

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício 01/01/2021 à 30/06/2021	Anterior 01/01/2020 à 30/06/2020
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	282.029	188.025
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	293.463	251.192

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 30/06/2021**(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
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	263.985	74.908	0	0	0	338.893	0	338.893
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	21.420	0	21.420	0	21.420
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	21.420	0	21.420	0	21.420
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	4.715	0	0	4.715	0	4.715
5.06.04	Reserva de outorga de opções de ações	0	0	4.715	0	0	4.715	0	4.715
5.07	Saldos Finais	263.985	74.908	4.715	21.420	0	365.028	0	365.028

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 30/06/2020**(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	-517	146.268	0	0	274.646	0	274.646
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	128.895	-517	146.268	0	0	274.646	0	274.646
5.04	Transações de Capital com os Sócios	135.090	0	-135.090	0	0	0	0	0
5.04.01	Aumentos de Capital	135.090	0	-135.090	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	26.064	0	26.064	0	26.064
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	26.064	0	26.064	0	26.064
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	263.985	-517	11.178	26.064	0	300.710	0	300.710

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício 01/01/2021 à 30/06/2021	Anterior 01/01/2020 à 30/06/2020
7.01	Receitas	311.911	260.714
7.01.02	Outras Receitas	311.911	260.714
7.01.02.01	Receita de incorporação imobiliária	312.949	261.634
7.01.02.02	Outras Receitas	18	221
7.01.02.03	Provisão para perdas de crédito esperadas	-1.056	-1.141
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-258.417	-206.180
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-222.975	-184.002
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-35.442	-22.178
7.03	Valor Adicionado Bruto	53.494	54.534
7.04	Retenções	-1.230	-1.717
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-1.230	-1.717
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	52.264	52.817
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	9.352	9.774
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	2.958	2.741
7.06.02	Receitas Financeiras	6.394	7.033
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	61.616	62.591
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	61.616	62.591
7.08.01	Pessoal	26.975	17.676
7.08.01.04	Outros	26.975	17.676
7.08.01.04.01	Salários e encargos	19.785	15.854
7.08.01.04.02	Honorários da administração	2.475	1.822
7.08.01.04.03	Plano de remuneração baseado em ações	4.715	0
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	8.571	16.650
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	4.650	2.201
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	21.420	26.064
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	21.420	26.064

Comentário do Desempenho



Mensagem da Administração

O segundo trimestre de 2021 permaneceu apresentando um quadro de recrudescimento da pandemia da Covid-19, sendo adotada medidas restritivas de fechamento do comércio e paralização de atividades em diversos setores nas cidades que atuamos. O setor de construção civil, no entanto, continuou apresentando resiliência, tendo a Pacaembu apresentado crescimento de 25,7% nas vendas do 2T21 em relação ao 1T21.

No 2T21, nossa Receita Operacional Líquida registrou crescimento de 11,4% e o lucro bruto aumentou 14,2% em relação ao 2T20.

O resultado final no 2T21 demonstrou Lucro Líquido de R\$ 11,4 milhões, redução de 24,2% em relação ao 2T20.

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

30 de junho 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--Continuação

30 de junho 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, R\$327.789 em 30 de junho de 2021 (R\$338.942 em 31 de dezembro de 2020).

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

Durante esse período de distanciamento social, as obras seguiram funcionando com protocolos de segurança e higiene extremamente rigorosos, voltados à prevenção do contágio do COVID-19 e à saúde dos colaboradores e da sociedade em geral.

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

Não temos nenhum impacto relacionado ao *impairment* dos estoques de terrenos e imóveis a comercializar e mensuração de valor justo de ativos e passivos para o período bem como não ocorreram alterações significativas nas condições de pagamentos de clientes e fornecedores.

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

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações intermediárias--Continuação

30 de junho 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 30 de junho 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--Continuação

30 de junho 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--Continuação

2.1. Declaração de conformidade e base de preparação--Continuação

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 09 de agosto 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.

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações intermediárias--Continuação

30 de junho 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--Continuação

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.

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.

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações intermediárias--Continuação

30 de junho 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--Continuação

2.5. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas--Continuação

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.

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.

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações intermediárias--Continuação

30 de junho 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--Continuação

2.5. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas--Continuação

Estimativas e premissas--Continuação

- 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.

3. Caixa e equivalentes de caixa e caixa restrito

3.1. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2020
Caixa e bancos	1.820	20.210	23.920	63.018
Aplicações financeiras (i)	211.238	190.699	269.543	219.011
	213.058	210.909	293.463	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 95% a 110% 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	
	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2020
Conta corrente bancária (i)	1.802	8.750	34.326	56.913
	1.802	8.750	34.326	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.

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações intermediárias--Continuação

30 de junho de 2021

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

4. Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2020
Contas a receber de unidades imobiliárias	22.032	27.877	130.785	124.918
Provisão para créditos de liquidação duvidosa ("PCLD") (a)	(5.034)	(4.335)	(5.392)	(4.336)
	16.998	23.542	125.393	120.582
Circulante	16.998	23.542	88.390	84.532
Não circulante	-	-	37.003	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. No período de seis meses findo 30 de junho de 2021 a Companhia registrou um aumento de (R\$2.017) na PCLD.

