

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 30/09/2021	8
DMPL - 01/01/2020 à 30/09/2020	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 30/09/2021	17
DMPL - 01/01/2020 à 30/09/2020	18
Demonstração de Valor Adicionado	19

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

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

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	53
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	55
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	56

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Trimestre Atual 30/09/2021
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	128.894.845
Preferenciais	0
Total	128.894.845
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

#Error

#Error

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
1	Ativo Total	549.997	531.014
1.01	Ativo Circulante	215.675	269.772
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	172.762	219.659
1.01.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	171.106	210.909
1.01.01.02	Caixa Restrito	1.656	8.750
1.01.03	Contas a Receber	17.931	23.542
1.01.04	Estoques	1.839	180
1.01.06	Tributos a Recuperar	5.048	4.864
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	18.095	21.527
1.01.08.03	Outros	18.095	21.527
1.01.08.03.02	Adiantamentos para aquisição de terrenos	6.426	8.653
1.01.08.03.03	Outros ativos	11.669	12.874
1.02	Ativo Não Circulante	334.322	261.242
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	23.041	23.539
1.02.01.05	Estoques	2.488	5.910
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	20.553	17.629
1.02.01.10.03	Outros Ativos	422	597
1.02.01.10.04	Adiantamentos para aquisição de terrenos	14.623	11.614
1.02.01.10.05	Depósitos Judiciais	5.508	5.418
1.02.02	Investimentos	295.717	232.108
1.02.03	Imobilizado	15.564	5.595

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
2	Passivo Total	549.997	531.014
2.01	Passivo Circulante	114.229	86.247
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	10.746	12.722
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	10.746	12.722
2.01.02	Fornecedores	4.453	13.579
2.01.03	Obrigações Fiscais	1.198	1.962
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	1.198	1.962
2.01.03.01.02	Tributos correntes com recolhimento diferido	515	1.252
2.01.03.01.03	Obrigações tributárias	683	710
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	93.807	34.571
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	93.807	34.571
2.01.05	Outras Obrigações	2.142	21.067
2.01.05.02	Outros	2.142	21.067
2.01.05.02.05	Dividendos a pagar	0	19.034
2.01.05.02.07	Arrendamento mercantil	2.142	2.033
2.01.06	Provisões	1.883	2.346
2.01.06.02	Outras Provisões	1.883	2.346
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	1.628	2.251
2.01.06.02.04	Adiantamento de clientes	255	95
2.02	Passivo Não Circulante	59.176	105.874
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	33.184	86.879
2.02.02	Outras Obrigações	8.578	4.749
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	540	164
2.02.02.02	Outros	8.038	4.585
2.02.02.02.03	Fornecedores	3.918	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	17.414	14.187
2.02.04.02	Outras Provisões	17.414	14.187
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	1.633	3.183
2.02.04.02.04	Provisão para demandas judiciais	12.745	10.698
2.02.04.02.05	Provisão para perda de investimentos	3.036	306
2.03	Patrimônio Líquido	376.592	338.893
2.03.01	Capital Social Realizado	263.985	263.985
2.03.04	Reservas de Lucros	82.098	74.908
2.03.04.10	Gasto na emissão de ações	-517	-517
2.03.04.11	Plano de remuneração baseado em ações	10.329	3.139
2.03.04.13	Reservas de lucros	72.286	72.286
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	30.509	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	7.567	24.729	39.038	176.329
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-6.857	-22.484	-30.098	-131.161
3.03	Resultado Bruto	710	2.245	8.940	45.168
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	8.812	29.993	27.939	20.037
3.04.01	Despesas com Vendas	-392	-1.125	-1.016	-5.367
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-18.482	-52.022	-13.004	-41.120
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-2.481	-6.369	-1.960	-2.224
3.04.05.01	Despesas tributárias	-137	-322	-98	-313
3.04.05.02	Outras receitas (despesas)	-2.344	-6.047	-1.862	-1.911
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	30.167	89.509	43.919	68.748
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	9.522	32.238	36.879	65.205
3.06	Resultado Financeiro	-373	-1.325	-1.071	-356
3.06.01	Receitas Financeiras	2.243	4.928	1.068	2.943
3.06.02	Despesas Financeiras	-2.616	-6.253	-2.139	-3.299
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	9.149	30.913	35.808	64.849
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-60	-404	-138	-3.113
3.08.01	Corrente	-82	-376	-936	-2.680
3.08.02	Diferido	22	-28	798	-433
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	9.089	30.509	35.670	61.736
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	9.089	30.509	35.670	61.736
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,071	0,237	0,277	0,479
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,069	0,232	0,277	0,479

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020
4.01	Lucro Líquido do Período	9.089	30.509	35.670	61.736
4.03	Resultado Abrangente do Período	9.089	30.509	35.670	61.736

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 30/09/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	88.495	33.505
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-39.728	5.187
6.01.01.01	Lucro operacional antes do imposto de renda e contribuição social	30.913	64.849
6.01.01.02	Provisão para garantia	51	-1.783
6.01.01.03	Depreciação e amortização	2.090	2.444
6.01.01.04	Provisão para demandas judiciais	2.419	1.918
6.01.01.06	Resultado de equivalência patrimonial	-89.509	-68.748
6.01.01.08	Baixa de imobilizado	678	0
6.01.01.10	Juros provisionados sobre empréstimos e financiamentos	5.909	3.423
6.01.01.11	Impostos diferidos	-824	-26
6.01.01.13	Apropriação de mais valia nos estoques	305	414
6.01.01.14	Ajuste a valor presente	0	228
6.01.01.15	Despesas com plano de opções de ações	7.190	639
6.01.01.16	Provisão para perdas de crédito esperadas	1.050	1.829
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-5.323	-22.833
6.01.02.01	Caixa restrito	7.094	-5.523
6.01.02.02	Contas a receber	4.561	-11.036
6.01.02.03	Estoques	1.763	39.139
6.01.02.04	Outros ativos	1.121	257
6.01.02.05	Tributos a recuperar	-184	-1.320
6.01.02.06	Depósitos judiciais	-90	-1.008
6.01.02.08	Adiantamento para aquisição de terrenos	-782	-1.054
6.01.02.09	Fornecedores	-9.243	-13.570
6.01.02.10	Obrigações trabalhistas	-2.348	65
6.01.02.11	Obrigações tributárias	-27	-6.205
6.01.02.12	Adiantamento de clientes	160	-20.063
6.01.02.14	Outros passivos	0	4.065
6.01.02.15	Pagamento de provisão de garantia	-2.224	-2.462
6.01.02.16	Juros pagos sobre empréstimos e financiamentos	-4.748	-1.438
6.01.02.17	Imposto de renda e contribuição social pagos	-376	-2.680
6.01.03	Outros	133.546	51.151
6.01.03.02	Recebimento de dividendos	133.546	51.151
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-111.506	-56.699
6.02.02	Aquisição de bens do imobilizado	-6.544	-372
6.02.03	Aporte em controladas e coligada	-198	-55.362
6.02.04	Adiantamento para futuro aumento de capital nas investidas	-104.764	0
6.02.07	Baixas de Investimento	0	-165
6.02.08	Aquisição de participação societária	0	-800
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-16.792	93.456
6.03.01	Captação de empréstimos e financiamentos	5.736	121.045
6.03.02	Despesa com captação de empréstimos	0	-227
6.03.03	Pagamentos de empréstimos e financiamentos	-3.870	-10.047
6.03.05	Pagamento de dividendos	-19.034	-6.837
6.03.06	Pagamento de juros sobre capital próprio	0	-10.478

