LOTE 5 DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.

Demonstrações contábeis 31 de dezembro de 2021 com Relatório dos Auditores Independentes

LOTE 5 DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.

Demonstrações contábeis
31 de dezembro de 2021

Índice

Relatório dos Auditores Independentes sobre as demonstrações contábeis 3
Balanços patrimoniais 7
Demonstrações do resultado.....8
Demonstrações do resultado abrangente 9
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido 10
Demonstrações dos fluxos de caixa.....11
Notas explicativas às demonstrações contábeis.....12

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos administradores e acionistas da
Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A.
São Paulo – SP

Opinião sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Examinamos as demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A. ("Companhia") que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião as demonstrações contábeis individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente em todos os aspectos relevantes a posição patrimonial e financeira individual e consolidada da Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A. em 31 de dezembro de 2021, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis às entidades de atividades imobiliárias.

Base para opinião

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

Ênfase

Prática contábil de reconhecimento de receita

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 2. as demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades da atividade imobiliária no Brasil. Dessa forma, o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de lote não concluído sobre os aspectos relacionados à transferência de controle segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 e a aplicação da NBC TG 47. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Continuidade operacional

Chamamos a atenção para a Nota Explicativa nº 1.1. às demonstrações contábeis que indica que a Companhia incorreu no prejuízo de R$ 17.514 durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e, nessa data, passivo a descoberto no valor de R$ 7.252 mil.

As demonstrações contábeis foram preparadas no pressuposto de continuidade normal dos negócios considerando o cumprimento de suas obrigações e realização de ativos ou a manutenção do suporte financeiro de seus acionistas e credores e não incluem quaisquer ajustes relativos à realização e classificação dos valores de ativos e passivos que seriam requeridos no caso de descontinuidade de suas operações. Nossa opinião não contém modificação relacionada a esse assunto.

Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações contábeis individuais e consolidadas

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

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

Os responsáveis pela governança da Companhia são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis individuais e consolidadas tomadas em conjunto estão livres de distorção relevante independentemente se causada por fraude ou erro e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes.

As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando individualmente ou em conjunto possam influenciar dentro de uma perspectiva razoável as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

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

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

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito entre outros aspectos do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria inclusive as eventuais deficiências importantes nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

São Paulo, 29 de abril de 2022.

Pemom Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-031.056/O-2

Henrique Silva **Premoli**
Contador CRC-1SP-250.993/O-6

Marcelo Fernando **Câmara**
Contador CRC-1SP-301.553/O-8

LOTE 5 DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.

Balanços patrimoniais para os
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Ativo	Notas	Controladora		Consolidado	
		2021	2020	2021	2020
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	4	13.543	3.651	19.528	10.852
Promitentes	5	1.092	1.323	21.842	14.823
Lotes destinados à venda	6	14.208	2.564	69.024	9.311
Despesas antecipadas		7	32	1.103	1.042
Tributos a recuperar		61	196	699	1.071
Outros ativos	7	852	1.502	11.895	3.143
Total do ativo circulante		**29.763**	**9.268**	**124.091**	**40.242**
Não circulante					
Promitentes	5	4.619	7.179	43.056	33.252
Lotes destinados à venda	6	8.106	19.029	289.968	19.029
Partes relacionadas	16	306.977	22.662	130.551	8.945
		319.702	**48.870**	**463.575**	**61.226**
Investimentos	8	120.297	25.623	25	25
Imobilizado	9	116	95	1.822	566
Intangível		7	16	557	16
Direito de uso	10	694	62	694	62
		121.114	**25.796**	**3.098**	**669**
Total do ativo não circulante		**440.816**	**74.666**	**466.673**	**61.895**
Total do ativo		**470.579**	**83.934**	**590.764**	**102.137**

Passivo e Patrimônio Líquido	Notas	Controladora		Consolidado	
		2021	2020	2021	2020
Circulante					
Empréstimos	11	8.862	6.348	11.668	9.972
Debêntures	12	5.725	3.018	5.725	3.018
Fornecedores		602	615	2.679	1.535
Obrigações trabalhistas e tributárias		522	442	3.694	1.203
Contas a pagar		125	49	4.622	1.462
Arrendamento a pagar	10	420	93	420	93
Adiantamentos de clientes	14	811	1.126	18.994	11.745
Total do passivo circulante		**17.067**	**11.691**	**47.802**	**29.028**
Não circulante					
Empréstimos	11	41.956	17.206	46.346	22.545
Debêntures	12	359.148	20.439	359.148	20.439
Obrigações tributárias diferidas	13	585	645	2.312	2.863
Adiantamentos de clientes	14	445	445	445	445
Arrendamento a pagar	10	490	-	490	-
Provisão para perda com investimento	8	1.940	612	-	-
Provisões para contingências	15	800	300	800	300
Partes relacionadas	16	55.400	22.334	10.287	12.237
Credores por imóveis compromissados	17	-	-	8.097	-
Outros débitos com terceiros - SCPs	18	-	-	118.076	-
Total do passivo não circulante		**460.764**	**61.981**	**546.001**	**58.829**
Patrimônio líquido					
Capital social	19	6.832	6.832	6.832	6.832
(Prejuízos acumulados)/reserva de lucros		(14.084)	3.430	(14.084)	3.430
Total do patrimônio líquido		**(7.252)**	**10.262**	**(7.252)**	**10.262**
Participação de acionistas não controladores		**-**	**-**	**4.213**	**4.018**
Total do passivo		**470.579**	**83.934**	**590.764**	**102.137**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

LOTE 5 DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.

Demonstração do resultado para os
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		2021	2020	2021	2020
Receita líquida com venda de lotes	20	1.298	1.220	76.012	39.737
(-) Custo dos lotes vendidos	21	(123)	(662)	(61.150)	(24.578)
(=) Resultado bruto		**1.175**	**558**	**14.862**	**15.159**
Despesas administrativas	21	(8.272)	(5.281)	(11.179)	(6.545)
Despesas comerciais	21	(393)	(313)	(9.118)	(1.725)
Despesas tributárias		(132)	(158)	(170)	(173)
Resultado de equivalência patrimonial		7.021	9.975	469	644
Resultado atribuído as SCP's		-	-	(2.427)	-
Outras despesas e receitas		67	90	79	235
Amortização do ágio sobre mais valia de ativo	8	(10.152)	-	-	
(+/-) Despesas e receitas operacionais		**(11.861)**	**4.313**	**(22.346)**	**(7.564)**
(+/-) Resultado financeiro líquido	22	(6.531)	(4.373)	(6.922)	(4.741)
(=) Resultado antes das provisões tributárias		**(17.217)**	**498**	**(14.406)**	**2.854**
Imposto de renda e contribuição social corrente e diferido	23	(297)	(88)	(2.525)	(1.148)
(=) Resultado antes da participação dos sócios não controladores		**(17.514)**	**410**	**(16.931)**	**1.706**
Resultado atribuível aos acionistas não controladores		-	-	(583)	(1.296)
Resultado do exercício		**(17.514)**	**410**	**(17.514)**	**410**
Quantidade de ações		6.832.485	6.832.485		
Prejuízo (lucro) básico e diluído por ação - R$		(2,5633)	0,0600		

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

LOTE 5 DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.

Demonstração do resultado abrangente para os
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Controladora		Consolidado	
	2021	**2020**	**2021**	**2020**
Resultado do exercício	**(17.514)**	**410**	**(16.931)**	**1.706**
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Total dos resultados abrangentes	**(17.514)**	**410**	**(16.931)**	**1.706**
Total dos resultados abrangentes atribuíveis:				
Resultado atribuível aos acionistas não controladores	-	-	(583)	(1.296)
Total dos resultados abrangentes	**(17.514)**	**410**	**(17.514)**	**410**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

LOTE 5 DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.

Demonstração das mutações do patrimônio líquido para os
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Capital social	Reserva de lucros/Prejuízos acumulados	Total	Participação de não controladores	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2019	**6.832**	**3.020**	**9.852**	**3.056**	**12.907**
Resultado do exercício	-	410	410	1.296	1.706
Distribuição de lucros	-	-	-	(334)	(334)
Saldos em 31 de dezembro de 2020	**6.832**	**3.430**	**10.262**	**4.018**	**14.280**
Resultado do exercício	-	(17.514)	(17.514)	583	(16.931)
Integralização de capital acionistas não controladores	-	-	-	599	599
Distribuição de lucros	-	-	-	(987)	(987)
Saldos em 31 de dezembro de 2021	**6.832**	**(14.084)**	**(7.252)**	**4.213**	**(3.039)**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

LOTE 5 DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.

Demonstração dos fluxos de caixa para os
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

		Controladora		Consolidado	
	Nota	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Fluxo de caixa das atividades operacionais					
Resultado antes das provisões tributárias		(17.217)	498	(14.406)	2.854
Ajustes para conciliar o resultado do exercício					
Depreciações	20	477	603	1.596	-
Ajuste a valor presente	19	-	1.124	711	1.478
Equivalência patrimonial		(7.021)	(9.975)	-	-
Juros apropriados		3.201	-	4.338	-
Atualização monetária		29.760	2.671	30.119	3.093
Provisão para contingências	15	500	-	500	-
Provisão para distrato		590	-	(4.107)	-
Amortização mais valia estoques	8	10.152	-	-	-
Recuperação de despesas		-	-	(1.395)	-
Variações nos ativos e passivos operacionais					
Decréscimo/(acréscimo) em ativos					
Lotes destinados à venda	6	(721)	1.094	(330.652)	6.131
Promitentes	5	2.791	(227)	(16.823)	(18.077)
Despesas antecipadas		25	405	(61)	294
Tributos a recuperar		135	(72)	372	(105)
Outros ativos		657	248	(8.752)	499
(Decréscimo)/acréscimo em passivos		-			
Fornecedores		(13)	466	1.144	1.124
Obrigações trabalhistas e tributárias		20	(28)	2.883	699
Contas a pagar		76	(337)	3.162	1.001
Arrendamento a pagar	10	(287)	-	(287)	-
Adiantamentos de clientes		(315)	215	7.249	1.346
Credores por imóveis compromissados	16	-	-	8.097	-
Outros débitos com terceiros - SCPs	17	-	-	118.076	-
Caixa gerado pelas operações		**22.810**	**(3.315)**	**(198.236)**	**337**
Imposto de renda e contribuição social pagos		-	-	(943)	(782)
Juros pagos sobre empréstimos e debêntures		(14)	(12)	(58)	(41)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais		**22.796**	**(3.327)**	**(199.237)**	**(486)**
Fluxo de caixa das atividades de investimentos					
Aquisição de imobilizado e intangível	9	-	(66)	(636)	(537)
Aquisição de investimentos		(97.448)	1.004	-	-
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos		**(97.448)**	**938**	**(636)**	**(537)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos					
Partes relacionadas	15	(251.249)	(11.152)	(123.556)	(2.628)
Parcela do resultado atribuída à acionistas não controladores		-	-	(469)	(334)
Debêntures	12	314.181	(2.915)	314.181	(2.915)
Captação de empréstimos	11	36.433	16.651	44.713	16.651
Pagamento de empréstimos	11	(14.821)	(8.567)	(26.320)	(16.324)
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento		**84.544**	**(5.983)**	**208.549**	**(5.550)**
Aumento (redução) do caixa e equivalentes de caixa		**9.892**	**(8.360)**	**8.676**	**(5.750)**
Caixa e equivalentes de caixa					
No início do exercício	4	3.651	12.011	10.852	16.602
No final do exercício	4	13.543	3.651	19.528	10.852
Aumento (redução) do caixa e equivalentes de caixa		**9.892**	**(8.360)**	**8.676**	**(5.750)**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

1. Contexto operacional

A Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A. ("Companhia") tem sua sede administrativa localizada na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n° 3.015, 12° andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo e foi constituída em 05 de outubro de 2012.