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	
	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2020
2021	16.998	23.542	72.425	84.532
2022	-	-	21.155	11.968
2023	-	-	8.232	7.929
2024	-	-	3.477	2.675
2025	-	-	2.754	2.080
A partir de 2026	-	-	17.350	11.398
	16.998	23.542	125.393	120.582

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações intermediárias--Continuação

30 de junho de 2021

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

5. Estoques

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2020
Terrenos e lotes (i)	-	-	6.690	8.608
Imóveis em construção (ii)	66	31	45.370	19.102
Custos com desenvolvimento de projetos (iii)	4.970	6.059	37.105	26.142
	5.036	6.090	89.165	53.852
Circulante	1.102	180	81.975	44.656
Não circulante	3.934	5.910	7.190	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.

6. Outros ativos

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2020
Despesas com seguro a apropriar	762	1.006	3.326	3.401
Comissões e corretagem a apropriar	-	66	734	1.642
Adiantamentos a fornecedores	1.672	2.261	4.343	5.547
Gastos na emissão de ações	7.915	7.521	7.915	7.521
Outros valores a receber	3.997	2.617	7.689	4.174
	14.346	13.471	24.007	22.285
Circulante	13.875	12.874	22.530	21.032
Não circulante	471	597	1.477	1.253

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações intermediárias--Continuação

30 de junho de 2021

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

7. Partes relacionadas

Passivo

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2020
União do Mandaguari Emp. Imobiliário Ltda (i)	341	164	341	164
Outros (ii)	74	-	8	1
	415	164	349	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 seis meses findo em 30 de junho de 2021 foi de R\$2.475 (R\$1.822 no período de seis meses findo em 30 de junho de 2020), registrados na rubrica de despesas gerais e administrativas 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--Continuação

30 de junho de 2021

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

8. Investimentos

a) Composição de saldo

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2020
Controladas	183.657	228.781	-	-
Controladas em conjunto	1.038	1.831	1.038	1.831
Mais valia dos estoques (i)	324	516	295	388
Adiantamento para futuro aumento de capital	54.973	980	-	-
Investimento	239.992	232.108	1.333	2.219
Provisão para perda em controlada (ii)	(2.486)	(306)	-	-
Investimento líquido	237.506	231.802	1.333	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 dessas 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--Continuação