DFs Individuais / 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 30/09/2021	Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020
6.03.07	Partes relacionadas	376	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-39.803	70.262
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	210.909	141.064
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	171.106	211.326

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 30/09/2021**(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	3.139	72.286	0	-517	338.893
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	263.985	3.139	72.286	0	-517	338.893
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	30.509	0	30.509
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	7.190	0	0	0	7.190
5.06.04	Reserva de outorga de opções de ações	0	7.190	0	0	0	7.190
5.07	Saldos Finais	263.985	10.329	72.286	30.509	-517	376.592

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 30/09/2020**(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	0	146.268	0	-517	274.646
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	SalDOS Iniciais Ajustados	128.895	0	146.268	0	-517	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	639	0	61.736	0	62.375
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	61.736	0	61.736
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	639	0	0	0	639
5.05.02.06	Plano de remuneração baseado em ações	0	639	0	0	0	639
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	SalDOS Finais	263.985	639	11.178	61.736	-517	337.021

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020
7.01	Receitas	25.594	182.240
7.01.02	Outras Receitas	25.594	182.240
7.01.02.02	Outras receitas	0	1.457
7.01.02.03	Receita bruta de incorporação imobiliária	26.644	182.612
7.01.02.04	Provisão para perdas de crédito esperadas	-1.050	-1.829
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-39.771	-149.706
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-22.484	-131.161
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-17.287	-18.545
7.03	Valor Adicionado Bruto	-14.177	32.534
7.04	Retenções	-2.090	-2.444
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-2.090	-2.444
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-16.267	30.090
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	94.437	71.691
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	89.509	68.748
7.06.02	Receitas Financeiras	4.928	2.943
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	78.170	101.781
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	78.170	101.781
7.08.01	Pessoal	40.682	27.248
7.08.01.01	Remuneração Direta	29.925	23.699
7.08.01.04	Outros	10.757	3.549
7.08.01.04.01	Honorários da administração	3.711	2.910
7.08.01.04.02	Plano de outorga de opções de ações Honorários Administração	0	183
7.08.01.04.03	Plano de outorga de opções de ações	7.046	456
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	726	9.498
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	6.253	3.299
7.08.05	Outros	30.509	61.736
7.08.05.01	Lucro Líquido do exercício	30.509	61.736

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
1	Ativo Total	634.970	580.094
1.01	Ativo Circulante	544.250	507.150
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	279.633	338.942
1.01.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	238.688	282.029
1.01.01.02	Caixa restrito	40.945	56.913
1.01.03	Contas a Receber	111.393	84.532
1.01.04	Estoques	105.313	44.656
1.01.06	Tributos a Recuperar	5.424	5.111
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	42.487	33.909
1.01.08.03	Outros	42.487	33.909
1.01.08.03.02	Adiantamentos para aquisição de terrenos	16.717	12.877
1.01.08.03.04	Outros Ativos	25.770	21.032
1.02	Ativo Não Circulante	90.720	72.944
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	73.387	65.130
1.02.01.04	Contas a Receber	41.585	36.050
1.02.01.05	Estoques	5.743	9.196
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	26.059	19.884
1.02.01.10.03	Outros ativos	1.388	1.253
1.02.01.10.04	Adiantamentos para aquisição de terrenos	19.163	13.213
1.02.01.10.05	Depósitos judiciais	5.508	5.418
1.02.02	Investimentos	1.769	2.219
1.02.03	Imobilizado	15.564	5.595

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
2	Passivo Total	634.970	580.094
2.01	Passivo Circulante	188.055	127.764
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	16.413	13.287
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	16.413	13.287
2.01.02	Fornecedores	52.111	41.234
2.01.03	Obrigações Fiscais	8.802	12.725
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	8.802	12.725
2.01.03.01.02	Tributos correntes com recolhimento diferido	2.850	5.062
2.01.03.01.03	Obrigações tributárias	5.952	7.663
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	93.807	34.571
2.01.05	Outras Obrigações	2.142	21.067
2.01.05.02	Outros	2.142	21.067
2.01.05.02.05	Dividendos a pagar	0	19.034
2.01.05.02.07	Arrendamento mercantil	2.142	2.033
2.01.06	Provisões	14.780	4.880
2.01.06.02	Outras Provisões	14.780	4.880
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	1.628	2.251
2.01.06.02.04	Adiantamento de clientes	13.152	2.629
2.02	Passivo Não Circulante	70.323	113.437
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	33.184	86.879
2.02.02	Outras Obrigações	10.925	7.345
2.02.02.02	Outros	10.925	7.345
2.02.02.02.03	Fornecedores	6.334	6.452
2.02.02.02.04	Partes relacionadas	471	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	6.667	2.426
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	6.667	2.426
2.02.03.01.01	Tributos correntes com recolhimento diferido	6.667	2.426
2.02.04	Provisões	19.547	16.787
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	13.169	11.078
2.02.04.01.05	Provisão para demandas judiciais	13.169	11.078
2.02.04.02	Outras Provisões	6.378	5.709
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	5.828	5.709
2.02.04.02.04	Provisão para perdas de investimentos	550	0
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	376.592	338.893
2.03.01	Capital Social Realizado	263.985	263.985
2.03.04	Reservas de Lucros	82.098	74.908
2.03.04.04	Reserva de Lucros a Realizar	72.286	72.286
2.03.04.10	Gasto na emissão de ações	-517	-517
2.03.04.11	Plano de remuneração baseado em ações	10.329	3.139
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	30.509	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	166.130	469.073	225.256	477.850
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-124.453	-347.428	-161.737	-345.739
3.03	Resultado Bruto	41.677	121.645	63.519	132.111
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-30.227	-82.246	-21.573	-61.632
3.04.01	Despesas com Vendas	-10.276	-27.369	-8.970	-23.486
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-18.495	-52.082	-13.012	-41.207
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	-175	-473	-1.922	-2.012
3.04.04.01	Despesas tributárias	-175	-473	-112	-423
3.04.04.02	Outras receitas (despesas)	0	0	-1.810	-1.589
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-3.400	-7.398	0	0
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	2.119	5.076	2.331	5.073
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	11.450	39.399	41.946	70.479
3.06	Resultado Financeiro	2.147	3.891	-932	3.899
3.06.01	Receitas Financeiras	5.284	11.678	1.980	9.012
3.06.02	Despesas Financeiras	-3.137	-7.787	-2.912	-5.113
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	13.597	43.290	41.014	74.378
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-4.508	-12.781	-5.344	-12.642
3.08.01	Corrente	-3.453	-10.724	-1.657	-6.560
3.08.02	Diferido	-1.055	-2.057	-3.687	-6.082
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	9.089	30.509	35.670	61.736
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	9.089	30.509	35.670	61.736
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	9.089	30.509	35.670	61.736