A Companhia, suas controladas e controladas em conjunto têm por objetivo prestar serviços imobiliários totalmente integrados por meio de:

- Administração de bens e negócios próprios;
- Organização e urbanização de loteamento e incorporação imobiliária de qualquer espécie;
- Participação em outras empresas como acionista ou quotista;
- Prestação de serviços correlatos e afins ao objeto social exceto aqueles de profissão regulamentada ou que requeiram a inscrição em órgãos ou conselhos de classe.

As atividades continuam voltadas à formação de *landbank*, bem como ao desenvolvimento de projetos e à preparação para lançamentos dos empreendimentos correspondentes aos terrenos adquiridos.

Em 2021 foram destinadas à construção de 06 empreendimentos já lançados em períodos anteriores sendo eles: o Projeto Vereda dos Campos, Comviva Cotia, Comviva Bauru, Comviva Guarujá, La Dolce Vita Jaguariúna e Serena Campinas.

Ainda em 2021 a Companhia realizou o lançamento de 04 novos empreendimentos conforme tabela a seguir:

Empreendimento	Área em m²
Comviva Bauru	183.712,84
Comviva Guarujá	232.712,41
La Dolce Vita Jaguariúna	260.720,50
Serena Campinas	946.404,29

Adquiriu novas áreas para a realização de lançamentos futuros: Morro Alto, Capuava, Baronesa e Arujá.

A Companhia prevê o lançamento dos empreendimentos a seguir:

Empreendimento	Cidade	Previsão de lançamento
Vespasiano	Vespasiano	08/2022
Taubaté - Caminho do Mar	Taubaté	08/2022
Paulínia 800 - Ambiência F1	Paulínia	08/2022
Jarinu	Jarinu	08/2022
Campinas 673 - Glauco F1 e F2	Campinas	08/2022
Montemor 290 - Sítio Xingu	Monte Mor	11/2022
Joinville 177ha – Casa	Joinville	08/2022
Taubaté Nova Fronteira	Taubaté	12/2022
Arujá	Arujá	09/2022
Campinas – Santo Antônio	Campinas	02/2023
Paulínia – Gravina	Paulínia	03/2023
Paulínia 800 - Ambiência F2	Paulínia	03/2023
Itu – Capoava	Itu	03/2023
Bauru 187 - Filardi E	Bauru	04/2023
Bauru 187 - Filardi F	Bauru	04/2023
Bauro 891 - Mantovanni F1	Bauru	04/2023
Santa Bárbara d'Oeste - F1	Santa Bárbara d'Oeste	06/2023
Itupeva 463 - Kathalian F1	Itupeva	07/2023
Cosmópolis - F1	Cosmópolis	08/2023
Jaguariúna 790 - Toledo F2	Jaguariúna	09/2023
Campinas - Morro Alto	Campinas	12/2023
Itupeva 463 - Kathalian F2	Itupeva	01/2024
Campinas – Capuava	Campinas	02/2024
Campinas – Baronesa	Campinas	02/2024
Cajamar	Cajamar	05/2024
Bauru 891 - Mantovanni F2	Bauru	08/2024
Santa Bárbara d'Oeste - F2	Santa Bárbara d'Oeste	10/2024
Campinas 673 - Glauco F3	Campinas	11/2024
Campinas 206 - Gazetta	Campinas	11/2024
Cosmópolis - F2	Cosmópolis	11/2024
Jaguariúna 790 - Toledo F3	Jaguariúna	01/2025
Cosmópolis - F3	Cosmópolis	02/2026
Cosmópolis - F4	Cosmópolis	05/2027

1.1. Continuidade operacional

Em 31 de dezembro de 2021 a Companhia apresenta capital circulante líquido positivo em R$ 12.696 (negativo em R$ 2.423 em 31 de dezembro de 2020) representado substancialmente pelas obrigações de Cédulas de Crédito Bancário ("CCBs") e emissão de debêntures junto às instituições financeiras (vide Notas Explicativas nºs 11 e 12). No Consolidado, o capital circulante líquido em 31 de dezembro de 2021 em R$ 76.289 (positivo em R$ 11.214 em 31 de dezembro de 2020).

Em 31 de dezembro de 2021 Companhia incorreu no prejuízo de R$ 17.514 durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e, nessa data, passivo a descoberto no valor de R$ 7.252 mil.

A Administração da Companhia entende que essa situação é temporária em decorrência da estratégia de crescimento apoiada em recursos captados de terceiros e caso haja necessidade de caixa adicional para cumprir as obrigações, alternativas serão estudadas inclusive a captação de recursos junto aos acionistas.

As demonstrações contábeis foram preparadas no pressuposto de continuidade normal dos negócios considerando o cumprimento de suas obrigações e realização de ativos ou a manutenção do suporte financeiro de seus acionistas e credores e não incluem quaisquer ajustes relativos à realização e classificação dos valores de ativos e passivos que seriam requeridos no caso de descontinuidade de suas operações.

1.2. Impactos COVID-19

A Administração da Companhia tem acompanhado atentamente desde o início os impactos da pandemia de corona vírus (COVID-19) nos mercados mundiais e em especial no mercado brasileiro.

Nesse sentido diversas medidas foram adotadas para amenizar o avanço do vírus, reduzir a exposição dos colaboradores e garantir segurança a todos os clientes.

A Administração avalia que até o momento as operações da Companhia não sofreram grandes impactos pelos efeitos da pandemia. O faturamento em 2021 manteve-se em linha com as expectativas da Administração, bem como as ações e estratégias comerciais aplicadas à Companhia foram positivas em termos de resultado.

A Administração da Companhia não identificou riscos significativos decorrentes de *impairment* de seus ativos que justificasse a necessidade de constituição para perdas ao valor recuperável dos ativos que estão sendo apresentados nestas demonstrações contábeis.

2. Base de apresentação e principais políticas contábeis

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia foram elaboradas e estão apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil que compreendem os pronunciamentos, interpretações e orientações do Comitê de Pronunciamento Contábeis (CPC) e de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (*International Financial Reporting Standards - "IFRS"*) emitidas pelo *International Accounting Standards Board - IASB)* aplicadas a entidades da atividade imobiliária.

Os aspectos relacionados ao reconhecimento da receita desse setor, bem como de determinados assuntos relacionados ao significado e à aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e controle na venda de unidades imobiliárias pelas Companhias da atividade imobiliária no Brasil, base para o reconhecimento de receitas seguem o entendimento da CVM no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15).

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram preparadas utilizando o custo histórico como base de valor exceto pela valorização de determinados ativos e passivos como aqueles advindos de combinações de negócios e alguns instrumentos financeiros que são mensurados pelo valor justo.

A preparação de demonstrações contábeis requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e para isso a Administração da Companhia exerce julgamentos no processo de aplicação das políticas. As áreas que necessitam de um maior nível de julgamento e que possuem maior complexidade, bem como as áreas nas quais premissas e estimativas são significativas para as demonstrações contábeis são:

(i) Provisão para perdas de crédito esperadas;
(ii) Valor realizável dos ativos tangíveis e intangíveis incluindo ágio;
(iii) Cálculo e recuperabilidade de impostos diferidos;
(iv) Provisões para garantia e contingências;
(v) Reconhecimento de receitas.

Maiores informações sobre estimativas e premissas aplicadas nos itens comentados acima estão apresentadas nas respectivas notas explicativas.

Adicionalmente, a Companhia considerou as orientações emanadas da Orientação Técnica OCPC 07 na preparação das suas demonstrações contábeis individuais e consolidadas, desta forma, as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras estão sendo evidenciadas e correspondem às utilizadas pela Administração na sua gestão.

A autorização para emissão destas demonstrações contábeis foi dada pela Administração da Companhia em 29 de abril de 2022.

3. Resumo das principais práticas contábeis adotadas

3.1. Consolidação

As demonstrações contábeis consolidadas compreendem as demonstrações contábeis da Companhia e suas controladas. O controle é obtido quando a Companhia estiver exposta ou tiver direito a retornos variáveis com base em seu envolvimento com a investida e tiver a capacidade de afetar estes retornos por meio do poder exercido em relação à investida.

Especificamente a Companhia controla uma investida se, e apenas se, tiver:

- Poder em relação à investida (ou seja, direitos existentes que lhe garantem a atual capacidade de dirigir as atividades pertinentes da investida);
- Exposição ou direito a retornos variáveis decorrentes de seu envolvimento com a investida;
- A capacidade de utilizar seu poder em relação à investida para afetar o valor de seus retornos.

A seguir apresentamos a relação das sociedades nas quais a Companhia possui participação societária no exercício de 2021:

Sociedades	Controle	31/12/2021	31/12/2020
Itú 396 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	Controlada	70%	70%
Parnaíba 296 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	Controlada	99,90%	99,90%
São José dos Campos 583 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	Controlada	75%	75%
Bauru 216 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	Controlada	99,90%	99,90%
Jaguariúna 790 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	Controlada	99,90%	99,90%
Cotia 607 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	Controlada	99,90%	99,90%
Lote 5 Vendas e Negócios Imobiliários Ltda	Controlada	99,90%	99,90%
Guarujá 232 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	Controlada	99,90%	99,90%
Tapiriri Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	Controlada	99,00%	99,90%
Campinas 1101 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	Controlada	99,90%	99,90%
Campinas 293 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	Controlada	99,90%	99,90%
Campinas Capuava 878 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	Controlada	99,90%	99,90%
Taubaté 394 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	Controlada	99,90%	99,90%
Paulínia 238 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	Controle em conjunto	50%	50%

As práticas contábeis foram aplicadas de maneira uniforme em todas as controladas incluídas nas demonstrações contábeis consolidadas e o exercício social dessas empresas coincide com o da Companhia.

3.2. Transações eliminadas na consolidação

Os principais critérios de consolidação estão descritos a seguir:

Saldos, transações intragrupo e quaisquer receitas ou despesas derivadas de transações intragrupo são eliminados na preparação das informações contábeis consolidadas.

Ganhos não realizados oriundos de transações com as sociedades investidas, registrados por equivalência patrimonial são eliminados contra o investimento.

Prejuízos não realizados são eliminados da mesma maneira como são eliminados os ganhos não realizados, mas somente até o ponto em que não haja evidência de perda por redução do valor recuperável.

3.3. Moeda funcional e de apresentação

Os itens incluídos nas demonstrações contábeis são mensurados usando a moeda do principal ambiente econômico no qual a Companhia atua.

As demonstrações contábeis são apresentadas em Reais (R$) que corresponde à moeda funcional da Companhia.

3.4. Caixa e equivalentes de caixa

Incluem dinheiro em caixa, depósitos bancários à vista e investimentos temporários de curto prazo, com até 90 dias da data de aplicação ou considerados de liquidez imediatas ou conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor, os quais são registrados pelos valores de custo acrescidos dos rendimentos auferidos até a data dos balanços que não excedem o seu valor de mercado ou de realização.

3.5. Contas a receber

São apresentados aos valores presentes e de realização, a classificação entre ativos circulante e não circulante é realizada com base na expectativa de vencimento das parcelas dos contratos, as vincendas em até 12 meses são classificadas no ativo circulante e as demais no não circulante.

3.6. Loteamentos em desenvolvimento

São demonstrados ao custo de aquisição e incluem os custos acumulados de infraestrutura e custos financeiros elegíveis aos empreendimentos que não excedem ao seu valor líquido de realização.

Os terrenos adquiridos por intermédio de permutas são avaliados pelo valor justo, contabilizados na rubrica de loteamentos em desenvolvimento com contrapartida na rubrica de adiantamentos de clientes. Aqueles adquiridos com fluxo de pagamentos parcelado são registrados com contrapartida rubrica de credores por imóveis compromissados.

3.7. Despesas antecipadas

Representam pagamentos de seguros e outras despesas cujos benefícios ou prestação de serviços à Companhia serão apropriados durante o exercício.

3.8. Imobilizado líquido

Registrado ao custo de aquisição ou construção deduzido da depreciação acumulada.

A depreciação acumulada é calculada a taxas que levam em consideração a vida útil efetiva dos bens.