30 de junho de 2021

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

8. Investimentos--Continuação

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

	Participação		Ativo		Exigibilidades		Patrimônio líquido		Resultado do período	
	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2020
Haus Compra e Venda de Bens Imóveis Ltda.	99,94%	99,94%	12.971	12.360	1.331	1.652	11.640	10.708	1.131	5.332
Embrás Empreendimentos e Construções Ltda.	99,37%	99,37%	113	117	408	380	(295)	(263)	(31)	(280)
Haus Marília I - Empreend. Imobiliários SPE Ltda.	99,00%	99,00%	108	100	3	2	105	98	8	6
Pacaembu Loteadora - Olimpia IV Ltda.	99,00%	99,00%	4.731	5.959	575	864	4.156	5.095	21	219
Residencial Quinta da Colina Emp. Imob. SPE Ltda.	99,00%	99,00%	5	5	5	4	0	1	(1)	3
Pacaembu Ribeirão Preto 'B' Compra e Venda de Imó. Ltda.	99,00%	99,00%	-	-	1	1	(1)	(1)	-	-
POA Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,00%	99,00%	33.995	35.613	1.710	2.334	32.285	33.279	5.771	10.596
Pacaembu Piracicaba Incorporadora Ltda.	99,00%	99,00%	21.619	10.464	11.753	237	9.866	10.227	(421)	(1.141)
Pacaembu São Carlos - Emp. Imobiliário Ltda.	99,00%	99,00%	6.513	6.234	373	93	6.139	6.141	(2)	(14)
Pacaembu Bauru - Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,00%	99,00%	22.712	17.236	5.823	3.171	16.888	14.065	2.979	13.147
Pacaembu Bauru II - Emp. Imobiliário Ltda.	99,00%	99,00%	25.265	26.845	6.524	3.492	18.741	23.353	5.625	4.217
Vida Nova Araras - Emp. Imobiliário Ltda.	99,00%	99,00%	4.348	5.139	2.491	3.834	1.857	1.305	2.447	16.843
Vida Nova Barretos III - Emp. Imobiliário Ltda.	99,00%	99,00%	4.234	7.712	2.469	3.605	1.765	4.107	1.881	12.802
Vida Nova Botucatu - Emp. Imobiliário Ltda.	99,00%	99,00%	12.508	21.136	5.155	5.857	7.352	15.279	2.636	13.887
Vida Nova Itapetininga III - Emp. Imobiliário Ltda.	99,00%	99,00%	22.694	26.841	11.919	5.343	10.776	21.498	10.322	8.108
Vida Nova São Carlos - Emp. Imobiliário Ltda.	99,00%	99,00%	4.648	18.344	3.190	5.901	1.458	12.443	1.361	6.214
Vida Nova Tatui III - Emp. Imobiliário Ltda.	99,00%	99,00%	11.123	23.446	6.256	4.713	4.867	18.733	8.649	7.254
Pacaembu Presidente Prudente - Emp. Imob. Ltda.	99,00%	99,00%	19.601	6.990	10.057	417	9.544	6.573	2.934	(692)
Pacaembu São José do Rio Preto - Emp. Imob. Ltda.	99,00%	99,00%	38.130	35.087	10.695	7.610	27.435	27.477	9.770	8.361
Vida Nova Dignidade 2 Emp. Imob. Ltda.	99,00%	99,00%	3.162	972	2.788	176	374	796	(430)	(11)
Vida Nova Cuiabá Emp. Imob. Ltda.	99,00%	99,00%	-	-	1	-	(1)	-	(1)	-
Vida Nova Dignidade 3 Emp. Imob. Ltda.	99,00%	99,00%	1.990	536	1.455	5	535	531	(1)	(1)
Vida Nova Ribeirão Preto Emp. Imob. Ltda.	99,00%	99,00%	1.308	655	803	7	504	648	(151)	(1)
Vida Nova Trindade Emp. Imob. Ltda.	99,00%	99,00%	30.517	9.662	22.908	1.987	7.609	7.675	(181)	(2.821)
Vida Nova Salto de Pirapora Emp. Imob. Ltda.	99,00%	99,00%	945	627	350	36	595	591	(2)	-
Pacaembu Água Santa Emp. Imob. Ltda.	99,00%	99,00%	11.296	1.755	11.642	381	(345)	1.374	(1.739)	(570)
Nova Vida Anápolis Emp. Imob. Ltda.	99,00%	99,00%	790	272	791	272	(1)	-	(0)	-
Vida Nova Londrina Emp. Imob. Ltda.	99,00%	99,00%	5.308	586	6.382	120	(1.074)	466	(1.549)	(436)
Pacaembu Piracicaba com Viva Emp. Imob. Ltda.	99,00%	99,00%	584	210	628	210	(44)	-	(43)	-
Vida Nova Barreto IV Emp. Imob. Ltda.	99,00%	99,00%	16.667	5.963	7.618	1.045	9.050	4.918	7.651	(233)
Vida Nova Ponta Grossa Emp. Imob. Ltda.	99,00%	99,00%	1.016	406	1.474	14	(459)	392	(855)	(33)
Pacaembu Ourinhos Constante Emp. Imob. Ltda.	99,00%	99,00%	1.266	616	1.485	47	(219)	569	(794)	(3)
Pacaembu Ourinhos Constante 2 Emp. Imob. Ltda.	99,00%	99,00%	187	132	187	132	(0)	-	(0)	-
Pacaembu Bauru Nasralla Emp. Imob. Ltda.	99,00%	99,00%	731	724	8	7	724	717	(1)	-
Pacaembu Bauru Nasralla 2 Emp. Imob. Ltda.	99,00%	99,00%	42	42	42	42	(0)	-	-	-
Pacaembu Bauru Azevedo Emp. Imob. Ltda.	99,00%	99,00%	1.338	1.178	249	98	1.090	1.080	(1)	-
Vida Nova Goiás II Emp. Imob. Ltda.	99,00%	99,00%	354	76	355	76	(0)	-	-	-
Vida Nova Araraquara Parque das Árvores Emp. Imob. Ltda.	(i) 00,00%	99,00%	-	-	0	-	(0)	-	-	-
Sempre Viva - Empreendimento Imobiliário Spe S/A	(i) 00,01%	00,00%	-	-	0	-	(0)	-	-	-

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações intermediárias--Continuação

30 de junho de 2021

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

8. Investimentos--Continuação

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

	Participação		Ativo		Exigibilidades		Patrimônio líquido		Resultado do período	
	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2020
Salto de Pirapora Pacaembu Emp. Imob. Ltda	99,00%	99,00%	41	26	42	27	(1)	(1)	(0)	(1)
Pacaembu Botucatu Veronica Emp. Imob. Ltda	99,00%	99,00%	221	108	222	109	(1)	(1)	(0)	(1)
Pacaembu Botucatu Veronica 2 Emp. Imob. Ltda	99,00%	99,00%	294	24	294	25	(1)	(1)	0	(1)
Pacaembu Presidente Prudente III Emp. Imob. Ltda	99,00%	99,00%	36	2	76	42	(40)	(40)	(0)	(40)
Pacaembu Arapongas I Emp. Imob. Ltda	99,00%	99,00%	394	215	403	215	(8)	-	(8)	-
Pacaembu Itapetininga Jacutinga Emp. Imob. Ltda	(ii) 99,00%	0,00%	238	-	238	-	(1)	-	(1)	-
Pacaembu Taubaté Emp. Imob. Ltda	(ii) 99,00%	0,00%	2.628	-	2.650	-	(21)	-	(31)	-
Pacaembu Tatuí Caguassu Emp. Imob. Ltda	(ii) 99,00%	0,00%	494	-	485	-	9	-	(1)	-
Bem Viver Cambe - Cidade Alta 2 Emp. Imob. Ltda	(ii) 99,00%	0,00%	86	-	86	-	-	-	-	-
Terra Nova Pindamonhangaba Emp. Imob. Ltda	(ii) 99,00%	0,00%	156	-	156	-	-	-	-	-
Pacaembu Catanduva III Emp. Imob. Ltda	(ii) 99,00%	0,00%	33	-	34	-	(0)	-	(0)	-
Pacaembu Araçatuba I - Emp. Imob. Ltda.	(ii) 99,00%	0,00%	-	-	-	-	-	-	-	-
Pacaembu Água Santa 2 - Emp. Imob. Ltda.	(ii) 99,00%	0,00%	-	-	-	-	-	-	-	-
Pacaembu Água Santa 3 - Emp. Imob. Ltda.	(ii) 99,00%	0,00%	-	-	-	-	-	-	-	-
Pacaembu Itapetininga Cristovao Colombo - Emp. Imob. Ltda.	(ii) 99,00%	0,00%	-	-	-	-	-	-	-	-
Vida Nova Cuiabá II - Emp. Imob. Ltda	(ii) 99,00%	0,00%	-	-	-	-	-	-	-	-
União e Alto do Mandaguari Emp. Imob. Ltda.	6,95%	6,95%	3.311	838	2.525	512	786	326	(435)	6.242
Veronese Empreendimento Imobiliário Ltda.	50,00%	50,00%	6.957	10.902	5.619	8.334	1.338	2.568	6.270	16.199
Sol + Lar S.A.	20,00%	20,00%	36.094	266	40.656	216	(4.562)	50	(14)	231
Ambar Living	28,37%	28,37%	694	236	198	153	496	83	587	(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--Continuação