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	9.089	30.509	35.670	61.736
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	9.089	30.509	35.670	61.736
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	9.089	30.509	35.670	61.736

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 30/09/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-19.935	5.180
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	63.321	76.543
6.01.01.01	Lucro operacional antes do imposto de renda e contribuição social	43.290	74.378
6.01.01.02	Provisão para garantia	4.246	-371
6.01.01.03	Depreciação e amortização	2.090	2.444
6.01.01.04	Provisão para demandas judiciais	2.472	2.176
6.01.01.05	Resultado de equivalência patrimonial	-5.076	-5.073
6.01.01.06	Provisão (reversão) para redução ao valor realizável de ativos	2.344	1.829
6.01.01.07	Baixa de imobilizado	678	0
6.01.01.08	Juros sobre empréstimos e financiamentos	5.909	3.423
6.01.01.09	Impostos diferidos	-28	-3.384
6.01.01.11	Ajuste a valor presente	0	228
6.01.01.12	Despesas com plano de opções de ações	7.190	639
6.01.01.13	Apropriação de mais valia nos estoques	206	254
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-72.027	-69.973
6.01.02.01	Caixa restrito	15.968	-48.082
6.01.02.02	Contas a receber	-34.740	-52.032
6.01.02.03	Estoques	-57.204	19.759
6.01.02.04	Outros ativos	-4.923	-2.454
6.01.02.05	Tributos a recuperar	-313	-1.449
6.01.02.06	Depósitos judiciais	-90	-1.008
6.01.02.08	Adiantamento para aquisição de terrenos	-9.790	-5.564
6.01.02.09	Fornecedores	10.759	35.145
6.01.02.10	Obrigações trabalhistas	2.745	565
6.01.02.11	Obrigações tributárias	-34	2.580
6.01.02.12	Adiantamento de clientes	10.523	-17.871
6.01.02.14	Outros passivos	-178	2.900
6.01.02.15	Pagamento de provisão de garantia	-4.750	-2.462
6.01.03	Outros	-11.229	-1.390
6.01.03.01	Juros pagos	-4.748	-1.438
6.01.03.02	Recebimento de dividendos	5.920	6.608
6.01.03.03	Imposto de renda e contribuição social pagos	-12.401	-6.560
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-6.544	-511
6.02.01	Aquisição de bens do imobilizado	-6.544	-372
6.02.02	Aporte em controladas e coligadas	0	740
6.02.04	Baixas de investimentos	0	-79
6.02.07	Aquisição de participação societária	0	-800
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-16.862	93.456
6.03.01	Captação de empréstimos e financiamentos	5.736	121.045
6.03.03	Pagamentos de empréstimos e financiamentos	-3.870	-10.047
6.03.04	Gatos com captação de empréstimos	0	-227
6.03.05	Pagamento de dividendos	-19.034	-6.837
6.03.06	Pagamento de juros sobre capital próprio	0	-10.478

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 30/09/2021	Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020
6.03.07	Partes relacionadas	306	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-43.341	98.125
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	282.029	188.025
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	238.688	286.150

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 30/09/2021**(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	3.139	72.286	0	-517	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	3.139	72.286	0	-517	338.893	0	338.893
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	7.190	0	0	0	7.190	0	7.190
5.04.08	Reserva de outorga de opções de ações	0	7.190	0	0	0	7.190	0	7.190
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	30.509	0	30.509	0	30.509
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	30.509	0	30.509	0	30.509
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	263.985	10.329	72.286	30.509	-517	376.592	0	376.592

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 30/09/2020**(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	0	146.268	0	-517	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	0	146.268	0	-517	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	639	0	61.736	0	62.375	0	62.375
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	61.736	0	61.736	0	61.736
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	639	0	0	0	639	0	639
5.05.02.06	Plano de remuneração baseado em ações	0	639	0	0	0	639	0	639
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	263.985	639	11.178	61.736	-517	337.021	0	337.021

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		01/01/2021 à 30/09/2021	Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020
7.01	Receitas	482.438	494.469
7.01.02	Outras Receitas	484.782	496.298
7.01.02.01	Receita de incorporação imobiliária	484.755	494.472
7.01.02.02	Outras receitas	27	1.826
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-2.344	-1.829
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-403.352	-382.497
7.02.01	Custos Prods., Merchs. e Servs. Vendidos	-347.428	-345.739
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-55.924	-36.758
7.03	Valor Adicionado Bruto	79.086	111.972
7.04	Retenções	-2.090	-2.444
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-2.090	-2.444
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	76.996	109.528
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	16.754	14.085
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	5.076	5.073
7.06.02	Receitas Financeiras	11.678	9.012
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	93.750	123.613
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	93.750	123.613
7.08.01	Pessoal	42.200	27.254
7.08.01.01	Remuneração Direta	31.443	23.705
7.08.01.04	Outros	10.757	3.549
7.08.01.04.01	Honorários da administração	3.711	2.910
7.08.01.04.02	Plano de outorga de opções de ações Honorários Administração	2.207	183
7.08.01.04.03	Plano de outorga de opções de ações	4.839	456
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	13.254	29.510
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	7.787	5.113
7.08.03.01	Juros	7.787	5.113
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	30.509	61.736
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	30.509	61.736

Mensagem da Administração

O terceiro trimestre de 2021 foi marcado pelo avanço do processo de vacinação da população, resultando na redução dos números da pandemia da Covid-19 no país, com o início do abrandamento das medidas de isolamento e restrições.

No 3T21, a receita operacional líquida totalizou R\$ 166,1 milhões, o lucro bruto R\$ 41,7 milhões, o ebitda R\$ 12,3 milhões e o lucro líquido R\$ 9,1 milhões. No acumulado dos 9M21, a receita operacional líquida totalizou R\$ 469,1 milhões, o lucro bruto R\$ 121,6 milhões, o ebitda R\$ 41,5 milhões e o lucro líquido R\$ 30,5 milhões.

Aproveitamos esse espaço também para agradecer o empenho de nossos colaboradores e o visível alinhamento de todos com o planejamento estratégico da Pacaembu. Continuamos determinados em relação aos próximos passos, sempre apoiados em nossa estratégia de foco e eficiência operacional para continuarmos proporcionando a realização de sonhos para nossos clientes e entregar cada vez mais valor para nossos acionistas.

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações intermediárias

30 de setembro 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.

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

30 de setembro 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 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\$279.633 em 30 de setembro 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

30 de setembro 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 setembro 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

30 de setembro de 2021

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

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

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

A Diretoria da Companhia autorizou a emissão das demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas em 09 de novembro de 2021, considerando que não houve eventos subsequentes ocorridos até essa data.