3.9. Ativos e passivos contingentes e obrigações legais

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

(i) Ativos contingentes: são reconhecidos somente quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis transitadas em julgado;
(ii) Passivos contingentes: são provisionados quando as perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Os passivos contingentes avaliados com prognósticos de perdas possíveis são apenas divulgados em nota explicativa e os avaliados como perdas remotas não são provisionados e nem divulgados;
(iii) Obrigações legais: são registradas como exigíveis independentes da avaliação sobre as probabilidades de êxito.

3.10. Imposto de renda e contribuição social

O imposto de renda e a contribuição social são calculados com base no lucro presumido sendo os percentuais de presunção correspondentes a 8% para imposto de renda e 12% para contribuição social.

As alíquotas aplicadas sobre a base de cálculo tributável são de 15% acrescidas do adicional de 10% aplicadas sobre o excedente à R$ 60 no trimestre.

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

3.11. Outros ativos e passivos circulantes e não circulantes

Um ativo é reconhecido no balanço quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses caso contrário são demonstrados como não circulantes.

3.12. Ajuste a Valor Presente (AVP) de ativos e passivos

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

3.13. Instrumentos financeiros

São reconhecidos e classificados a partir da data em que a Companhia se torna parte das disposições contratuais dos instrumentos financeiros.

As políticas contábeis descritas a seguir foram aplicadas de maneira consistente a todos os exercícios apresentados nessas demonstrações contábeis.

(a) Ativos financeiros - classificação

No reconhecimento inicial um ativo financeiro é classificado como mensurado ao:

(i) Custo Amortizado (CA);
(ii) Valor Justo por meio de Outros Resultados Abrangentes (VJORA);
(iii) Valor Justo por meio do Resultado (VJR).

Um ativo financeiro é mensurado ao Custo Amortizado (CA) se satisfizer ambas as condições a seguir:

(i) O ativo é mantido dentro de um modelo de negócios com o objetivo de coletar fluxos de caixa contratuais;

(ii) Os termos contratuais do ativo financeiro dão origem em datas específicas aos fluxos de caixa que são apenas pagamentos de principal e de juros sobre o valor principal em aberto.

Um ativo financeiro é mensurado no VJR somente se satisfizer ambas as condições a seguir:

(i) O ativo é mantido dentro de um modelo de negócios cujo objetivo é alcançado tanto pela coleta de fluxos de caixa contratuais como pela venda de ativos financeiros;
(ii) Os termos contratuais do ativo financeiro dão origem em datas específicas a fluxos de caixa que representam pagamentos de principal e de juros sobre o valor principal em aberto.

Todos os outros ativos financeiros são classificados como mensurados ao Valor Justo por meio do Resultado (VJR).

Adicionalmente, no reconhecimento inicial a Companhia pode irrevogavelmente designar um ativo financeiro que satisfaça os requisitos para ser mensurado ao Custo Amortizado (CA), ao VJORA ou mesmo ao VJR. Essa designação possui o objetivo de eliminar ou reduzir significativamente um possível descasamento contábil decorrente do resultado produzido pelo respectivo ativo.

(b) Ativos financeiros - reconhecimento e mensuração

As compras e as vendas de ativos financeiros são reconhecidas na data da negociação. Os investimentos são inicialmente reconhecidos pelo valor justo, acrescidos dos custos da transação para todos os ativos financeiros não classificados como ao valor justo reconhecido no resultado.

O valor justo dos investimentos com cotação pública é baseado no preço atual de compra. Se o mercado de um ativo financeiro não estiver ativo a Companhia estabelece o valor justo por meio de técnicas de avaliação. Essas técnicas incluem o uso de operações recentes contratadas com terceiros, a referência a outros instrumentos que são substancialmente similares, a análise de fluxos de caixa descontados e os modelos de precificação de opções privilegiando informações de mercado e minimizando o uso de informações geradas pela Administração.

(c) Valor recuperável (*impairment*) de ativos financeiros – ativos mensurados ao Custo Amortizado (CA)

A Companhia avalia no final de cada exercício se há evidência objetiva de que um ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros esteja deteriorado.

Os critérios utilizados pela Companhia para determinar se há evidência objetiva de uma perda por *impairment* incluem:

(i) Dificuldade financeira significativa do emissor ou tomador;
(ii) Uma quebra de contrato como: inadimplência ou atraso nos pagamentos de juros ou de principal;
(iii) Probabilidade de o devedor declarar falência ou reorganização financeira;
(iv) Extinção do mercado ativo daquele ativo financeiro em virtude de problemas financeiros.

(d) Desreconhecimento (baixa) dos ativos financeiros

Um ativo financeiro ou, quando for o caso, uma parte de um ativo financeiro ou parte de um grupo de ativos financeiros semelhantes é baixado quando:

- Os direitos de receber fluxos de caixa do ativo expirarem;
- A Companhia transferiu os seus direitos de receber fluxos de caixa do ativo ou assumiu uma obrigação de pagar integralmente os fluxos de caixa recebidos, sem demora significativa a um terceiro por força de um acordo de “repasse”;
- A Companhia transferiu substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo;
- A Companhia não transferiu nem reteve substancialmente todos os riscos e benefícios relativos ao ativo, mas transferiu o controle sobre o ativo.

(e) Passivos financeiros - classificação

Um passivo financeiro é classificado como mensurado pelo Valor Justo por meio do Resultado (VJR) caso seja definido como mantido para negociação ou designado como tal no momento do seu reconhecimento inicial.

Os custos da transação são reconhecidos no resultado conforme incorridos. Esses passivos financeiros são mensurados pelo valor justo e eventuais mudanças no valor justo, incluindo ganhos com juros e dividendos são reconhecidas no resultado do exercício.

Os passivos financeiros da Companhia que são inicialmente reconhecidos a valor justo incluem fornecedores e outras contas a pagar.

(f) Passivos financeiros – mensuração subsequente

Após o reconhecimento inicial, fornecedores e contas a pagar são mensurados subsequentemente pelo Custo Amortizado (CA) utilizando o método da taxa de juros efetivos.

(g) Compensação de instrumentos financeiros

Ativos e passivos financeiros são apresentados líquidos no balanço patrimonial se, e somente se, houver um direito legal corrente e executável de compensar os montantes reconhecidos e se houver a intenção de compensação ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

3.14. Sociedade em Conta de Participação (SCP)

Para viabilização dos projetos imobiliários a Companhia firmou acordos com parceiros empreendedores em alguns negócios, os quais são denominados como sócios participantes, de acordo com o artigo 991 do Código Civil.

As obrigações com os parceiros são constituídas pelos valores aportados pelos mesmos somados aos resultados acumulados que lhes competem nos respectivos empreendimentos sendo registrados no grupo de outros compromissos com terceiros (Nota Explicativa n° 18).

As obrigações serão liquidadas a medida em que ocorrer a distribuição de lucros nos empreendimentos imobiliários, nesses acordos a Companhia figura como o sócio ostensivo sendo o responsável legalmente pelos riscos e obrigações do empreendimento imobiliário conforme previsto na legislação vigente, logo todos os ativos e passivos relacionados a estes acordos são apresentados integralmente nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

3.15. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis

As demonstrações contábeis da Companhia foram elaboradas com base em diversas bases de avaliação utilizadas nas estimativas contábeis.

As estimativas contábeis envolvidas na preparação das demonstrações contábeis foram baseadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da Administração para determinação do valor adequado a ser registrado nas demonstrações contábeis.

Itens significativos sujeitos a essas estimativas e premissas incluem os custos estimados para concluir as obras, os prazos de depreciação do ativo imobilizado e de sua recuperabilidade nas operações, provisões necessárias para passivos contingentes, tributos e outras similares.

A liquidação das transações envolvendo estas estimativas poderá resultar valores significativamente divergentes dos registrados nas demonstrações contábeis devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa.

A Administração monitora e revisa periódica e tempestivamente estas estimativas e suas premissas reconhecendo seus efeitos de forma prospectiva.

3.16. Reconhecimento de receitas e despesas

Para o reconhecimento das receitas foi adotado o NBC TG 47/IFRS contemplando também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 de 12 de dezembro de 2018, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas Companhias abertas brasileiras da atividade imobiliária.

O Ofício circular afirma que a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15) às transações de venda de unidades imobiliárias não concluídas realizadas por entidades registradas na CVM do setor de incorporação imobiliária têm questões centrais como:

(a) O foco no contrato (unidade de conta);
(b) O monitoramento contínuo dos contratos;
(c) Uma estrutura de controles internos em padrão de qualidade considerado no mínimo aceitável para os propósitos aos quais se destina;
(d) A realização de ajustamentos tempestivos;
(e) A qualidade da informação (valor preditivo e confirmatório das demonstrações financeiras). A receita somente é reconhecida caso a Companhia identifique que não exista mais o risco de incerteza de entrada de fluxo de caixa após a identificação do contrato com o cliente.

Nas vendas de lotes não desenvolvidos ou em construção foram observados os seguintes procedimentos:

- O custo incorrido correspondente aos lotes e unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado;
- É apurado o percentual do custo incorrido (incluído terreno) em relação ao seu custo total orçado sendo esse percentual aplicado sobre a receita dos lotes ajustado segundo as condições dos contratos de venda e determinado o montante das receitas a serem reconhecidas de forma diretamente proporcional ao custo;
- Os montantes das receitas de vendas reconhecidos que sejam superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes são registrados em ativo circulante ou ativo não circulante. Os montantes recebidos com relação à venda de lotes que sejam superiores aos valores reconhecidos de receitas são contabilizados na rubrica;

- Os juros incidentes sobre o saldo de contas a receber, assim como o AVP das contas a receber são apropriados ao resultado de incorporação e venda de lotes quando incorridos obedecendo ao regime de competência dos exercícios – *pro-rata temporis*;
- Os tributos incidentes sobre a diferença entre receita incorrida de incorporação e a receita acumulada submetida à tributação são calculados e refletidos contabilmente por ocasião do reconhecimento dessa diferença de receita.

As despesas de propaganda e publicidade representadas pela veiculação são apropriadas aos resultados quando incorridas.

3.17. Novas normas e pronunciamentos

Normas e interpretações novas e revisadas aplicáveis ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e exercícios subsequentes.

Alteração da reforma da taxa de juros referência à IFRS 9 (CPC 48) e IFRS 7 (CPC 40 -R1): as alterações visam permitir a manutenção da contabilização de *hedge* para *hedges* afetados durante o período de incerteza antes que os itens objetos de *hedge* ou instrumentos de *hedge* afetados pelas taxas de juros de referência atuais sejam alterados, em virtude das reformas contínuas das taxas de juros de referência.

IFRS 16 (CPC 06 - R2): concessões de aluguel relacionadas à Covid-19: prevê medidas práticas para os arrendatários na contabilização de concessões de aluguel ocorridas como em decorrência da COVID-19.

Fica permitido ao arrendatário optar por não avaliar se a concessão de aluguel relacionada à COVID-19 é uma modificação de arrendamento. Caso seja exercida a opção o arrendatário deverá contabilizar a mudança nos pagamentos de arrendamento resultante da concessão de aluguel relacionada à COVID-19 considerando que mudança não foi uma modificação de arrendamento.

Na avaliação da Companhia essas normas não tiveram impactos relevantes em suas demonstrações financeiras.