30 de junho de 2021

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

8. Investimentos--Continuação

c) Movimentações dos investimentos em participações societárias

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

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
SalDOS em 1º de janeiro de 2021	231.802	2.219
Adiantamento para futuro aumento de capital, líquido	53.973	-
Dividendos recebidos	(107.460)	(3.750)
Integralização de capital em controladas e investidas	20	-
Equivalência patrimonial	59.342	2.958
Outras	82	60
Apropriação da mais valia de estoques	(253)	(154)
SalDOS em 30 de junho de 2021	237.506	1.333

9. Empréstimos e financiamentos

Os empréstimos e financiamentos são representados por:

		<u>Controladora / Consolidado</u>	
	<u>Taxa</u>	<u>30/06/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Banco ABC do Brasil (i)	3,00% a.a. + CDI	60.053	60.028
Banco Itaú (ii)	2,70% a.a. + CDI	60.000	60.009
Conta garantida		-	1.413
		120.053	121.450
Circulante		82.105	34.571
Não circulante		37.948	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--Continuação

30 de junho de 2021

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

9. Empréstimos e financiamentos--Continuação

Cronograma de vencimentos

A tabela a seguir apresenta o cronograma de vencimentos dos financiamentos existentes em 30 de junho de 2021 e 31 de dezembro de 2020:

30/06/2021	2021	2022	2023	Total
Banco Itaú	30.000	30.000	-	60.000
Banco ABC do Brasil	3.158	37.894	19.001	60.053
	33.158	67.894	19.001	120.053

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 30 de junho 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 30 de junho 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	3.241
(-) Juros pagos	(3.225)
Saldos em 30 de junho 2021	120.053

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações intermediárias--Continuação

30 de junho de 2021

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

10. Fornecedores

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2020
Fornecedores a pagar (i)	3.381	5.998	40.187	29.782
Cauções a pagar (ii)	5.489	7.172	15.302	13.252
	8.870	13.170	55.489	43.034
Circulante	4.885	9.135	49.088	36.582
Não circulante	3.985	4.035	6.401	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	
	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2020
Salários e pró labores	1.748	1.436	1.918	1.536
Provisão de férias	5.044	4.127	5.434	4.474
Provisão de 13º salário	1.523	-	1.656	-
INSS	465	287	553	365
IRRF	532	648	538	656
FGTS	48	194	65	206
Gratificações e bonificações	521	5.857	521	5.859
Outras obrigações trabalhistas	223	173	242	191
	10.104	12.722	10.927	13.287

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações intermediárias--Continuação

30 de junho 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			
	01/04/2021 a 30/06/2021	01/01/2021 a 30/06/2021	01/04/2020 a 30/06/2020	01/01/2020 a 30/06/2020
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social:	11.468	21.764	16.129	29.039
Imposto de renda calculado à alíquota nominal - 34%	(3.953)	(7.454)	(5.484)	(9.873)
Efeito sobre as diferenças:				
Efeitos permanentes sobre regime especial de tributação do <i>Programa Casa Verde e Amarela</i> (RET) e lucro presumido de controladas	(7.781)	(13.131)	(1.765)	(1.153)
Resultado com equivalência patrimonial	10.972	20.176	6.375	8.442
Amortização de ágio	(37)	(86)	(19)	(35)
Diferenças temporárias	717	151	(220)	(356)
Despesa com imposto de renda no resultado (corrente)	(59)	(294)	89	(471)
Despesa com imposto de renda no resultado (diferido)	(23)	(50)	(1.202)	(2.504)
Total de despesa com imposto de renda e contribuição social no resultado	(82)	(344)	(1.113)	(2.975)
Taxa efetiva	1%	2%	7%	10%