2.2. Continuidade operacional

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

2.3. Moeda funcional e moeda de apresentação

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

2.4. Base de consolidação

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

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações intermediárias

30 de setembro de 2021

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

i) Controladas

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

ii) Controladas em conjunto

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

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

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

Julgamentos

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

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

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações intermediárias

30 de setembro de 2021

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

Estimativas e premissas

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

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

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações intermediárias

30 de setembro de 2021

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

3. Caixa e equivalentes de caixa e caixa restrito

3.1. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
Caixa e bancos	576	20.210	3.153	63.018
Aplicações financeiras (i)	170.530	190.699	235.535	219.011
	171.106	210.909	238.688	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 95,5% 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	
	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
Conta corrente bancária (i)	1.656	8.750	40.945	56.913
	1.656	8.750	40.945	56.913

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

4. Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
Contas a receber de unidades imobiliárias	23.316	27.877	159.658	124.918
Provisão para perdas de crédito esperadas (a)	(5.385)	(4.335)	(6.680)	(4.336)
	17.931	23.542	152.978	120.582
Circulante	17.931	23.542	111.393	84.532
Não circulante	-	-	41.585	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 nove meses findo em 30 de setembro de 2021 a Companhia registrou no consolidado um aumento de (R\$2.344) de provisão para perdas de crédito esperadas.

O reconhecimento de receita de vendas de unidades em construção, conforme normas contábeis

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações intermediárias

30 de setembro de 2021

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

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	
	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
2021	17.931	23.542	68.092	84.532
2022	-	-	46.748	11.968
2023	-	-	10.290	7.929
2024	-	-	4.759	2.675
2025	-	-	3.460	2.080
A partir de 2026	-	-	19.629	11.398
	17.931	23.542	152.978	120.582

5. Estoques

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
Terrenos e lotes (i)	-	-	1.968	8.608
Imóveis em construção (ii)	369	31	64.525	19.102
Custos com desenvolvimento de projetos (iii)	3.958	6.059	44.563	26.142
	4.327	6.090	111.056	53.852
Circulante	1.839	180	105.313	44.656
Não Circulante	2.488	5.910	5.743	9.196

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

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

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações intermediárias

30 de setembro de 2021

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

6. Outros ativos

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
Despesas com seguros a apropriar	724	1.006	3.396	3.401
Comissões e corretagem a apropriar	-	66	1.652	1.642
Adiantamentos a fornecedores	2.062	2.261	7.697	5.547
Gastos na emissão de ações	7.930	7.521	7.930	7.521
Mutuários a receber	754	635	5.298	2.393
Outros valores a receber	621	1.982	1.185	1.781
	12.091	13.471	27.158	22.285
Circulante	11.669	12.874	25.770	21.032
Não circulante	422	597	1.388	1.253

7. Partes relacionadas

Passivo

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
União do Mandaguari Emp. Imobiliário Ltda (i)	466	164	466	164
Outros (ii)	74	-	5	1
	540	164	471	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 de 2021, no valor de até R\$9.890. O valor da remuneração dos administradores no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2021 foi de R\$5.919 (R\$3.093 no período de nove meses findo em 30 de setembro 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

30 de setembro de 2021

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

8. Investimentos

a) Composição de saldo

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
Controladas	187.966	228.781	-	-
Controladas em conjunto	1.537	1.831	1.537	1.831
Mais valia dos estoques (i)	272	516	232	388
Adiantamentos para futuro aumento de capital	105.942	980	-	-
Investimento	295.717	232.108	1.769	2.219
Provisão para perdas em controlada (ii)	(3.036)	(306)	(550)	-
Investimento líquido	292.681	231.802	1.219	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 perdas em investimentos no passivo não circulante.