Novos pronunciamentos, alterações e interpretações emitidos pelo CPC e normas publicadas e ainda não vigentes aplicáveis à Companhia:

- Alteração das normas IAS 1 (CPC 26): classificação de passivos como Circulante ou Não-circulante (Vigência a partir de 1º de janeiro de 2023): esclarece aspectos que deverão ser considerados ao proceder à classificação do passivo em circulante ou não circulante;

- Alteração da norma IFRS 3 (CPC 15 - R1): referências à estrutura conceitual (vigência a partir de 1º de janeiro de 2022): esclarece alinhamentos conceituais desta norma com a estrutura conceitual do IFRS;
- Alteração da norma IAS 16 (CPC 27): imobilizado (Vigência a partir de 1º de janeiro de 2022): orienta sobre a classificação de itens produzidos antes de o imobilizado estar nas condições estabelecidas para o uso;
- Alteração da norma IAS 37 (CPC 25): contrato oneroso (vigência a partir de 1º de janeiro de 2022): esclarece aspectos a serem considerados para a classificação dos custos relacionados ao cumprimento de um contrato oneroso;
- Alteração da norma IAS 1 (CPC 26): abrangendo a apresentação das demonstrações financeiras e declaração da prática 2 da IFRS: exercendo julgamentos de materialidade e divulgação de políticas contábeis (vigência a partir de 1º de janeiro de 2023): o termo “políticas contábeis significativas” será substituída por “informações de políticas contábeis relevantes”. As informações da política contábil são relevantes se, quando consideradas em conjunto com outras informações incluídas nas demonstrações contábeis de uma entidade, puderem razoavelmente influenciar as decisões dos principais usuários das demonstrações contábeis de propósito geral tomadas com base nas demonstrações contábeis.
- Alterações à IAS 8 - Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de erro: definição de estimativas contábeis (vigência a partir de 1º de janeiro de 2023): esta alteração substitui a definição de mudança nas estimativas contábeis pela definição de estimativas contábeis que são “valores monetários nas demonstrações contábeis sujeitos à incerteza na mensuração. Permanece o conceito de mudanças nas estimativas contábeis na norma com os seguintes esclarecimentos:

    - Uma mudança na estimativa contábil que resulte de novas informações ou novos eventos não significa a retificação de um erro;
    - Os efeitos da mudança em um dado ou técnica de mensuração usada para desenvolver uma estimativa contábil correspondem a mudanças nas estimativas contábeis se não resultarem da retificação de erros de períodos anteriores;
    - Alterações à IAS 12: tributos sobre o lucro: imposto diferido relacionado a ativos e passivos resultantes de uma única transação (vigência a partir de 1º de janeiro de 2023): de acordo essas alterações a entidade não aplica a isenção de reconhecimento inicial para transações que resultam em diferenças temporárias tributáveis e dedutíveis similares.

Dependendo da legislação tributária aplicável, diferenças temporárias tributáveis e dedutíveis similares podem surgir no reconhecimento inicial de um ativo e passivo em uma transação que não seja uma combinação de negócios e que não afeta nem o lucro contábil nem o lucro tributável. Após as alterações à IAS 12, a entidade deve reconhecer o correspondente ativo e passivo fiscal diferido sendo que o reconhecimento de eventual ativo fiscal diferido está sujeito aos critérios de recuperabilidade contidos na IAS 12.

A Companhia entende que essas novas alterações não terão impacto relevante nas suas demonstrações contábeis quando adotadas.

4. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	**31/12/2020**	**31/12/2021**	**31/12/2020**
Caixa	41	11	60	17
Bancos conta movimento	419	664	5.948	2.324
Aplicações financeiras (i)	13.083	2.976	13.520	8.511
	13.543	**3.651**	**19.528**	**10.852**

(i) *Aplicações financeiras representadas substancialmente por títulos de renda fixa compromissada e pós-fixada, com rendimentos equivalentes às taxas de liquidez diária pelo Certificado de Depósito Interbancário (CDI) e que podem ser resgatadas em até 30 dias sem o risco de perdas relevantes.*

5. Promitentes

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	**31/12/2020**	**31/12/2021**	**31/12/2020**
Promitentes compradores de lotes	10.275	13.932	83.464	56.221
(-) AVP (i)	(3.682)	(5.430)	(16.745)	(8.146)
(-) Provisão para distrato	(882)	-	(1.821)	-
	5.711	**8.502**	**64.898**	**48.075**
Circulante	1.092	1.323	21.842	14.823
Não circulante	4.619	7.179	43.056	33.252
	5.711	**8.502**	**64.898**	**48.075**

(i) O AVP foi calculado com base na atualização monetária do Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) somados juros de 12% ao ano dos contratos firmados com parcelas acima de 60 meses.

O saldo de contas a receber dos lotes vendidos e ainda não concluídos não está totalmente refletido nas demonstrações contábeis, seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente líquida das parcelas já recebidas.

Os saldos de adiantamentos de clientes em montante superior ao da receita reconhecida no período estão apresentados na Nota Explicativa nº 14.

A provisão para distrato registrada em 31 de dezembro de 2021 é composta conforme a seguir:

	Controladora 31/12/2021	**Consolidado 31/12/2021**
Saldo inicial	**-**	**-**
Piracicaba	(882)	(882)
São José dos Campos	-	(325)
Cotia	-	(614)
	(882)	**(1.821)**

O saldo de contas a receber considerando aquele ainda não refletido na contabilidade e os saldos contábeis referentes à venda de lotes, já deduzido da parcela alocada como adiantamentos de clientes pode ser assim demonstrado:

	Controladora		**Consolidado**	
	31/12/2021	**31/12/2020**	**31/12/2021**	**31/12/2020**
Contas a receber	10.300	14.423	195.852	79.457
Total de vendas contratadas a apropriar	55	837	130.493	34.106
Parcela classificada como adiantamento de clientes	(30)	(346)	(18.095)	(10.870)
	10.325	**14.914**	**308.250**	**102.693**

Em 2021 a Companhia firmou contratos para cessão de Cédulas de Créditos Imobiliários (CCI's) conforme a seguir:

	Controladora 31/12/2021
Cessão de CCI em 31 de março de 2021	4.432
Cessão de CCI em 31 de maio de 2021	1.105
Cessão de CCI em 30 de setembro de 2021	238
	5.775

Estes créditos foram cedidos a pessoas físicas (Cessionários) que passaram a deter a propriedade CCI's correspondentes e de acordo com os prazos firmados para estas CCI's.
A cessão permanece ativa até o pagamento integral dos créditos cedidos e está sujeita à taxa de desconto de 12% ao ano acrescida da variação do IPCA.

De acordo com os contratos de cessão, as Sociedades de Propósito Específico (SPE's) envolvidas na transação não possuem coobrigação de ressarcimento aos Cessionários em caso de inadimplemento de três ou mais parcelas consecutivas.

6. Lotes destinados à venda

Representados pelos custos históricos com a construção e viabilização dos loteamentos a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	**31/12/2020**	**31/12/2021**	**31/12/2020**
Empreendimento Campinas (i)	1.408	1.317	1.408	1.317
Empreendimento Jarinu (ii)	3.399	3.390	3.399	3.390
Empreendimento Joinville (iii)	878	711	878	711
Empreendimento Cosmópolis (iv)	114	113	114	113
Empreendimento Bauru (v)	-	521	-	521
Empreendimento Jaguariúna (vi)	-	517	-	517
Empreendimento Indaiatuba (vii)	31	26	31	26
Empreendimento Itupeva (viii)	256	176	256	176
Empreendimento Santa Barbara D'Oeste (ix)	335	290	335	290

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	**31/12/2020**	**31/12/2021**	**31/12/2020**
Empreendimento Arujá (x)	428	101	428	101
Empreendimento Monte Mor (xi)	339	237	339	237
Empreendimento Paulínia Ambiência (xii)	189	323	189	323
Empreendimento Taubaté (xiii)	20	24	20	24
SCP Vespasiano (xvi)	5.344	5.281	5.344	5.281
Campinas 1101 - Morro Alto (xxii)	-	-	53.819	-
Campinas 878 - Capuava (xxiii)	-	-	154.290	-
Empreendimento Tapiriri (xx)	-	-	12.701	-
Demais empreendimentos	648	-	1.322	-
Subtotal terrenos	**13.389**	**13.027**	**234.873**	**13.027**

	Consolidado		Consolidado	
	31/12/2020	**31/12/2021**	**31/12/2021**	**31/12/2020**
Itu 396 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (xiv)	-	-	1.018	1.349
SCP Piracicaba (xv)	8.925	8.566	13.567	8.566
Parnaíba 296 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (xvii)	-	-	2.652	1.552
São José dos Campos Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (xviii)	-	-	768	17
Empreendimento Bauru (v)	-	-	1.880	637
Empreendimento Jaguariúna (vi)	-	-	1.626	432
Cotia 607 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda (xix)	-	-	7.825	2.760
Campinas 293 - Baronesa (xxi)	-	-	16.225	-
Empreendimento Tapiriri (xx)	-	-	34.933	-

	Consolidado		Consolidado	
	31/12/2020	**31/12/2021**	**31/12/2021**	**31/12/2020**
Mais valia Empreendimento Tapiriri (xx)	-	-	43.625	-
Subtotal lotes em desenvolvimento	**8.925**	**8.566**	**124.119**	**15.313**
	22.314	**21.593**	**358.992**	**28.340**
Circulante	14.208	2.564	69.024	9.311
Não circulante	8.106	19.029	289.968	19.029
	22.314	**21.593**	**358.992**	**28.340**

(i) Co-Participação em Empreendimento Imobiliário com Cláusula de Cessão" para implantação e administração de loteamento como: proprietários dos imóveis denominados "Sítio Santo Antônio", "Fazenda Santo Antônio" e "Sítio Terra Preta" situado no Município de Campinas, Estado de São Paulo. Caberá a Companhia receitas que variam de 23,75% a 27,08%.

Cabe à Companhia:

Imóvel	Receita (*)	Custo (**)
Sítio Terra Preta	23,75%	47,5%
Fazenda Santo Antônio	27,08%	47,5%
Sítio Santo Antônio	26,13%	47,5%

(*) Valor de venda dos lotes e áreas comercializáveis;
(**) Custos do loteamento a ser desenvolvido.

O projeto está previsto para 4 (quatro) fases sendo a primeira fase programada em 2022.

Em 16 de julho de 2013 houve o "Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Parceria e Co-Participação em Empreendimento para Implantação e Administração de Loteamento" a ser desenvolvido no imóvel "Fazenda Santo Antônio" sendo deliberado que parte do imóvel, o equivalente a 30 mil m² fosse destacado das condições iniciais de negociação e vendido à Companhia (47,5%) e demais parceiros (52,5%) pelo valor total de R$ 600.

(ii) Em 30 de setembro de 2013 a Companhia firmou "Instrumento Particular de Contrato de Parceria Imobiliária para Implantação de Loteamento, Venda de Lotes, Recebimento de Valores e Outras Avenças" com a empresa Fazenda Campo Verde Agropecuária Ltda. ("Fazenda Campo Verde") objetivando a consecução do empreendimento imobiliário em forma associativa, cabendo à Companhia executar os serviços e obras e administrar a venda dos lotes situados no município de Jarinu, Estado de São Paulo. O formato e parceria está sendo revisada para um lançamento com empreendimento rural;

(iii) Em 28 de outubro de 2013 foi firmado instrumento particular de parceria imobiliária entre Hacasa Administração e Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Hacasa") e a Companhia com o objetivo de realizar um empreendimento nos termos da Lei nº 4.591/64 pela qual a Hacasa fornecerá o imóvel situado no Município de Joinville, Estado de Santa Catarina com área de 177.074 m2. A Companhia implantará um condomínio horizontal de lotes urbanos e terá participação entre 55% e 60% do valor de venda dos lotes e áreas comercializáveis e a totalidade dos custos efetivos para a implantação, construção e administração do empreendimento. O lançamento do projeto está programado para o 3º trimestre de 2022;

(iv)

Em 30 de janeiro de 2014 foi assinado "Instrumento Particular de Contrato de Parceria Imobiliária para Implantação de Loteamento, Venda de Lotes, Recebimento de Valores e Outras Avenças" com o objetivo de disciplinar os direitos e obrigações das partes para a consecução de empreendimento imobiliário cabendo à Companhia executar os serviços e obras descritos no instrumento, administrar a venda dos lotes e proceder ao recebimento das parcelas do preço e sua distribuição entre as partes.