	Consolidado			
	01/04/2021 a 30/06/2021	01/01/2021 a 30/06/2021	01/04/2020 a 30/06/2020	01/01/2020 a 30/06/2020
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social:	16.048	29.693	19.215	33.361
Imposto de renda calculado à alíquota nominal - 34%	(5.510)	(10.150)	(6.533)	(11.343)
Efeito sobre as diferenças:				
Efeitos permanentes sobre regime especial de tributação do <i>Programa Casa Verde e Amarela</i> (RET) e lucro presumido de controladas	(285)	806	2.249	3.505
Resultado com equivalência patrimonial	453	1.006	324	932
Amortização de ágio	(37)	(86)	(19)	(35)
Diferenças temporárias	717	151	(220)	(356)
Despesa com imposto de renda no resultado (corrente)	(4.425)	(7.271)	(2.613)	(4.022)
Despesa com imposto de renda no resultado (diferido)	(239)	(1.002)	(1.586)	(3.275)
Total de despesa com imposto de renda e contribuição social no resultado	(4.662)	(8.273)	(4.199)	(7.297)
Taxa efetiva	29%	28%	22%	22%

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações intermediárias--Continuação

30 de junho de 2021

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

13. Provisões

a) Provisões para garantia de obra

	Controladora	Consolidado
Saldos em 31 de dezembro de 2020	5.434	7.960
(+) Novas provisões	1.062	4.869
(-) Reversões	(875)	(875)
(-) Pagamentos	(2.424)	(4.949)
Saldos em 30 de junho de 2021	3.197	7.005
Circulante	1.600	1.600
Não circulante	1.597	5.405

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

b) Provisão para demandas judiciais

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

	Controladora				
	Processos cíveis	Processos tributários	Processos trabalhistas	Previdenciário	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2020	1.130	4.419	1.886	3.263	10.698
Provisão do período	7.608	187	13.569	39	21.403
Reversão do período	(7.384)	(75)	(12.860)	-	(20.319)
Saldos em 30 de junho de 2021	1.354	4.531	2.595	3.302	11.782
	Consolidado				
	Processos cíveis	Processos tributários	Processos trabalhistas	Previdenciário	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2020	1.510	4.419	1.886	3.263	11.078
Provisão do período	9.965	187	13.569	39	23.760
Reversão do período	(9.713)	(75)	(12.860)	-	(22.648)
Saldos em 30 de junho de 2021	1.762	4.531	2.595	3.302	12.190

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações intermediárias--Continuação

30 de junho de 2021

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

13. Provisões--Continuação

b) Provisão para demandas judiciais--Continuação

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

Adicionalmente, existem processos judiciais de natureza cível e previdenciário em que as probabilidades de perdas são consideradas "possíveis" pelos assessores legais da Companhia, no montante de R\$6.209 em 30 de junho 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 30 de junho de 2021, a Companhia possuía o montante de R\$5.405 a título de depósitos judiciais (R\$5.418 em 31 de dezembro de 2020).

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.

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações intermediárias--Continuação

30 de junho 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--Continuação

Empreendimentos em Construção	Consolidado	
	30/06/2021	31/12/2020
(i) Receita de Vendas a Apropriar de Unidades Vendidas		
(a) Receita de Vendas Contratadas	1.082.748	833.420
(b) Receita de Vendas Apropriadas <u>Líquidas</u>	828.568	526.224
Receita de Vendas a Apropriar (a-b)	254.180	307.196
(ii) Custo Orçado a Apropriar de Unidades Vendidas		
Empreendimentos em construção:		
(a) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros)	770.320	589.160
(b) Custo de construção Incorridos	(584.424)	(370.179)
(c) Custo de construção Incorridos – encargos financeiros	-	-
Custo Orçado a Apropriar no Resultado (a+b)	185.896	218.981
Driver CI/CO (sem encargos financeiros)	75,87%	62,83%
(iii) Custo Orçado a Apropriar em Estoque		
Empreendimentos em construção:		
(a) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros)	192.586	198.220
Custo Incorrido <u>líquido</u>		
(b) Custo de construção Incorridos	(42.060)	(24.472)
Custo Orçado a Apropriar em Estoque sem encargos financeiros (a+b)	150.526	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.

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.

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações intermediárias--Continuação

30 de junho de 2021

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

15. Patrimônio líquido--Continuação

a) Capital social--Continuação

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.

Em 21 de maio de 2021, foi encerrada a operação de Compra e venda de ações e outras avenças ("Contrato") estabelecidas entre o Sr. Wilson Amaral e os sócios da Companhia. Desta maneira, o Contrato que tinha por objeto a compra de 12.889.485 ações de emissão da Pacaembu, e que representava 10% do seu capital social, foi desfeito em razão do implemento de condição resolutive ajustada. As ações anteriormente transacionadas foram revertidas em favor dos sócios, com efeitos retroativos à assinatura do contrato.

Em ato contínuo, em 21 de maio de 2021, foi emitido o Bônus de subscrição pela Companhia em favor do Sr. Wilson Amaral, em conformidade com a deliberação do Conselho de Administração da Companhia realizado no dia 19 de maio de 2021. O acordo prevê ao titular o direito de subscrever ações de emissão da Companhia no montante de 14.321.649 ações ordinária, nominativas e sem valor nominal.

O bônus de subscrição poderá ser objeto de exercícios parciais, mas em qualquer caso, o período para exercícios pelo titular, Sr. Wilson Amaral, encerrará após o transcurso do prazo de 30 meses a contar da data de Emissão do Bônus de Subscrição, após 21 de novembro de 2023.