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações intermediárias

30 de setembro de 2021

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

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

	Participação		Ativo		Exigibilidades		Patrimônio líquido		Resultado do período	
	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
Haus Compra e Venda de Bens Imóveis Ltda.	99,94%	99,94%	9.526	12.360	457	1.652	9.069	10.708	1.631	5.332
Embrás Empreendimentos e Construções Ltda.	99,37%	99,37%	111	117	422	380	(311)	(263)	(48)	(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%	4.637	5.959	440	864	4.197	5.095	61	219
Residencial Quinta da Colina Emp. Imob. SPE Ltda.	99,00%	99,00%	5	5	5	4	-	1	(1)	3
Pacaembu Ribeirão Preto 'B' Compra E Venda de Imóveis Ltda.	99,00%	99,00%	-	-	1	1	(1)	(1)	-	-
POA Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,00%	99,00%	31.894	35.613	1.488	2.334	30.406	33.279	7.646	10.596
Pacaembu Piracicaba Incorporadora Ltda.	99,00%	99,00%	30.949	10.464	20.898	237	10.051	10.227	(236)	(1.141)
Pacaembu São Carlos - Emp. Imobiliário Ltda.	99,00%	99,00%	6.676	6.234	537	93	6.139	6.141	(2)	(14)
Pacaembu Bauru - Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,00%	99,00%	24.864	17.236	8.260	3.171	16.604	14.065	5.674	13.147
Pacaembu Bauru II - Emp. Imobiliário Ltda.	99,00%	99,00%	22.236	26.845	2.727	3.492	19.509	23.353	6.857	4.217
Vida Nova Araras - Emp. Imobiliário Ltda.	99,00%	99,00%	4.460	5.139	2.143	3.834	2.317	1.305	3.111	16.843
Vida Nova Barretos III - Emp. Imobiliário Ltda.	99,00%	99,00%	5.144	7.712	3.361	3.605	1.783	4.107	1.974	12.802
Vida Nova Botucatu - Emp. Imobiliário Ltda.	99,00%	99,00%	14.126	21.136	6.012	5.857	8.114	15.279	3.398	13.887
Vida Nova Itapetininga III - Emp. Imobiliário Ltda.	99,00%	99,00%	15.339	26.841	5.404	5.343	9.935	21.498	15.133	8.108
Vida Nova São Carlos - Emp. Imobiliário Ltda.	99,00%	99,00%	5.048	18.344	2.806	5.901	2.242	12.443	2.144	6.214
Vida Nova Tatui III - Emp. Imobiliário Ltda.	99,00%	99,00%	11.273	23.446	4.928	4.713	6.345	18.733	10.632	7.254
Pacaembu Presidente Prudente - Emp. Imob. Ltda.	99,00%	99,00%	23.428	6.990	10.293	417	13.135	6.573	8.139	(692)
Pacaembu São José do Rio Preto - Emp. Imob. Ltda.	99,00%	99,00%	37.257	35.087	6.329	7.610	30.928	27.477	14.174	8.361
Vida Nova Dignidade 2 Emp. Imob. Ltda.	99,00%	99,00%	17.047	972	16.240	176	807	796	3	(11)
Vida Nova Cuiabá Emp. Imob. Ltda.	99,00%	99,00%	300	-	291	-	9	-	(1)	-
Vida Nova Dignidade 3 Emp. Imob. Ltda.	99,00%	99,00%	3.605	536	3.070	5	535	531	(1)	(1)
Vida Nova Ribeirão Preto Emp. Imob. Ltda.	99,00%	99,00%	1.184	655	830	7	354	648	(301)	(1)
Vida Nova Trindade Emp. Imob. Ltda.	99,00%	99,00%	38.380	9.662	29.560	1.987	8.820	7.675	1.030	(2.821)
Vida Nova Salto de Pirapora Emp. Imob. Ltda.	99,00%	99,00%	1.388	627	888	36	500	591	(97)	-
Pacaembu Água Santa Emp. Imob. Ltda.	99,00%	99,00%	12.047	1.755	13.213	381	(1.166)	1.374	(2.560)	(570)
Nova Vida Anápolis Emp. Imob. Ltda.	99,00%	99,00%	1.216	272	1.207	272	9	-	(1)	-
Vida Nova Londrina Emp. Imob. Ltda.	99,00%	99,00%	12.774	586	13.671	120	(897)	466	(1.371)	(436)
Pacaembu Piracicaba com Viva Emp. Imob. Ltda.	99,00%	99,00%	812	210	925	210	(113)	-	(123)	-
Vida Nova Barretos IV Emp. Imob. Ltda.	99,00%	99,00%	14.868	5.963	6.720	1.045	8.148	4.918	11.649	(233)
Vida Nova Ponta Grossa Emp. Imob. Ltda.	99,00%	99,00%	3.232	406	5.085	14	(1.853)	392	(2.250)	(33)
Pacaembu Ourinhos Constante Emp. Imob. Ltda.	99,00%	99,00%	16.226	616	15.771	47	455	569	(120)	(3)
Pacaembu Ourinhos Constante 2 Emp. Imob. Ltda.	99,00%	99,00%	295	132	286	132	9	-	-	-
Pacaembu Bauru Nasralla Emp. Imob. Ltda.	99,00%	99,00%	743	724	20	7	723	717	(1)	-
Pacaembu Bauru Nasralla 2 Emp. Imob. Ltda.	99,00%	99,00%	51	42	41	42	10	-	-	-
Pacaembu Bauru Azevedo Emp. Imob. Ltda.	99,00%	99,00%	1.448	1.178	359	98	1.089	1.080	(1)	-
Vida Nova Goiás II Emp. Imob. Ltda.	99,00%	99,00%	426	76	416	76	10	-	-	-
Vida Nova Araraquara Parque das Árvores Emp. Imob. Ltda (i)	00,00%	99,00%	-	-	-	-	-	-	-	-
Sempre Viva - Empreendimento Imobiliário Spe S/A (i)	00,01%	00,00%	-	-	-	-	-	-	-	-
Salto de Pirapora Pacaembu Emp. Imob. Ltda.	99,00%	99,00%	50	26	41	27	9	(1)	-	(1)
Pacaembu Botucatu Veronica Emp. Imob. Ltda.	99,00%	99,00%	586	108	577	109	9	(1)	-	(1)
Pacaembu Botucatu Veronica 2 Emp. Imob. Ltda.	99,00%	99,00%	323	24	314	25	9	(1)	-	(1)
Pacaembu Presidente Prudente III Emp. Imob. Ltda.	99,00%	99,00%	1.127	2	1.157	42	(30)	(40)	-	(40)
Pacaembu Arapongas I Emp. Imob. Ltda.	99,00%	99,00%	843	215	1.115	215	(272)	-	(282)	-
Pacaembu Itapetininga Jacutinga Emp. Imob. Ltda (ii)	99,00%	0,00%	317	-	309	-	8	-	(1)	-
Pacaembu Taubate Emp. Imob. Ltda (ii)	99,00%	0,00%	2.692	-	2.705	-	(13)	-	(32)	-

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações intermediárias

30 de setembro de 2021

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

Pacaembu Tatui Caguassu Emp. Imob. Ltda (ii)	99,00%	0,00%	732	-	750	-	(18)	-	(38)	-
	Participação		Ativo		Exigibilidades		Patrimônio líquido		Resultado do período	
	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
Bem Viver Cambe - Cidade Alta 2 Emp. Imob. Ltda (ii)	99,00%	0,00%	97	-	87	-	10	-	-	-
Terra Nova Pindamonhangaba Emp. Imob. Ltda (ii)	99,00%	0,00%	1.306	-	1.318	-	(12)	-	(23)	-
Pacaembu Catanduva III Emp. Imob. Ltda (ii)	99,00%	0,00%	4.434	-	4.920	-	(486)	-	(497)	-
Pacaembu Araçatuba I - Emp. Imob. LTDA (ii)	99,00%	0,00%	252	-	253	-	(1)	-	-	-
Pacaembu Água Santa 2 - Emp. Imob. LTDA (ii)	99,00%	0,00%	24	-	24	-	-	-	-	-
Pacaembu Água Santa 3 - Emp. Imob. LTDA (ii)	99,00%	0,00%	24	-	24	-	-	-	-	-
Pacaembu Itapetininga Cristovao Colombo - Emp. Imob. LTDA (ii)	99,00%	0,00%	292	-	292	-	-	-	-	-
Vida Nova Cuiaba II - Emp. Imob. Ltda (ii)	99,00%	0,00%	32	-	32	-	-	-	-	-
Pacaembu Cedral I - Emp. Imob. Ltda (ii)	99,00%	0,00%	67	-	67	-	-	-	-	-
Pacaembu Uberlândia - Emp. Imob. Ltda (ii)	99,00%	0,00%	37	-	37	-	-	-	-	-
Pacaembu Londrina Aquilles - Emp. Imob. Ltda (ii)	99,00%	0,00%	37	-	37	-	-	-	-	-
União e Alto do Mandaguari Emp. Imob. Ltda	6,95%	6,95%	835	838	1.000	512	(165)	326	5.304	6.242
Veronese Empreendimento Imobiliário Ltda	50,00%	50,00%	3.938	10.902	6.765	8.334	1.432	2.568	10.703	16.199
Sol + Lar S.A.	20,00%	20,00%	36	266	49	216	(13)	50	(23)	231
Ambar Living	28,37%	28,37%	339	236	1.248	153	(909)	83	(909)	(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

30 de setembro de 2021

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

c) Movimentações dos investimentos em participações societárias

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

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
Saldos em 1º de janeiro de 2021	231.802	2.219
Adiantamento para futuro aumento de capital	104.764	-
Dividendos recebidos	(133.546)	(5.920)
Integralização de capital em controladas e investidas	198	-
Equivalência patrimonial	89.509	5.076
Outras	259	50
Apropriação da mais valia de estoques	(305)	(206)
Saldos em 30 de setembro de 2021	292.681	1.219

9. Empréstimos e financiamentos

<u>Controladora e Consolidado</u>			
	<u>Taxa</u>	<u>30/09/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Banco ABC do Brasil (i)	3,00% a.a. + CDI	60.106	60.028
Banco Itaú (ii)	2,70% a.a. + CDI	61.149	60.009
Conta garantida		-	1.413
Banco Safra - Leasing (iii)	3,41% a.a	5.736	-
		126.991	121.450
Circulante		93.807	34.571
Não circulante		33.184	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.
- (iii) Operação contratada no montante de R\$ 5.736, sendo os recursos tomados para financiamento de aeronave modelo Cyrrus SR22, sujeita a juros remuneratórios de 100% do CDI, acrescidos da taxa de arrendamento efetiva de 3,41% ao ano. O vencimento da operação é 08 de setembro de 2026. A forma de utilização da aeronave é definida nas políticas internas da Companhia.