A parte destinada do imóvel para execução do empreendimento possui área de 640.000 m2 e está situada no Município de Cosmópolis, no Estado de São Paulo. A Companhia terá participação entre 50% e 54% do valor de venda dos lotes e áreas comercializáveis e a totalidade dos custos efetivos para a implantação, construção e administração do empreendimento. O projeto está previsto para lançamento 2 (dois) anos após aprovação do Zoneamento Urbano, ainda não realizado. O lançamento do projeto está programado para 2024;

(v) Em 29 de janeiro de 2015, foi assinado "Instrumento Particular de Contrato de Parceria Imobiliária para Desenvolvimento e Implantação de Loteamento, Venda de Lotes, Recebimentos de Valores e Outras Avenças" com o objetivo de disciplinar os direitos e obrigações das partes para a consecução de empreendimento imobiliário cabendo à Companhia executar os serviços e obras descritos no instrumento, administrar a venda dos lotes e proceder ao recebimento das parcelas do preço e sua distribuição entre as partes.

A parte destinada do imóvel para execução do empreendimento possui área total de 187.663 m2 e está situada no Município de Bauru, no Estado de São Paulo. A Companhia terá participação de 60% do valor de venda dos lotes e áreas comercializáveis e a totalidade dos custos efetivos para a implantação, construção e administração do empreendimento. O lançamento do projeto ocorreu em maio de 2021;

(vi) Em 8 de abril de 2015 a Companhia firmou instrumento particular de contrato de parceria imobiliária para o desenvolvimento e implantação de loteamento com parceiro terreneiro, visando, venda de lotes, recebimento de valores e outras avenças e objetivando a consecução do empreendimento imobiliário em forma associativa cabendo a Companhia executar os serviços e obras e administrar a venda dos lotes situados no Município de Jaguariúna, Estado de São Paulo, sendo a área de 789.647 m².

A Companhia terá participação de 58% do valor de venda dos lotes e áreas comercializáveis e a totalidade dos custos efetivos para a implantação, construção e administração do empreendimento. O projeto está previsto para 3 (três) fases, sendo a primeira fase lançada em junho de 2021;

(vii) Em 27 de abril de 2015 a Companhia firmou instrumento particular de contrato de parceria imobiliária para o desenvolvimento e implantação de loteamento com parceiro, visando venda de lotes, recebimento de valores e outras avenças e objetivando a consecução do empreendimento imobiliário em forma associativa cabendo a Companhia executar os serviços e obras e administrar a venda dos lotes situados no Município de Indaiatuba, Estado de São Paulo, sendo a área de 740.879 m².

A Companhia terá participação de 60% do valor de venda dos lotes e áreas comercializáveis e a totalidade dos custos efetivos para a implantação, construção e administração do empreendimento. O projeto está previsto para lançamento 2 anos após a aprovação de Zoneamento Urbano, programado para 2024;

(viii) Em 09 de janeiro de 2017 foi assinado "Instrumento Particular de Parceria e Imobiliária para Implantação de Loteamento, Venda de Lotes, Recebimento de Valores e Outras Avenças" com o objetivo de disciplinar os direitos e obrigações das partes para a consecução de empreendimento imobiliário, cabendo à Companhia executar os serviços e obras descritos no instrumento, administrar a venda dos lotes, situado no Município de Itupeva, Estado de São Paulo e proceder ao recebimento das parcelas do preço e sua distribuição entre as partes. A parte destinada do imóvel para execução do empreendimento possui área total de 482.270 m².

A Companhia terá participação de 65,4% do valor de venda dos lotes e áreas comercializáveis e a totalidade dos custos efetivos para a implantação, construção e administração do empreendimento. O lançamento do projeto está programado para 2022;

(ix) Em 31 de julho de 2018, foi assinado "Instrumento Particular de Parceria e Imobiliária para Implantação de Loteamento, Venda de Lotes, Recebimento de Valores e Outras Avenças" com o objetivo de disciplinar os direitos e obrigações das partes para a consecução de empreendimento imobiliário cabendo à Companhia executar os serviços e obras descritos no instrumento, administrar a venda dos lotes, situado na Cidade de Santa Barbara D´ Oeste (SP), no Estado de São Paulo e proceder ao recebimento das parcelas do preço e sua distribuição entre as partes. O contrato foi assinado em 18/07/2018 com área total de 797.454,56m2.

A Companhia terá participação de 62% do valor de venda dos lotes e áreas comercializáveis e a totalidade dos custos efetivos para a implantação, construção e administração do empreendimento. O lançamento do projeto está programado para o 2° trimestre de 2022;

(x) Em 20 de dezembro de 2018 a Companhia firmou instrumento particular de contrato de parceria imobiliária para o desenvolvimento e implantação de loteamento com parceiro terreneiro, visando venda de lotes, recebimento de valores e outras avenças e objetivando a consecução do empreendimento imobiliário em forma associativa cabendo a Companhia executar os serviços e obras e administrar a venda dos lotes situados no Município de Arujá, Estado de São Paulo, sendo a área de 177.179,67 m2.

A Companhia terá participação de 57% do valor de venda dos lotes e áreas comercializáveis e a totalidade dos custos efetivos para a implantação, construção e administração do empreendimento. O projeto está previsto para 2022;

(xi) Em 25 de outubro de 2018 a Companhia firmou instrumento particular de contrato de parceria imobiliária para o desenvolvimento e implantação de loteamento com parceiro terreneiro, visando venda de lotes, recebimento de valores e outras avenças e objetivando a consecução do empreendimento imobiliário em forma associativa cabendo a Companhia executar os serviços e obras e administrar a venda dos lotes situados no Município de Monte Mor, Estado de São Paulo, sendo a área de 29,04,00 hectares;

(xii) Em 18 de novembro de 2019 a Companhia firmou contrato particular para criação do Consórcio Paulínia para o desenvolvimento e implantação de loteamento com parceiro, visando venda de lotes, recebimento de valores e outras avenças e objetivando a consecução do empreendimento imobiliário em forma de consórcio no Município de Paulínia, Estado de São Paulo;

(xiii) Em 27 de novembro de 2020 a Companhia firmou instrumento particular de contrato de parceria imobiliária para o desenvolvimento e implantação de loteamento com parceiro terreneiro, visando venda de lotes, recebimento de valores e outras avenças e objetivando a consecução do empreendimento imobiliário em forma associativa cabendo a Companhia executar os serviços e obras e administrar a venda dos lotes situados no Município de Taubaté, Estado de São Paulo, sendo a área de 394.698,37 m²;

(xiv) Itu 396 Empreendimentos Imobiliários, Projeto UNA, loteamento conceito em Itu pronto para construir. Loteamento pronto para construir com total de 394 unidades;

(xv) SCP Piracicaba 380, Projeto COMVIVA, projetado com conceitos inovadores de urbanismo, convencionalmente um lote pensado com traçado de ruas ortogonais, onde todas se conectam com o entorno. Loteamento pronto para construir com total de 383 unidades;

(xvi) Em 29 de novembro de 2013 foi assinado "Instrumento Particular de Contrato de Parceria Imobiliária para Implantação de Loteamento, Vendas de Lotes, Recebimentos de Valores e Outras Avenças" com o objetivo de disciplinar os direitos e obrigações das partes para a consecução do empreendimento imobiliário em forma de parceria cabendo à Companhia executar os serviços e obras necessários à implantação do empreendimento, proceder à sua comercialização, administrar a venda dos lotes e proceder ao recebimento de seus valores. O imóvel com área total de 700.000 m2 está situado no município de Vespasiano, Estado de Minas Gerais.

A Companhia terá participação de 60,59% do valor de venda dos lotes e áreas comercializáveis e a totalidade dos custos efetivos para a implantação, construção e administração do empreendimento.

Na mesma data a Companhia firmou o contrato de constituição de Sociedade em Conta de Participação (SCP) Vespasiano "SCP" com partes relacionadas, sendo a Companhia a sócia ostensiva da SCP. O projeto está previsto para 2 (duas) fases, sendo a primeira fase programada para 2022;

(xvii) Parnaíba 296 Empreendimentos Imobiliários, Projeto ITAHYÊ Residencial II, loteamento planejado com condomínio fechado. Loteamento pronto para construir com total de 257 unidades;

(xviii) SJCampos 583 Empreendimentos Imobiliários, Projeto Vereda dos Campos, loteamento planejado, com condomínio fechado. O Residencial Vereda dos Campos é referência em urbanismo na região de São José dos Campos. Loteamento pronto para construir com total de 443 unidades;

(xix) Cotia 607 Empreendimentos Imobiliários, Projeto Comviva Cotia, projetado com conceitos inovadores de urbanismo, convencionalmente um lote onde todas se conectam com o entorno. Loteamento em construção com total de 1.202 unidades, sendo lançado em 2020 a primeira fase comercial com 331 lotes ficando com 1.133 em estoque;

(xx) Tapiriri Empreendimentos, Projeto Serena Campinas, loteamento planejado, com condomínio fechado. O Residencial Serena é referência em urbanismo na região de Campinas. Loteamento em construção com total de 561 unidades. Os valores referentes à mais valia correspondem ao excedente pago pela Companhia na aquisição do empreendimento vide nota 8.2.;

(xxi) Campinas 293 – Baronesa, Projeto Baronesa Campinas, loteamento planejado, com condomínio fechado. Área adquirida pela Companhia para projeto de urbanismo na região de Campinas. Loteamento com projeto previsto para 2024 com total de 183 unidades;

(xxii) Campinas 1101 – Morro Alto, Projeto Morro Alto Campinas, loteamento planejado. Área adquirida pela Companhia para projeto de urbanismo na região de Campinas. Loteamento com projeto previsto para 2023 com total de 1.760 unidades;

(xxiii) Campinas 878 – Capuava, Projeto Capuava Campinas, loteamento planejado, com condomínio fechado. Área adquirida pela Companhia para projeto de urbanismo na região de Campinas. Loteamento com projeto previsto para 2024 com total de 802 unidades.

7. Outros ativos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	**31/12/2020**	**31/12/2021**	**31/12/2020**
Adiantamentos - família Toledo	-	1.200	-	1.200
Adiantamentos a funcionários	40	38	40	39
Adiantamentos a fornecedores	205	254	795	605
Adiantamentos a projetos (i)	597	-	10.597	-
Contas a receber de parceiros (ii)	-	-	308	974
	Controladora		**Consolidado**	
	31/12/2021	**31/12/2020**	**31/12/2021**	**31/12/2020**
Adiantamentos a cartórios	-	-	145	315
Outros créditos	10	10	10	10
	852	**1.502**	**11.895**	**3.143**

i. Correspondem aos adiantamentos realizados para a compra dos terrenos Arujá (R$ 10.300) e Novi-Pine (R$ 297);

ii. Os parceiros são os proprietários do terreno onde está sendo realizado o loteamento. As contas a receber é derivado do encontro de contas entre o direito dos repasses referente aos recebimentos dos lotes vendidos, antecipações realizadas pela Companhia e participação deles nas despesas com marketing.