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações intermediárias--Continuação

30 de junho de 2021

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

15. Patrimônio líquido--Continuação

a) Capital social--Continuação

Demonstramos a seguir o quadro acionário em 30 de junho de 2021 e em 31 de dezembro de 2020.

Sócios	30/06/2021		31/12/2020	
	Ações	Participação	Ações	Participação
Eduardo Robson de Almeida	58.002.680	45,00%	52.202.412	40,50%
Wilson de Almeida Junior	51.557.938	40,00%	46.402.144	36,00%
Wilson Amaral de Oliveira	-	-	12.889.485	10,00%
Victor Bassan de Almeida	12.889.485	10,00%	11.600.536	9,00%
Fernando Bassan de Almeida	6.444.742	5,00%	5.800.268	4,50%
	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 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 no montante de R\$19.034 no transcorrer do período de seis meses findo em 30 de junho de 2021 e pagou juros sobre capital próprio no montante de R\$7.142 no período de seis meses findo em 30 de junho de 2020.

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações intermediárias--Continuação

30 de junho de 2021

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

16. Receita operacional líquida

	Controladora				Consolidado			
	01/04/2021	01/01/2021	01/04/2020	01/01/2020	01/04/2021	01/01/2021	01/04/2020	01/01/2020
	a	a	a	a	a	a	a	a
	30/06/2021	30/06/2021	30/06/2020	30/06/2020	30/06/2021	30/06/2021	30/06/2020	30/06/2020
Receita de incorporação imobiliária	7.596	18.424	68.597	141.941	172.480	312.949	155.473	261.634
Tributos incidentes sobre a receita	(579)	(1.262)	(2.308)	(4.650)	(5.460)	(10.006)	(5.502)	(9.041)
	7.017	17.162	66.289	137.291	167.020	302.943	149.971	252.593

17. Custos e despesas por natureza

	Controladora				Consolidado			
	01/04/2021	01/01/2021	01/04/2020	01/01/2020	01/04/2021	01/01/2021	01/04/2020	01/01/2020
	a	a	a	a	a	a	a	a
	30/06/2021	30/06/2021	30/06/2020	30/06/2020	30/06/2021	30/06/2021	30/06/2020	30/06/2020
Despesas por função								
Custos dos imóveis vendidos	(6.403)	(15.627)	(51.372)	(101.064)	(122.896)	(222.975)	(111.324)	(184.002)
Despesas gerais e administrativas	(17.343)	(33.540)	(14.152)	(28.116)	(17.378)	(33.587)	(14.207)	(28.195)
Despesas com vendas	(474)	(733)	(1.495)	(4.351)	(9.319)	(17.093)	(6.151)	(14.516)
	(24.220)	(49.900)	(67.019)	(133.531)	(149.593)	(273.655)	(131.682)	(226.713)
Custos de construção	(5.637)	(14.123)	(47.862)	(96.034)	(121.352)	(220.135)	(107.739)	(178.357)
Honorários administração	(1.191)	(2.475)	(987)	(1.822)	(1.191)	(2.475)	(987)	(1.822)
Serviços tomados	(1.297)	(2.202)	(2.233)	(5.011)	(1.293)	(2.204)	(2.660)	(5.455)
Comissões	(7)	(195)	(272)	(1.087)	(1.684)	(4.029)	(1.901)	(3.382)
Despesas com eventos de entregas	-	(1)	(462)	(1.191)	(1.608)	(3.334)	(286)	(1.380)
Demais custos/despesas	(2.642)	(5.016)	(4.305)	(8.250)	(2.756)	(5.138)	(4.425)	(8.373)
Bonificações	(5)	(6)	(1.038)	(1.603)	(5)	(6)	(1.038)	(1.603)
Pessoal	(9.928)	(19.217)	(8.616)	(15.848)	(10.488)	(19.779)	(8.620)	(15.854)
Ponto de atendimento	(1)	(15)	(147)	(360)	(1.679)	(2.400)	(504)	(2.756)
Publicidade e propaganda	(191)	(245)	(610)	(1.637)	(3.386)	(6.331)	(3.029)	(6.465)
Custo com garantia de obra	(564)	(1.141)	(405)	(566)	(1.341)	(2.476)	(369)	(1.070)
Despesas com casa modelo	-	-	(30)	(102)	(50)	(80)	(71)	(174)
Despesas com manutenção	(308)	(549)	(52)	(20)	(311)	(553)	(53)	(22)
Despesa do plano de remuneração baseado em ações	(2.449)	(4.715)	-	-	(2.449)	(4.715)	-	-
	(24.220)	(49.900)	(67.019)	(133.531)	(149.593)	(273.655)	(131.682)	(226.713)

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações intermediárias--Continuação