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

Notas explicativas às informações intermediárias

30 de setembro de 2021

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

Cronograma de vencimentos

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

30/09/2021	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Total
Banco Safra	267	1.085	1.114	1.142	1.172	955	5.736
Banco Itaú	30.000	31.149	-	-	-	-	61.149
Banco ABC	3.158	37.895	19.053	-	-	-	60.106
	33.425	70.129	20.167	1.142	1.172	955	126.991

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 setembro 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 setembro de 2021 é como segue:

	Controladora / Consolidado
Saldos em 31 de dezembro de 2020	121.450
(+) Captação de empréstimos e financiamentos	5.736
(-) Pagamento de principal conta garantida	(1.413)
(+) Encargos financeiros sobre empréstimos e financiamento	5.583
(-) Juros pagos	(4.365)
Saldos em 30 de setembro 2021	126.991

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações intermediárias

30 de setembro de 2021

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

10. Fornecedores

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
Fornecedores a pagar (i)	3.593	10.442	41.674	34.434
Cauções a pagar (ii)	4.778	7.172	16.771	13.252
	8.371	13.170	58.445	43.034
Circulante	4.453	13.579	52.111	41.234
Não circulante	3.918	4.035	6.334	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	
	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
Salários e pró labores	1.647	1.436	1.798	1.536
Provisão de férias	5.369	4.127	5.675	4.474
Provisão de 13º salário	2.246	-	2.419	-
INSS	276	287	361	365
IRRF	508	648	514	656
FGTS	96	194	113	206
Gratificações e bonificações	499	5.857	4.747	5.859
Outras obrigações trabalhistas	105	173	786	191
	10.746	12.722	16.413	13.287

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações intermediárias

30 de setembro 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			
	01/07/2021 a 30/09/2021	01/01/2021 a 30/09/2021	01/07/2020 a 30/09/2020	01/01/2020 a 30/09/2020
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social:	9.149	30.913	35.808	64.849
Imposto de renda calculado à alíquota nominal - 34%	(3.111)	(10.510)	(12.175)	(22.049)
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	(6.114)	(19.246)	(1.994)	(2.031)
Resultado com equivalência patrimonial	10.256	30.433	14.932	23.374
Amortização de ágio	(18)	(104)	(106)	(141)
Diferenças temporárias	(1.073)	(977)	(795)	(2.266)
Despesa com imposto de renda no resultado (corrente)	(82)	(376)	(936)	(2.680)
Despesa com imposto de renda no resultado (diferido)	22	(28)	798	(433)
Total de despesa com imposto de renda e contribuição social no resultado	(60)	(404)	138	(3.113)
Taxa efetiva	0,7%	1,3%	-	4,8%

	Consolidado			
	01/07/2021 a 30/09/2021	01/01/2021 a 30/09/2021	01/07/2020 a 30/09/2020	01/01/2020 a 30/09/2020
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social:	13.597	43.290	41.014	74.378
Imposto de renda calculado à alíquota nominal - 34%	(4.623)	(14.719)	(13.945)	(25.289)
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	486	1.293	8.433	11.814
Resultado com equivalência patrimonial	720	1.726	793	1.725
Amortização de ágio	(18)	(104)	(106)	(141)
Diferenças temporárias	(1.073)	(977)	(519)	(751)
Despesa com imposto de renda no resultado (corrente)	(3.453)	(10.724)	(1.657)	(6.560)
Despesa com imposto de renda no resultado (diferido)	(1.055)	(2.057)	(3.687)	(6.082)
Total de despesa com imposto de renda e contribuição social no resultado	(4.508)	(12.781)	(5.344)	(12.642)
Taxa efetiva	33,1%	29,5%	13,0%	17,0%

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações intermediárias

30 de setembro de 2021

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

13. Provisões

a) Provisões para garantia de obra

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2020	5.434	7.960
(+) Novas provisões	1.074	5.269
(-) Reversões	(1.023)	(1.023)
(-) Pagamentos	(2.224)	(4.750)
Saldos em 30 de setembro de 2021	<u>3.261</u>	<u>7.456</u>
Circulante	1.628	1.628
Não circulante	1.633	5.828

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:

	<u>Controladora</u>				
	<u>Processos cíveis</u>	<u>Processos tributários</u>	<u>Processos trabalhistas</u>	<u>Previdenciário</u>	<u>Total</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2020	1.130	4.419	1.886	3.263	10.698
Provisão do período	12.689	402	23.071	49	36.211
Reversão do período	(12.167)	(152)	(21.473)	-	(33.792)
Pagamentos	-	-	(372)	-	(372)
Saldos em 30 de setembro de 2021	<u>1.652</u>	<u>4.669</u>	<u>3.112</u>	<u>3.312</u>	<u>12.745</u>
	<u>Consolidado</u>				
	<u>Processos cíveis</u>	<u>Processos tributários</u>	<u>Processos trabalhistas</u>	<u>Previdenciário</u>	<u>Total</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2020	1.510	4.419	1.886	3.263	11.078
Provisão do período	16.305	402	23.071	49	39.827
Reversão do período	(15.730)	(152)	(21.473)	-	(37.355)
Pagamentos	(9)	-	(372)	-	(381)
Saldos em 30 de setembro de 2021	<u>2.076</u>	<u>4.669</u>	<u>3.112</u>	<u>3.312</u>	<u>13.169</u>

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

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações intermediárias

30 de setembro de 2021

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

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\$6.521 em 30 de setembro 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 setembro de 2021, a Companhia possuía o montante de R\$5.508 a título de depósitos judiciais (R\$5.418 em 31 de dezembro de 2020).

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações intermediárias

30 de setembro de 2021

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

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

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

Empreendimentos em Construção	Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020
(i) Receita de Vendas a Apropriar de Unidades Vendidas		
(a) Receita de Vendas Contratadas	923.397	833.420
(b) Receita de Vendas Apropriadas Líquidas	706.290	526.224
Receita de Vendas a Apropriar (a-b)	217.107	307.196
(ii) Custo Orçado a Apropriar de Unidades Vendidas Empreendimentos em construção:		
(a) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros)	662.649	589.160
(b) Custo de construção Incorridos	(506.580)	(370.179)
(c) Custo de construção Incorridos – encargos financeiros	-	-
Custo Orçado a Apropriar no Resultado (a+b)	156.069	218.981
Driver CI/CO (sem encargos financeiros)	76,45%	62,83%
(iii) Custo Orçado a Apropriar em Estoque Empreendimentos em construção:		
(a) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros)	281.225	198.220
Custo Incorrido líquido		
(b) Custo de construção Incorridos	(64.156)	(24.472)
Custo Orçado a Apropriar em Estoque sem encargos financeiros (a+b)	217.069	173.748

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

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações intermediárias

30 de setembro de 2021

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

15. Patrimônio líquido

a) Capital social

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

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

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

Em 30 de junho de 2020, foi celebrada a aprovação da capitalização da reserva de lucros no capital social da Companhia sem emissão de ações, no valor de R\$73.707, sem impacto de caixa.