8. Investimentos

8.1. Principais informações sobre as participações societárias permanentes

Seguem as principais informações das participações societárias e a composição dos investimentos em 31 de dezembro de 2021:

	% de participação	Controladora		Consolidado	
		31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Itú 396 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	70%	8.755	9.567	-	-
Paulínia 238 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	50%	25	25	25	25
Parnaíba 296 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	99,90%	13.482	15.083	-	-
São José dos Campos 583 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	75%	1.783	948	-	-
Jaguariúna 790 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	99,90%	137	-	-	-
Cotia 607 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	99,90%	2.357	-	-	-
Lote 5 Vendas e Negócios Imobiliários Ltda	99,99%	58	-	-	-
Tapiriri Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	99,00%	49.525	-	-	-
Mais valia de terrenos na aquisição da Tapiriri Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	-	44.174	-	-	-
Taubaté 394 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	99,90%	1	-	-	-
		130.449	**25.623**	**25**	**25**

8.2. Movimentação dos investimentos - Controladora

	31/12/2020	Aporte de capital	Outros (i)	Amortização mais valia (ii)	Pagamento de dividendos	Equivalência patrimonial	31/12/2021
Itu 396 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	9.567	-	-	-	(1.268)	456	8.755
Paulínia 238 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	25	-	-	-	-	-	25
Parnaíba 296 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	15.083	-	(336)	-	-	(1.265)	13.482
São José dos Campos 583 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	948	-	-	-	(164)	999	1.783

	31/12/2020	Aporte de capital	Outros (i)	Amortização mais valia (ii)	Pagamento de dividendos	Equivalência patrimonial	31/12/2021
Jaguariúna 790 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	-	-	192	-	-	(55)	137
Cotia 607 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	-	-	(344)	-	-	2.701	2.357
Lote 5 Vendas e Negócios Imobiliários Ltda	-	10	-	-	-	48	58
Tapiriri Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	-	44.674	(635)	-	-	5.486	49.525
Mais valia de terrenos na aquisição da Tapiriri (ii)	-	-	54.326	(10.152)	-	-	44.174
Taubaté 394 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	-	1	-	-	-	-	1
	25.623	**44.685**	**53.203**	**(10.152)**	**(1.432)**	**8.370**	**120.297**

(i) Refere-se à transferência de saldo da conta de provisão para perdas com investimentos;

(ii) No momento da aquisição da Tapiriri Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. foi gerado ágio que está fundamentado na expectativa de rentabilidade futura e na mais valia de ativos, reconhecido na controladora na rubrica de Investimentos e no consolidado alocado conforme a natureza dos ativos adquiridos. O ágio é mensurado como o excesso da soma da contrapartida transferida do valor das participações não controladoras na adquirida e do valor justo da participação do adquirente anteriormente detida na adquirida sobre os valores líquidos na data de aquisição dos ativos adquiridos. A realização do ágio sobre o investimento foi registrada tendo com suporte base a emissão do estudo de determinação da realização do ágio preparado por avaliador independente. Em 31 de dezembro de 2021 a Companhia não identificou perdas futuras de realização

8.3. Movimentação dos investimentos - Consolidado

	Consolidado					
	31/12/2020	Aporte de capital	Outros (i)	Pagamento de dividendos	Equivalência patrimonial	31/12/2021
Paulínia 238 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	**25**	**-**	**-**	**(469)**	**469**	**25**

8.4. Provisão para perda de investimentos

		Controladora	
	% de participação	**31/12/2021**	**31/12/2020**
Bauru 216 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	99,90%	749	242
Jaguariúna 790 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	99,90%	-	26
Cotia 607 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	99,90%	-	344
Guarujá 232 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	99,90%	889	-
Campinas 1101 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	99,90%	18	-
Campinas 293 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	99,90%	36	-
Campinas Capuava 878 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	99,90%	117	-
Taubaté 394 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	99,90%	131	-
		1.940	**612**

8.5. Movimentação da provisão para perda de investimentos

	Controladora				
	31/12/2020	**Aporte de capital**	**Outros (i)**	**Equivalência patrimonial**	**31/12/2021**
Bauru 216 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	242	-	-	507	749
Jaguariúna 790 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	26	-	192	(218)	-
Cotia 607 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	344	-	(344)	-	-
Guarujá 232 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	-	-	-	889	889
Campinas 1101 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	-	-	-	18	18
Campinas 293 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	-	-	-	36	36
Campinas Capuava 878 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	-	-	-	117	117
Taubaté 394 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	-	131	-	-	131
	612	**131**	**(152)**	**1.349**	**1.940**

8.6. Principais informações das participações societárias e a composição dos investimentos

Controlada	% de participação	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Resultado do exercício
Itu 396 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	70%	14.365	(5.645)	(8.264)	(456)
Paulínia 238 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	50%	1.066	(1.041)	444	(469)
Parnaíba 296 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	99,90%	24.735	(11.847)	(14.489)	1.601
São José dos Campos 583 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	75%	6.326	(4.550)	(777)	(999)
Bauru 216 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	99,90%	7.863	(8.613)	243	507
Jaguariúna 790 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	99,90%	18.500	(18.362)	26	(164)
Cotia 607 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	99,90%	13.051	(10.694)	345	(2.702)
Lote 5 Vendas e Negócios Imobiliários Ltda	99,99%	129	(71)	(10)	(48)
Guaruja 232 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	99,90%	14.068	(14.956)	(1)	889
Tapiriri Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	99,00%	81.549	(20.213)	(54.474)	(6.862)
Campinas 1101 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	99,90%	54.138	(54.156)	(1)	19
Campinas 293 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	99,90%	26.199	(26.235)	(1)	37
Campinas Capuava 878 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	99,90%	154.251	(154.368)	(1)	118
Taubaté 394 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	99,90%	623	(754)	(1)	132

9. Imobilizado

		Controladora			
	Taxa	Custo	Depreciação acumulada	31/12/2021	31/12/2020
Computadores e periféricos	20%	205	(99)	106	43
Móveis e utensílios	10%	50	(43)	7	12
Máquinas e equipamentos	10%	9	(6)	3	4
Veículos	20%	63	(63)	-	5
Benfeitorias em imóveis de terceiros	33%	529	(529)	-	31
		856	**(740)**	**116**	**95**

		Consolidado			
	Taxa	Custo	Depreciação acumulada	31/12/2021	31/12/2020
Computadores e periféricos	20%	210	(103)	107	44
Móveis e utensílios	10%	50	(43)	7	12
Máquinas e equipamentos	10%	17	(10)	7	8
Veículos	20%	96	(95)	1	6
Benfeitorias em imóveis de terceiros	33%	529	(529)	-	31
Stand de vendas	33%	3.663	(1.963)	1.700	465
		4.565	**(2.743)**	**1.822**	**566**

Movimentação

		Controladora			
	Taxa	31/12/2020	Adição	Depreciação	31/12/2021
Computadores e periféricos	20%	43	86	(23)	106
Móveis e utensílios	10%	12	-	(5)	7
Máquinas e equipamentos	10%	4	-	(1)	3
Veículos	20%	5	-	(5)	-
Benfeitorias em imóveis de terceiros	33%	31	-	(31)	-
		95	**86**	**(65)**	**116**
		Consolidado			
	Taxa	31/12/2020	Adição	Depreciação	31/12/2021
Computadores e periféricos	20%	44	86	(23)	107
Móveis e utensílios	10%	12	-	(5)	7
Máquinas e equipamentos	10%	8	-	(1)	7
Veículos	20%	6	-	(5)	1
Benfeitorias em imóveis de terceiros	33%	31	-	(31)	-
Stand de vendas	33%	465	2.345	(1.110)	1.700
		566	**2.431**	**(1.175)**	**1.822**

10. Direito de uso e arrendamento a pagar

O CPC 06 (R2) introduz um modelo único de contabilização de arrendamentos no balanço patrimonial para arrendatários.

Um arrendatário reconhece um ativo de direito de uso que representa o seu direito de utilizar o ativo arrendado e um passivo de arrendamento que representa a sua obrigação de efetuar pagamentos do arrendamento.

Isenções opcionais estão disponíveis para arrendamentos de curto prazo e itens de baixo valor. A contabilidade do arrendador permanece semelhante à norma atual, isto é, os arrendadores continuam a classificar os arrendamentos em financeiros ou operacionais.

O CPC 06 (R2) substitui as normas de arrendamento existentes incluindo o CPC 06 (IAS 17) – Operações de Arrendamento Mercantil e o ICPC 03 (IFRIC 4, SIC 15 e SIC 27) – Aspectos Complementares das Operações de Arrendamento Mercantil e é efetivo a partir de 1 de janeiro de 2019.

O impacto mais significativo para a Companhia foi o reconhecimento de novos ativos e passivos para os seus arrendamentos anteriormente reconhecidos como operacionais. Além disso, a natureza das despesas relacionadas a esses arrendamentos foi alterada, pois o CPC 06 (R2) substituiu a despesa linear de arrendamento operacional por despesas de depreciação do direito de uso e juros sobre o passivo de arrendamento.

Dados do contrato de locação:

Contrato	Valor contratual	Início	Juros a.a.	Fim	Pagamento	31/12/2021
TC Bens Empreendimentos imobiliários Ltda	1.044	01/03/2021	4,50%	01/02/2024	Mensal	910

	Controladora e Consolidado	
Direito de uso	**31/12/2021**	**31/12/2020**
Direito de uso	1.044	802
(-) Amortização acumulada	(350)	(740)
	694	**62**

Arrendamento a pagar

	31/12/2021	31/12/2020
Arrendamentos	1.066	93
(-) Juros	(156)	-
	910	**93**
Circulante	420	93
Não circulante	490	-
	910	**93**

Movimentação

	31/12/2020	Novos contratos	Pagamentos	Juros	31/12/2021
Arrendamentos	93	1.260	(287)	-	1.066
(-) Juros	-	(216)	-	60	(156)
	93	**1.044**	**(287)**	**60**	**910**

11. Empréstimos

			Controladora		Consolidado	
	Vencimento	**Taxa de Juros**	**31/12/2021**	**31/12/2020**	**31/12/2021**	**31/12/2020**
Cédula de Crédito Bancário – Quatá – Lote 5	28/11/2022	8,00% a.a +100% CDI	1.222	2.556	1.222	2.556
Cédula de Crédito Bancário – Banco Safra – Lote 5	23/05/2022	6,42% a.a +100% CDI	295	980	295	980
Cédula de Crédito Bancário – Quatá – Lote 5	02/10/2023	8,00% a.a	1.167	1.833	1.167	1.833
Cédula de Crédito Bancário – Banco Safra – Lote 5	23/07/2025	10,03% a.a	1.744	2.101	1.744	2.101
Cédula de Crédito Bancário – Banco Safra – Lote 5	14/12/2022	4,2818% a.a	1.093	2.186	1.093	2.186
Cédula de Crédito Bancário – BBM I – Lote 5	27/08/2024	5,75% a.a	7.143	7.500	7.143	7.500
Cédula de Crédito Bancário – BBM II – Lote 5	02/10/2024	5,75% a.a	2.386	2.500	2.386	2.500
Cédula de Crédito Bancário – Banco Safra – Parnaíba	20/07/2021	6,42% a.a +100% CDI	-	-	-	933
Cédula de Crédito Bancário – Banco BRP – Parnaíba	28/10/2022	6,50% a.a +100% CDI	-	-	-	906
Cédula de Crédito Bancário – Banco BRP – Parnaíba	29/08/2022	6,50% a.a +100% CDI	-	-	-	687
Cédula de Crédito Bancário – Banco BRP – Parnaíba	28/06/2024	6,50% a.a +100% CDI	-	-	-	1.498
Cédula de Crédito Bancário – Banco BRP – Parnaíba	28/08/2024	6,50% a.a +100% CDI	-	-	-	1.388
Cédula de Crédito Bancário – Banco BRP – Parnaíba	28/11/2024	6,50% a.a +100% CDI	-	-	-	1.011
Cédula de Crédito Bancário – Travessia – Lote 5 / Itu (a)	14/06/2033	12,00% a.a + IPCA	2.949	3.898	4.327	6.438
Cédula de Crédito Bancário – Ourinvest - Lote 5	18/06/2037	9% a.a. + IPCA	32.819	-	32.819	-
Cédula de Crédito Bancário – Bancp BRP - Itahyê (Renegociação)	30/12/2024	6,50% a.a +100% CDI	-	-	5.818	-
			50.818	**23.554**	**58.014**	**32.517**
Circulante			8.862	6.348	11.668	9.972
Não circulante			41.956	17.206	46.346	22.545
			50.818	**23.554**	**58.014**	**32.517**