30 de junho de 2021

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

18. Resultado financeiro

Descrição	Controladora				Consolidado			
	01/04/2021	01/01/2021	01/04/2020	01/01/2020	01/04/2021	01/01/2021	01/04/2020	01/01/2020
	a	a	a	a	a	a	a	a
	30/06/2021	30/06/2021	30/06/2020	30/06/2020	30/06/2021	30/06/2021	30/06/2020	30/06/2020
Receitas financeiras								
Rendimento de aplicação financeira	1.650	2.607	747	1.765	1.946	3.015	856	2.006
Juros Contratuais	42	78	36	110	159	479	1.529	3.370
Variação Monetária	-	-	-	-	1.329	2.900	713	1.657
	1.692	2.685	783	1.875	3.434	6.394	3.098	7.033
Despesas financeiras								
Despesas bancárias	(94)	(205)	(320)	(553)	(557)	(1.067)	(804)	(1.351)
Despesas com juros	(1.917)	(3.407)	(339)	(473)	(1.978)	(3.478)	(339)	(473)
Outras despesas financeiras	(12)	(25)	(65)	(134)	(62)	(105)	(166)	(377)
	(2.023)	(3.637)	(724)	(1.160)	(2.597)	(4.650)	(1.309)	(2.201)
Total	(331)	(952)	59	715	837	1.744	1.789	4.832

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:

	01/04/2021 a 30/06/2021	01/01/2021 a 30/06/2021	01/04/2020 a 30/06/2020	01/01/2020 a 30/06/2020
Lucro básico por ações				
Lucro líquido do período	11.385	21.420	15.016	26.064
Média ponderada das ações em circulação	128.894.845	128.894.845	128.894.845	128.894.845
Efeito da diluição oriundo de opções de ações	2.820.000	2.820.000	-	-
Média ponderada de ações ordinárias ajustada para o efeito de diluição	131.714.845	131.714.845	128.894.845	128.894.845
Lucro básico por ação	0,0883278	0,1661820	0,1164981	0,2022113
Lucro diluído por ação	0,0864367	0,1626240	0,1164981	0,2022113

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.

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações intermediárias--Continuação

30 de junho de 2021

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

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.

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.

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações intermediárias--Continuação

30 de junho de 2021

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

21. Instrumentos financeiros

b) Risco de crédito--Continuação

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

c) Risco de liquidez

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

d) Risco operacional

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

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

A principal responsabilidade para o desenvolvimento e implementação de controles para tratar riscos operacionais é atribuída à Alta Administração dentro de cada unidade de negócio. A determinação dessa responsabilidade está baseada em 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;

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações intermediárias--Continuação

30 de junho de 2021

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

21. Instrumentos financeiros--Continuação

d) Risco operacional--Continuação

- 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 junho de 2021 e IPCA pelo boletim Focus de junho 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\$5.651 referentes a aplicações em caderneta de poupança com exposição a Taxa de Referência (TR), que não apresenta risco de oscilação em cenário de *stress*, portanto não testamos o teste de sensibilidade. O cenário provável adotado pela Companhia corresponde às projeções apontadas acima, ou seja, a expectativa para o CDI, sendo que segue abaixo o demonstrativo da análise de sensibilidade:

Indexador	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário Provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
CDI	2,08%	3,11%	4,15%	5,19%	6,23%
IPCA	3,00%	4,50%	6,00%	7,50%	9,00%

Consolidado						
Ativos e passivos líquidos	Saldos em 30/06/2021	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário Provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
CDI	149.490	3.102	4.653	6.204	7.755	9.306
IPCA	14.386	432	647	863	1.079	1.295
Total	163.876	3.534	5.300	7.067	8.834	10.601

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações intermediárias--Continuação

30 de junho de 2021

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

21. Instrumentos financeiros--Continuação

e) Análise de sensibilidade--Continuação

	Saldos em 30/06/2021	CDI	IPCA	Sem indexador
Saldos nas demonstrações financeiras consolidadas				
Caixa e equivalente de caixa (Nota 3.1)	293.463	269.543	-	23.920
Caixa restrito (Nota 3.1)	34.326	-	-	34.326
Contas a receber (Nota 4)	125.393	-	14.386	111.007
Adiantamento para aquisição de terrenos	25.672	-	-	25.672
Outros ativos	24.007	-	-	24.007
Total dos ativos com riscos financeiros	502.861	269.543	14.386	218.932
Fornecedores (Nota 10)	55.489	-	-	55.489
Empréstimos e financiamentos (Nota 9)	120.053	120.053	-	-
Arrendamento mercantil	5.632	-	-	5.632
Outros passivos	2.269	-	-	2.269
Total dos passivos com riscos financeiros	183.443	120.053	-	63.390
Total dos ativos e passivos com riscos financeiros	319.418	149.490	14.386	154.542

f) Determinação do valor justo dos instrumentos financeiros

Os valores de mercado, informados em 30 de junho 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.