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 resolutiva 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

30 de setembro de 2021

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

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

Sócios	30/09/2021		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 nove meses findo em 30 de setembro de 2021 (R\$6.837 no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2020) e pagou juros sobre capital próprio no montante de R\$10.478 no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2020.

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações intermediárias

30 de setembro de 2021

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

16. Receita operacional líquida

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2021 a 30/09/2021	01/01/2021 a 30/09/2021	01/07/2020 a 30/09/2020	01/01/2020 a 30/09/2020	01/07/2021 a 30/09/2021	01/01/2021 a 30/09/2021	01/07/2020 a 30/09/2020	01/01/2020 a 30/09/2020
Receita de incorporação imobiliária	8.220	26.644	40.671	182.612	171.806	484.755	232.837	494.472
Tributos incidentes sobre a receita	(653)	(1.915)	(1.633)	(6.283)	(5.676)	(15.682)	(7.581)	(16.622)
	7.567	24.729	39.038	176.329	166.130	469.073	225.256	477.850

17. Custos e despesas por natureza

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2021 a 30/09/2021	01/01/2021 a 30/09/2021	01/07/2020 a 30/09/2020	01/01/2020 a 30/09/2020	01/07/2021 a 30/09/2021	01/01/2021 a 30/09/2021	01/07/2020 a 30/09/2020	01/01/2020 a 30/09/2020
Despesas por função								
Custos dos imóveis vendidos	(6.857)	(22.484)	(30.098)	(131.161)	(124.453)	(347.428)	(161.737)	(345.739)
Despesas gerais e administrativas	(18.482)	(52.022)	(13.004)	(41.120)	(18.495)	(52.082)	(13.012)	(41.207)
Despesas com vendas	(392)	(1.125)	(1.016)	(5.367)	(10.276)	(27.369)	(8.970)	(23.486)
	(25.731)	(75.631)	(44.118)	(177.648)	(153.224)	(426.879)	(183.719)	(410.432)
Custos de construção	(6.896)	(21.716)	(29.476)	(128.071)	(123.680)	(344.416)	(160.207)	(341.226)
Honorários administração	(1.236)	(3.711)	(1.271)	(3.093)	(1.236)	(3.711)	(1.271)	(3.093)
Serviços tomados	(1.180)	(3.223)	(707)	(4.914)	(1.180)	(3.323)	(709)	(4.975)
Comissões	-	(195)	(128)	(1.215)	(1.492)	(5.521)	(2.394)	(5.762)
Despesas com eventos iniciais e entregas	(26)	(27)	(116)	(1.307)	(2.154)	(5.540)	(1.080)	(2.484)
Demais custos/despesas	(3.172)	(7.964)	(1.923)	(7.617)	(3.264)	(8.125)	(1.641)	(7.741)
Bonificações	(3)	(8)	(225)	(1.828)	(3)	(8)	(227)	(1.828)
Pessoal	(10.618)	(29.917)	(7.932)	(23.780)	(11.574)	(31.435)	(7.935)	(23.788)
Ponto de atendimento	(7)	(24)	(448)	(807)	(1.960)	(4.360)	(1.680)	(4.437)
Publicidade e propaganda	(111)	(356)	(381)	(2.017)	(3.320)	(9.652)	(4.072)	(10.536)
Custo com garantia de obra	36	(565)	(788)	(1.354)	(776)	(2.711)	(1.707)	(2.767)
Despesas com casa modelo	-	-	-	(102)	(67)	(148)	(73)	(246)
Despesas com manutenção	(329)	(879)	(267)	(1.087)	(329)	(883)	(267)	(1.093)
Despesa do plano de remuneração baseado em ações	(2.189)	(7.046)	(456)	(456)	(2.189)	(7.046)	(456)	(456)
	(25.731)	(75.631)	(44.118)	(177.648)	(153.224)	(426.879)	(183.719)	(410.432)

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações intermediárias

30 de setembro de 2021

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

18. Resultado financeiro

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2021 a 30/09/2021	01/01/2021 a 30/09/2021	01/07/2020 a 30/09/2020	01/01/2020 a 30/09/2020	01/07/2021 a 30/09/2021	01/01/2021 a 30/09/2021	01/07/2020 a 30/09/2020	01/01/2020 a 30/09/2020
Receitas financeiras								
Rendimento de aplicação financeira	2.159	4.765	1.042	2.809	2.706	5.721	1.111	3.118
Juros contratuais	84	163	26	134	1.112	1.603	1.123	4.367
Variação monetária	-	-	-	-	1.466	4.354	(254)	1.527
	2.243	4.928	1.068	2.943	5.284	11.678	1.980	9.012
Despesas financeiras								
Despesas bancárias	(71)	(276)	(478)	(1.025)	(518)	(1.584)	(1.002)	(2.353)
Despesas com juros	(2.531)	(5.939)	(1.608)	(2.080)	(2.539)	(5.983)	(1.690)	(2.263)
Outras despesas financeiras	(14)	(38)	(53)	(194)	(80)	(220)	(220)	(497)
	(2.616)	(6.253)	(2.139)	(3.299)	(3.137)	(7.787)	(2.912)	(5.113)
Total	(373)	(1.325)	(1.071)	(356)	2.147	3.891	(932)	3.899

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:

	01/07/2021 a 30/09/2021	01/01/2021 a 30/09/2021	01/07/2020 a 30/09/2020	01/01/2020 a 30/09/2020
<u>Lucro básico por ações</u>				
Lucro líquido do período	9.089	30.509	35.670	61.736
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	73.368	73.368
Média ponderada de ações ordinárias ajustada para o efeito de diluição	131.714.845	131.714.845	128.968.213	128.968.213
Lucro básico por ação	0,071	0,237	0,277	0,479
Lucro diluído por ação	0,069	0,232	0,277	0,479

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

30 de setembro 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.

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

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações intermediárias

30 de setembro de 2021

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

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;
- Desenvolvimento de planos de contingência;
- Treinamento e desenvolvimento profissional;
- Padrões éticos e comerciais;
- Mitigação de risco, incluindo seguro quando eficaz.