Movimentação dos saldos

	Controladora									
	31/12/2019	**Captação**	**Pagamentos**	**Atualização monetária**	**31/12/2020**	**Captação**	**Pagamentos**	**Juros apropriados**	**Atualização monetária**	**31/12/2021**
Cédula de Crédito Bancário – Quatá – Lote 5	5.211	-	(3.003)	348	2.556	-	(1.566)	-	232	1.222
Cédula de Crédito Bancário – Banco Safra – Lote 5	2.750	-	(1.885)	115	980	-	(741)	56	-	295
Cédula de Crédito Bancário – Quatá – Lote 5	-	2.000	(211)	44	1.833	-	(866)	-	200	1.167
Cédula de Crédito Bancário – Banco Safra – Lote 5	-	2.101		-	2.101	-	(548)	-	191	1.744
Cédula de Crédito Bancário – Banco Safra – Lote 5	-	2.550	(504)	140	2.186	-	(1.226)	133	-	1.093
Cédula de Crédito Bancário – BBM I – Lote 5	-	7.500	(177)	177	7.500	-	(1.018)	-	661	7.143
Cédula de Crédito Bancário – BBM II – Lote 5	-	2.500	(44)	44	2.500	-	(338)	-	224	2.386
Cédula de Crédito Bancário – Travessia – Lote 5 / Itu (a)	4.838	-	(2.743)	1.803	3.898	-	(1.762)	-	813	2.949
Cédula de Crédito Bancário – Ourinvest - Lote 5	-	-	-	-	-	36.433	(6.770)	2.952	204	32.819
	12.799	**16.651**	**(8.567)**	**2.671**	**23.554**	**36.433**	**(14.835)**	**3.141**	**2.525**	**50.818**

	Consolidado									
	31/12/2019	**Captação**	**Pagamentos**	**Atualização monetária**	**31/12/2020**	**Captação**	**Pagamentos**	**Juros apropriados**	**Atualização monetária**	**31/12/2021**
Cédula de Crédito Bancário – Quatá – Lote 5	5.211	-	(3.003)	348	2.556	-	(1.567)	-	233	1.222
Cédula de Crédito Bancário – Banco Safra – Lote 5	2.750	-	(1.885)	115	980	-	(741)	56	-	295
Cédula de Crédito Bancário – Quatá – Lote 5	-	2.000	(211)	44	1.833	-	(865)	-	199	1.167
Cédula de Crédito Bancário – Banco Safra – Lote 5	-	2.101	-		2.101	-	(548)	-	191	1.744
Cédula de Crédito Bancário – Banco Safra – Lote 5	-	2.550	(504)	140	2.186	-	(1.226)	133	-	1.093
Cédula de Crédito Bancário – BBM I – Lote 5	-	7.500	(177)	177	7.500	-	(1.018)	-	661	7.143
Cédula de Crédito Bancário – BBM II – Lote 5	-	2.500	(44)	44	2.500	-	(338)	-	224	2.386
Cédula de Crédito Bancário – Banco Safra – Parnaíba	2.533	-	(1.743)	143	933	-	(956)	23	-	-
Cédula de Crédito Bancário – Banco BRP – Parnaíba	2.237	-	(1.567)	236	906	-	(1.127)	221	-	-
Cédula de Crédito Bancário – Banco BRP – Parnaíba	1.460	-	(883)	110	687	-	(830)	143	-	-
Cédula de Crédito Bancário – Banco BRP – Parnaíba	2.344	-	(928)	82	1.498	-	(1.767)	269	-	-
Cédula de Crédito Bancário – Banco BRP – Parnaíba	2.067	-	(737)	58	1.388	-	(1.597)	209	-	-
Cédula de Crédito Bancário – Banco BRP – Parnaíba	1.365	-	(425)	71	1.011	-	(1.079)	68	-	-
Cédula de Crédito Bancário – Travessia – Lote 5 / Itu (a)	9.130	-	(4.217)	1.525	6.438	-	(3.207)	-	1.096	4.327
Cédula de Crédito Bancário – Ourinvest - Lote 5	-	-	-	-	-	36.433	(6.770)	3.156	-	32.819
Cédula de Crédito Bancário – Banco BRP - Itahyê (Renegociação)	-	-	-	-	-	8.280	(2.742)	-	280	5.818
	29.097	**16.651**	**(16.324)**	**3.093**	**32.517**	**44.713**	**(26.378)**	**4.278**	**2.884**	**58.014**

Os vencimentos dos empréstimos estão dispostos da seguinte forma:

A vencer	**Controladora**	**Consolidado**
2022	8.865	11.668
2023	5.770	7.565
2024	5.366	6.765
2025	3.827	3.989
2026 em diante	26.990	28.027
	50.818	**58.014**

Os referidos contratos contam com cláusulas que podem requerer o vencimento antecipado da dívida, porém, nenhuma destas determina o atingimento de índices econômico-financeiros, somente cláusulas de cunho administrativo como manutenção de quadros societários inalterados e ausência de protestos de títulos.

Em 31 de dezembro de 2021 a Companhia está adimplente com suas obrigações contratuais.

As garantias são através de instrumento particular de cessão fiduciária em garantias de direitos creditórios oriundos de instrumentos particulares de compromisso de venda e compra de lote e outras avenças.

(a) Para o referido contrato está como garantia a carteira de recebíveis dos empreendimentos do UNA e COMVIVA cujos recebimentos estão projetados até 2033 e o recebimento desses títulos são realizados em conta específica administrada pela securitizadora Travessia.

12. *Debêntures*

			Controladora e Consolidado	
	Vencimento	**Taxa de juros**	**31/12/2021**	**31/12/2020**
Vermilion I (i)	30/01/2025	12% a.a +100% IPCA	7.537	8.042
Vermilion II (ii)	17/06/2025	13,50% a.a +100% IPCA	13.453	-
JPP UNA (iii)	28/05/2025	6,5% a.a +100% CDI	4.328	6.120
JPP Itahyê (iv)	11/11/2025	6,5% a.a +100% CDI	6.177	9.295
RB Serena (v)	24/06/2027	9% a.a. + IPCA	100.651	-
Operação Galápagos (vi)	23/08/2027	10,75% + 100% IPCA	179.863	-
Rizza (vii)	23/06/2025	12% a.a. +100% IPCA	52.864	-
			364.873	**23.457**
Circulante			5.725	3.018
Não circulante			359.148	20.439
			364.873	**23.457**

(i) *Em 13 de julho de 2017 foi aprovada a emissão privada de debêntures simples pela Companhia com a Magenta, Fundo de Investimento Multimercado Investimento no Exterior, Crédito Privado para colocação privada não conversível em ações dividida em 9 (nove) séries. Foram emitidas 11.000 (onze mil) debêntures no valor nominal de 1.000 (um mil reais) na data de emissão.*
Em 14 de dezembro de 2021 foi realizado o 6° aditamento que alterou a forma de pagamento para mensal, corrigida pela variação da correção do IPCA acrescida de juros de 12% ao ano. As debêntures vencerão no prazo de 48 (quarenta e oito) meses contados a partir de 28 de fevereiro de 2021;

(ii) *Em 23 de junho de 2021 foi aprovada a emissão de debêntures simples não conversíveis em ações e com garantia adicional fidejussória, da série 1º e 2º, para colocação privada, com a Travessia Securitizadora S.A. Foram emitidas 50.000 (cinquenta milhões) debêntures no valor nominal de R$ 50.000,00. As debêntures farão jus a uma remuneração que contempla juros remuneratórios correspondente a 13,50% a.a. e 100% da variação média do IPCA. As debêntures vencerão em 17 de junho de 2025;*

(iii) *Em 20 de maio de 2019 foi aprovada a emissão privada de debêntures simples pela Companhia com a True Securitizadora S.A., para colocação privada, não conversível em ações da espécie quirografária, a ser convolada em espécie com garantia real, com garantia Fidejussória, série única. Foram emitidas 8.000 debêntures com valor nominal unitário de R$ 1.000,00 na data da emissão totalizando R$ 8 milhões.*
As debêntures farão jus a uma remuneração que contempla juros remuneratórios correspondente a 100% da variação média do DI. As debêntures vencerão no prazo de 72 (setenta e dois) meses contados a partir de sua subscrição e integralização;

(iv) *Em 19 de novembro de 2019 foi aprovada a emissão privada de debêntures simples pela Companhia com a True Securitizadora S.A. para colocação privada não conversível em ações da espécie quirografária, a ser convolada em espécie com garantia real com garantia Fidejussória série única. Foram emitidas 11.000 debêntures com valor nominal unitário de R$ 1.000,00 na data da emissão totalizando R$ 11 milhões.*
As debêntures farão jus a uma remuneração que contempla juros remuneratórios correspondente a 100% da variação média do DI.
As debêntures vencerão no prazo de 72 (setenta e dois) meses contados, a partir de sua subscrição e integralização;

(v) *Em 15 de junho de 2021 foi aprovada a emissão de debêntures simples não conversíveis em ações e com garantia adicional fidejussória, da série 1º e 2º, para colocação privada, com a RB SEC Companhia de Securitização S.A. Foram emitidas 131.500 (cento e trinta e um milhões e quinhentas) debêntures no valor nominal de R$ 131.500.000,00, sendo a primeira parcela no valor de R$ 98.990.000,00 e as demais a serem integralizadas subsequentemente em até 5 vezes.*

As debêntures farão jus a uma remuneração que contempla juros remuneratórios correspondente a 9% a.a. e 100% da variação média do IPCA. As debêntures vencerão em 24 de junho de 2027;

(vi) *Em 23 de agosto de 2021 foi aprovada a emissão de debêntures simples não conversíveis em ações e com garantia adicional fidejussória, da série 1º e 2º, para colocação privada, com a Ourinvest Securitizadora S.A. Foram emitidas 168.175 (cento e sessenta e oito milhões, cento e setenta e cinco mil) debêntures no valor nominal de R$ 168.175.000,00.*

As debêntures farão jus a uma remuneração que contempla juros remuneratórios correspondente a 10,75% a.a. e 100% da variação média do IPCA. As debêntures vencerão em 23 de agosto de 2031;

(vii) *Em 18 de junho de 2021 foi aprovada a emissão de debêntures simples não conversíveis em ações e com garantia adicional fidejussória, da série 1º e 2º, para colocação privada, com a Isec Securitizadora S.A. Foram emitidas 75.350 (setenta e cinco milhões, trezentas e cinquenta mil) debêntures no valor nominal de R$ 75.350.000,00.*

As debêntures farão jus a uma remuneração que contempla juros remuneratórios correspondente a 12% a.a. e 100% da variação média do IPCA. As debêntures vencerão em 23 de junho de 2025.

	Controladora e Consolidado				
	31/12/2020	**Ingressos**	**Atualização monetária**	**Pagamentos**	**31/12/2021**
Vermilion I	8.042	-	-	(505)	7.537
Vermilion II	-	12.000	1.453	-	13.453
JPP UMA	6.120	-	-	(1.792)	4.328
JPP Itahyê	9.295	-	-	(3.118)	6.177
RB Serena	-	98.999	9.933	(8.281)	100.651
Operação Galápagos	-	168.175	11.688	-	179.863
Rizza	-	48.703	4.161	-	52.864
	23.457	**327.877**	**27.235**	**(13.696)**	**364.873**

Os vencimentos das *debêntures* estão dispostos da seguinte forma:

Vencimento	**Controladora e Consolidado**
2022	5.725
2023	38.172
2024	65.260
2025	43.707
2026 em diante	212.009
	364.873

Eventos que promovem a antecipação de quitação de dívidas:

A Companhia monitora os eventos de antecipação de dívida com objetivo de prevenir a ocorrência de fatos que possam vir a ser considerados motivo de vencimento antecipado.

Os *covenants* financeiros dos contratos vigentes são descritos a seguir:

- A Companhia deverá manter dívida líquida em níveis inferiores a R$ 300.000.

Todos os índices supracitados foram adequadamente atendidos para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020.

13. Obrigações tributárias diferidas

a) Composição dos tributos correntes com recolhimento diferido

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	**31/12/2020**	**31/12/2021**	**31/12/2020**
Imposto de renda e contribuição social	413	348	1.143	1.214
PIS, COFINS, ISS e RET	240	297	1.366	1.649
Provisão para distrato	(68)	-	(197)	-
	585	**645**	**2.312**	**2.863**

b) Composição dos tributos correntes com recolhimento diferido no exercício

	Consolidado	
	31/12/2021	**31/12/2020**
Imposto de renda e contribuição social corrente	(1.766)	(745)
Imposto de renda e contribuição social diferido	(956)	(403)
Provisão para distratos	197	-
	(2.525)	**(1.148)**

14. Adiantamentos de clientes

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	**31/12/2020**	**31/12/2021**	**31/12/2020**
Adiantamento de clientes (a)	811	1.126	18.994	11.745
Adiantamento de clientes – permutas (b)	445	445	445	445
	1.256	**1.571**	**19.439**	**12.190**
Circulante	811	1.126	18.994	11.745
Não circulante	445	445	445	445
	1.256	**1.571**	**19.439**	**12.190**

(a) Refere-se a recebimentos de clientes no que concerne a atividade de incorporação e revenda de imóveis, o qual não foi reconhecido contas a receber devido o percentual de evolução de obra;

(b) Refere-se a compromissos assumidos com prestadores de serviço de consultoria e estudo para definição e estruturação dos imóveis localizados nas cidades de Campinas e Joinville e Piracicaba. A liquidação das permutas ocorrerá na entrega dos lotes conforme previsto nos contratos.