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

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações intermediárias--Continuação

30 de junho de 2021

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

21. Instrumentos financeiros--Continuação

f) Determinação do valor justo dos instrumentos financeiros--Continuação

- 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	30/06/2021	31/12/2020
Ativos			
Ativo financeiro mensurado pelo valor justo por meio do resultado - Caixa e equivalentes de caixa	2 (a)	269.543	219.011

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

g) 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 30 de junho de 2021 e 31 de dezembro de 2020, de acordo com as demonstrações financeiras consolidadas, pode ser assim sumariado:

	30/06/2021	31/12/2020
Empréstimos e financiamentos (Nota 9)	120.053	121.450
Arrendamento mercantil	5.632	2.583
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 3.a)	(293.463)	(282.029)
Caixa restrito (Nota 3.b)	(34.326)	(56.913)
Dívida líquida	(202.104)	(214.909)
Total do patrimônio líquido	365.028	338.893
Total do capital próprio e de terceiros	162.924	123.984
Grau de alavancagem financeira - %	115,66%	106,60%

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações intermediárias--Continuação

30 de junho de 2021

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

21. Instrumentos financeiros--Continuação

h) Classificação dos instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros da Companhia estão assim classificados:

	Controladora					
	30/06/2021			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	1.820	211.238	213.058	20.210	190.699	210.909
Caixa restrito	1.802	-	1.802	8.750	-	8.750
Contas a receber	16.998	-	16.998	23.542	-	23.542
Adiantamentos para aquisição de terrenos	19.549	-	19.549	20.267	-	20.267
Outros ativos	14.346	-	14.346	13.025	-	13.025
Total dos instrumentos ativos	54.515	211.238	265.753	85.794	190.699	276.493
Empréstimos e financiamentos	120.053	-	120.053	121.450	-	121.450
Fornecedores	8.870	-	8.870	13.170	-	13.170
Partes relacionadas	415	-	415	164	-	164
Arrendamento mercantil	5.632	-	5.632	2.583	-	2.583
Outras contas a pagar	1.901	-	1.901	4.444	-	4.444
Total dos instrumentos passivos	136.871	-	136.871	141.811	-	141.811

	Consolidado					
	30/06/2021			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	23.920	269.543	293.463	63.018	219.011	282.029
Caixa restrito	34.326	-	34.326	56.913	-	56.913
Contas a receber	125.393	-	125.393	120.582	-	120.582
Adiantamentos para aquisição de terrenos	25.672	-	25.672	26.090	-	26.090
Outros ativos	24.007	-	24.007	21.839	-	21.839
Total dos instrumentos ativos	233.318	269.543	502.861	288.442	219.011	507.453

	Consolidado					
	30/06/2021			31/12/2020		
	Custo amortizado	Valor justo por meio do resultado	Total	Custo amortizado	Valor justo por meio do resultado	Total
Empréstimos e financiamentos	120.053	-	120.053	121.450	-	121.450
Fornecedores	55.489	-	55.489	43.034	-	43.034
Partes relacionadas	349	-	349	165	-	165
Arrendamento mercantil	5.632	-	5.632	2.583	-	2.583
Outras contas a pagar	2.269	-	2.269	4.652	-	4.652
Total dos instrumentos passivos	183.792	-	183.792	171.884	-	171.884

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações intermediárias--Continuação

30 de junho de 2021

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

21. Instrumentos financeiros--Continuação

i) 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 30 de junho 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 30 de junho de 2021	Saldo contábil	Menos de 1 ano	De 1 a 5 anos	Total
Empréstimos e financiamentos	120.053	4.928	126.809	131.737
Fornecedores	55.489	49.088	6.401	55.489
Arrendamento mercantil	5.632	2.656	6.063	8.719
	181.174	56.672	139.273	195.945

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.

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

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações intermediárias--Continuação

30 de junho de 2021

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

22. Plano de opções de aquisição de ações--Continuação

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 30 de junho de 2021 uma provisão para o plano de opções de aquisição de ações no montante de R\$4.715 em rubrica no patrimônio líquido em contra-partida a despesas operacionais.

Em 7 de maio de 2021, a Companhia, ainda no âmbito do Primeiro Programa de Outorga de Opções de Compra de Ações de Emissão da Companhia, emitiu mais 200.000 opções de Compra ações. Essas opções têm vida útil de 5 (cinco) anos e são exercíveis a R\$ 2,72, em conformidade com o modelo do Contrato de Opção de Compra de Ações da Companhia, estas opções também se tornarão exercíveis de maneira gradual, conforme prazo de vesting do quadro acima.

Sendo assim, em 30 de junho de 2021 o número de opções em circulação é de 2.820.000 opções.

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações intermediárias--Continuação

30 de junho de 2021

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

23. Seguros

A Companhia e suas controladas mantêm, em 30 de junho 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)	-	1.253.491
Seguro garantia judicial	344	344
Seguro garantia para obras de infraestrutura	-	155.062
Seguro garantia de término de obras	9.183	227.231
Seguro término de obras - manutenção corretiva	45.715	70.819
Seguro executante construtor	2.985	65.668
Seguro compreensivo empresarial	53.743	54.413

24. Eventos subsequentes

Aquisição de aeronave

Em 12 de julho de 2021 a Companhia celebrou junto a Cirrus Aircraft Brasil uma proposta comercial para a aquisição de uma aeronave modelo Cirrus CR22 pelo valor total de US\$1.096 mil equivalente a, aproximadamente, R\$5.700, adquirida para uso em voos para locomoção nos empreendimentos da Companhia, viagens de negócios e prospecção de novos Empreendimentos. A forma de utilização da aeronave é definida nas políticas internas da Companhia.

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 30 de junho de 2021, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para o período de três e seis meses findo naquela data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de seis 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 seis meses findo em 30 de junho 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, 09 de agosto 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 30 de junho 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, 06 de agosto 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 30 de junho 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, 09 de agosto 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