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações intermediárias

30 de setembro de 2021

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

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 setembro de 2021 e IPCA pelo boletim Focus de setembro 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\$1.683 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	3,08%	4,61%	6,15%	7,69%	9,23%
IPCA	4,25%	6,37%	8,49%	10,61%	12,74%

Ativos e passivos líquidos	Consolidado					
	Saldos em 30/09/2021	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário Provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
CDI	108.544	3.338	5.007	6.675	8.344	10.014
IPCA	34.438	1.462	2.193	2.924	3.655	4.386
Total	142.982	4.800	7.200	9.599	11.999	14.400

	Saldos em 30/09/2021	CDI	IPCA	Sem indexador
Saldos nas demonstrações financeiras consolidadas				
Caixa e equivalente de caixa (Nota 3.1)	238.688	235.535	-	3.153
Caixa restrito (Nota 3.1)	40.945	-	-	40.945
Contas a receber (Nota 4)	152.978	-	34.438	118.540
Adiantamento para aquisição de terrenos	35.880	-	-	35.880
Outros ativos	27.158	-	-	27.158
Total dos ativos com riscos financeiros	495.649	235.535	34.438	225.676
Fornecedores (Nota 10)	58.445	-	-	58.445
Empréstimos e financiamentos (Nota 9)	126.991	126.991	-	-
Arrendamento mercantil	6.262	-	-	6.262
Total dos passivos com riscos financeiros	191.698	126.991	-	64.707
Total dos ativos e passivos com riscos financeiros	303.951	108.544	34.438	160.969

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações intermediárias

30 de setembro de 2021

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

f) Determinação do valor justo dos instrumentos financeiros

Os valores de mercado, informados em 30 de setembro 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
- 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	30/09/2021	31/12/2020
Ativos			
Ativo financeiro mensurado pelo valor justo por meio do resultado - Caixa e equivalentes de caixa	2 (a)	<u>235.535</u>	<u>219.011</u>

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

f) Gestão de capital

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

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações intermediárias

30 de setembro de 2021

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

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 setembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020, de acordo com as demonstrações financeiras consolidadas, pode ser assim sumariado:

	30/09/2021	31/12/2020
Empréstimos e financiamentos (Nota 9)	126.991	121.450
Arrendamento mercantil	6.262	2.583
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 3.a)	(238.688)	(282.029)
Caixa restrito (Nota 3.b)	(40.945)	(56.913)
Dívida líquida	(146.380)	(214.909)
Total do patrimônio líquido	376.592	338.893
Total do capital próprio e de terceiros	230.211	123.984
Grau de alavancagem financeira - %	118,43%	106,60%

g) Classificação dos instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros da Companhia estão assim classificados:

	Controladora					
	30/09/2021			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	576	170.530	171.106	20.210	190.699	210.909
Caixa restrito	1.656	-	1.656	8.750	-	8.750
Contas a receber	17.931	-	17.931	23.542	-	23.542
Adiantamentos para aquisição de terrenos	21.049	-	21.049	20.267	-	20.267
Outros ativos	12.091	-	12.091	13.025	-	13.025
Total dos instrumentos ativos	53.303	170.530	223.833	85.794	190.699	276.493
Empréstimos e financiamentos	126.991	-	126.991	121.450	-	121.450
Fornecedores	8.371	-	8.371	17.614	-	17.614
Partes relacionadas	540	-	540	164	-	164
Arrendamento mercantil	6.262	-	6.262	2.583	-	2.583
Total dos instrumentos passivos	142.164	-	142.164	141.811	-	141.811

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações intermediárias

30 de setembro de 2021

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

	Consolidado					
	30/09/2021			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	3.153	235.535	238.688	63.018	219.011	282.029
Caixa restrito	40.945	-	40.945	56.913	-	56.913
Contas a receber	152.978	-	152.978	120.582	-	120.582
Adiantamentos para aquisição de terrenos	35.880	-	35.880	26.090	-	26.090
Outros ativos	27.158	-	27.158	21.839	-	21.839
Total dos instrumentos ativos	260.114	269.543	495.649	288.442	219.011	507.453

	Consolidado					
	30/09/2021			31/12/2020		
	Custo amortizado	Valor justo por meio do resultado	Total	Custo amortizado	Valor justo por meio do resultado	Total
Empréstimos e financiamentos	126.991	-	126.991	121.450	-	121.450
Fornecedores	58.445	-	58.445	47.686	-	47.686
Partes relacionadas	471	-	471	165	-	165
Arrendamento mercantil	6.262	-	6.262	2.583	-	2.583
Outras contas a pagar	7.854	-	7.854	4.652	-	4.652
Total dos instrumentos passivos	192.529	-	192.529	171.884	-	171.884

h) Gestão de risco de liquidez

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

Em 30 de setembro de 2021, a Companhia projetou o fluxo de caixa contratual não descontado das obrigações acrescentando às amortizações os juros contratuais e os vencimentos destas obrigações:

Em 30 de setembro de 2021	Saldo contábil	Menos de 1 ano	De 1 a 5 anos	Total
Empréstimos e financiamentos	126.991	96.546	41.796	138.342
Fornecedores	58.445	52.111	6.334	58.445
Arrendamento mercantil	6.262	3.355	5.877	9.232
	191.698	152.012	54.007	206.019

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações intermediárias

30 de setembro de 2021

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

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

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

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações intermediárias

30 de setembro de 2021

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

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.

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 setembro de 2021 o número de opções em circulação é de 2.820.000 opções.

A Companhia reconheceu em 30 de setembro de 2021 uma provisão para o plano de opções de aquisição de ações no montante de R\$7.046 em rubrica no patrimônio líquido em contra-partida a despesas operacionais. Por conta do exercício das opções outorgadas a Companhia recebeu o montante de R\$ 144 em 30 de setembro de 2021, valor registrado em rubrica no patrimônio líquido.

Em 18 de outubro de 2021, encerrou-se o prazo para exercício das opções outorgadas pelos participantes que cumpriram o primeiro prazo de vesting. Os participantes que exerceram as suas opções, receberão após a deliberação do Conselho de Administração as ações outorgadas.

23. Seguros

A Companhia e suas controladas mantêm, em 30 de setembro 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:

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações intermediárias

30 de setembro de 2021

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

Resumo de seguro por Modalidade	Cobertura	
	Controladora	Consolidado
Seguro aeronáutico	19.530	19.530
Seguro de responsabilidade civil D&O	20.000	20.000
Seguro de construção (riscos de engenharia)	-	1.342.988
Seguro garantia judicial	742	742
Seguro garantia para obras de infraestrutura	-	150.543
Seguro garantia de término de obras	1.183	233.920
Seguro término de obras - manutenção corretiva	45.715	73.022
Seguro executante construtor	2.985	135.219
Seguro compreensivo empresarial	6.470	6.920

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 setembro de 2021, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e nove meses findos naquela data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove 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, , 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 nove meses findo em 30 de setembro 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, 9 de novembro 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 setembro 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 novembro de 2021.

Fernando Bassan de Almeida
Diretor Presidente

Victor Bassan de Almeida
Diretor Presidente

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 setembro 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 novembro de 2021.

Fernando Bassan de Almeida
Diretor Presidente

Victor Bassan de Almeida
Diretor Presidente

Cesar Augusto Signorini Faim
Diretor Administrativo e Financeiro

Robson Martins de Miranda
Gerente Contábil