15. Provisão para contingências

A Companhia durante o curso normal de seus negócios fica exposta a certas contingências e riscos que incluem processos trabalhistas, cíveis, tributários e outros andamentos em discussão.

Em 31 de dezembro de 2021 o saldo de provisão para contingências é de R$ 800 (R$ 300 em 31 de dezembro de 2020) para resguardar os riscos que a Companhia está exposta. Não há processos em nome da Companhia.

As declarações de rendimentos da Companhia estão sujeitas a revisão e aceitação final pelas autoridades fiscais, por período prescricional de cinco anos. Outros encargos tributários e previdenciários referentes a períodos variáveis também estão sujeitos a exame e aprovação final pelas autoridades fiscais.

16. Partes relacionadas

Os montantes a seguir demonstrados possuem o objeto de aquisição de imóveis para fins de estruturação, desenvolvimento, incorporação e comercialização de empreendimento imobiliário.

A gestão do caixa da Companhia é centralizada, de forma que é comum a existência de transações financeiras desta natureza com as SPEs e SCPs.

16.1. Ativo

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Partes relacionadas				
Adiantamentos à acionistas	6.265	991	6.264	990
Sociedades em conta de participação – SCP	4.628	4.624	4.628	4.624
Itu	3.334	1.953	-	-
Parnaíba	3.875	6.032	-	-
Cotia	7.547	3.956	-	-
Jaguariúna	14.140	389	-	-
Bauru	8.257	1.386	-	-
SCP Tapiriri (i)	16.031	-	-	-
SCP Morro Alto (ii)	53.847	-	-	-
Cotia Ourinvest	3.102	-	-	-
SCP Lote 5 Capuava (iii)	154.523	-	-	-
Baronesa	26.261	-	-	-
Tatuapé	754	-	-	-
Exsa Desenvolvimento Urbano S.A. (*)	737	568	737	568
Educacional (*)	77	60	77	60
Vitae (*)	166	-	1.787	-
Jodil Investimentos Imobiliários Ltda. (iv)	-	-	114.261	-
Mútuos com acionistas (v)	3.433	2.703	2.797	2.703
	306.977	**22.662**	**130.551**	**8.945**

(i) Refere-se a transações realizadas em 2021 na SCP Tapiri entre a sócia ostensiva Campinas 1101 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. e sócia Participante Jodil Investimentos Imobiliários Ltda., no qual tem características de transações de conta corrente entre as empresas ligadas por se tratar de transação com característica de centralização de caixa. Tais contratos e/ou acordos são por tempo indeterminado;

(ii) Refere-se a transações realizadas em 2021 na SCP Morro Alto entre a sócia ostensiva Tapiri Empreendimentos Imobiliárias Ltda. e sócia Participante Jodil Investimentos Imobiliários Ltda., no qual tem características de transações de conta corrente entre as empresas ligadas por se tratar de transação com característica de centralização de caixa. Tais contratos e/ou acordos são por tempo indeterminado;

(iii) Refere-se a transações realizadas em 2021 na SCP Lote 5 Capuava entre a sócia ostensiva Campinas Capuava 878 Empreendimentos Imobiliários Ltda. e sócia Participante Jodil Investimentos Imobiliários Ltda., no qual tem características de transações de conta corrente entre as empresas ligadas por se tratar de transação com característica de centralização de caixa. Tais contratos e/ou acordos são por tempo indeterminado;

(iv) Refere-se a transações realizadas entre a Companhia e a parte relacionada Jodil Investimentos, cujo montantes estão vinculados á dívidas contraídas pela Companhia (vide nota 12) na aquisição de terrenos e no desenvolvimento empreendimentos imobiliários;

(v) No decorrer do exercício de 2016 foi firmado contrato de mútuo entre a Companhia e um de seus acionistas. O saldo de mútuo é atualizado pela variação do CDI, o vencimento está previsto para o ano de 2023 e não há garantias exigidas entre as partes.

(*) Concessão de créditos a parceiros com vencimentos que variam de 12 a 48 meses, atualizados pelo INCC e IGPM garantidos pelos sócios das empresas.

16.2. Passivo

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	**31/12/2020**	**31/12/2021**	**31/12/2020**
Sociedades em conta de participação (SCP)	-	10.152	-	10.152
Longitude Desenvolvimento	9.435	6.067	4.734	-
Paulínia	750	1.421	1.421	1.421
Paraíba	1.105	1.104	1.104	-
São José dos Campos	2.918	2.926	2.926	-
Itu	351	-	-	-
JPP	11.683	-	-	-
Guarujá	5.511	-	-	-
Bauru	722	-	-	-
Jaguariúna	11.168	-	-	-
Tapiriri	11.655	-	-	-
Contas a pagar parceiros	102	664	102	664
	55.400	**22.334**	**10.287**	**12.237**

16.3. Contas a pagar parceiros

A Controlada (ITU 396) possui um contas a pagar no valor de R$ 102 com o parceiro Haras América pertinente a taxa de administração e participação (40,05% apurado pela administração do empreendimento) nas despesas com marketing do loteamento.

17. Credores por imóveis compromissados

	Consolidado	
	31/12/2021	**31/12/2020**
Cetal investimentos e Participações	8.097	-

Em 31 de março a Companhia adquiriu de Cetal Investimentos e Participações terreno situado no Município de Guarujá-SP pelo valor acordado de R$ 7.500 dividido em 75 parcelas de R$ 100 com início de pagamento após 36 meses contados a partir da data do contrato ou 30 dias após emissão do TVO (Termo de Verificação de Obra). O referido contrato é reajustado com base no (IPCA).

18. Outros débitos com terceiros – SCPs

	%	**Consolidado 31/12/2021**
Cotia 607 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. - SCP Cotia	30,00%	2.551
Tapiriri Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. - SCP Tapiriri	20,00%	11.289
Campinas Capuava 878 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda - SCP Capuava	50,00%	77.145
Campinas 1101 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. - SCP Morro Alto	50,00%	27.091
		118.076

As Sociedades em Conta de Participação (SCPs) são acordos entre a Companhia (sócio ostensivo) e determinados investidores (sócio participante) conforme previsto no Art. 991 do Código Civil.

Os acordos preveem que os sócios participantes terão o direito de receber (de acordo com a sua participação no acordo) os valores recebidos pelas vendas de unidades imobiliárias descontados principalmente dos impostos.

19. Patrimônio líquido

a) Capital social (valores em Reais – R$)

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020 o capital social da Companhia totalmente subscrito e integralizado em moeda corrente nacional de R$ 6.832.485 (seis milhões, oitocentos e trinta e dois mil, quatrocentos e oitenta e cinco reais) dividido em 6.832.485 (seis milhões, oitocentos e trinta e dois mil, quatrocentos e oitenta e cinco) ações ordinárias todas nominativas e sem valor nominal.

A distribuição entre os acionistas pessoas físicas fica assim dividida:

	31/12/2021		31/12/2020	
Acionista	**Ações ordinárias**	**Percentual**	**Ações ordinárias**	**Percentual**
Arthur Matarazzo Braga	1.622.715	23,75%	1.622.715	23,75%
Astério Vaz Safatie	341.625	5,00%	341.625	5,00%
Luiz Roberto Horst Silveira Pinto	1.622.715	23,75%	1.622.715	23,75%
Fernando Bruno de Albuquerque	1.622.715	23,75%	1.622.715	23,75%
Ricardo Setton	1.622.715	23,75%	1.622.715	23,75%
	6.832.485	**100,00%**	**6.832.485**	**100,00%**

b) Reserva legal

O Estatuto Social prevê a constituição de 5% do lucro líquido apurado em cada exercício social nos termos do art. 193 da Lei nº 6.404/1.976 até o limite de 20% do capital social.

A partir de 31 de dezembro de 2020 a Companhia se transformou em Sociedade Anônima sendo requerida a constituir esta reserva mediante à obtenção de lucro no exercício.

c) Distribuição de dividendos

É assegurado ao acionista a distribuição de um dividendo mínimo obrigatório de 25% do resultado do exercício ajustado na forma da Lei, diminuído da parcela destinada à constituição da reserva legal (5% do lucro líquido) não superior a 20% do capital social.

Em 2021 não houve a deliberação de dividendos devido a Companhia apurar prejuízo no encerramento do exercício.

20. Receita líquida com vendas de lotes

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	**31/12/2020**	**31/12/2021**	**31/12/2020**
Receita com venda de lotes	1.057	89	95.799	40.784
Ajuste a valor presente	-	1.124	(17.456)	(1.142)
Outras receitas operacionais	290	54	577	1.604
(-) Impostos sobre a receita	(49)	(47)	(2.908)	(1.509)
	1.298	**1.220**	**76.012**	**39.737**

21. Custos e despesas por natureza

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	**31/12/2020**	**31/12/2021**	**31/12/2020**
Custo dos imóveis vendidos	(709)	(625)	(64.726)	(24.021)
Reversão da provisão de distrato	590	-	4.107	-
Despesas com pessoal	(2.576)	(1.885)	(2.822)	(1.952)
Serviços com terceiros	(3.822)	(2.300)	(6.233)	(3.261)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	**31/12/2020**	**31/12/2021**	**31/12/2020**
Depreciações	(65)	(514)	(73)	(521)
Amortização do direito de uso	(412)	(89)	(412)	(89)
Depreciações dos *stands* de vendas	-	-	(1.111)	(166)
Legais e judiciais	(113)	(42)	(691)	(272)
Prospecção	(395)	-	(395)	-
Alugueis	(43)	(31)	(43)	(34)
Despesas com vendas	(6)	(8)	(1.423)	(215)
Comunicação visual	(78)	(81)	(6.830)	(809)
Recuperação de despesas comerciais	-	-	1.395	307
Provisão para contingências	(500)	-	(500)	-
Outros custos e despesas	(791)	(839)	(1.860)	(1.988)
	(8.920)	**(6.414)**	**(81.617)**	**(33.021)**
Classificados como:				
Custo dos lotes vendidos	(123)	(662)	(61.150)	(24.578)
Despesas administrativas	(8.272)	(5.281)	(11.179)	(6.545)
Despesas comerciais	(393)	(313)	(9.118)	(1.725)
Despesas tributárias	(132)	(158)	(170)	(173)
	(8.920)	**(6.414)**	**(81.617)**	**(33.021)**

22. Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
Receitas financeiras	**31/12/2021**	**31/12/2020**	**31/12/2021**	**31/12/2020**
Rendimento sobre aplicações financeiras	713	117	754	201
Descontos obtidos	2	1	19	2
Encargos e juros ativos	209	142	424	227
	924	**260**	**1.197**	**430**
Despesas financeiras				
Despesas bancárias	(173)	(106)	(363)	(192)
Encargos e juros passivos	(14)	(12)	(58)	(41)
Juros sobre empréstimos	(2.525)	(2.671)	(2.884)	(3.093)
Encargos sobre debêntures	(4.743)	(1.844)	(4.743)	(1.845)
Despesas com IOF	-	-	(71)	-
	(7.455)	**(4.633)**	**(8.119)**	**(5.171)**
Total resultado financeiro	**(6.531)**	**(4.373)**	**(6.922)**	**(4.741)**

23. Imposto de renda e contribuição social

	Controladora 31/12/2021	Consolidado 31/12/2021
Receitas operacionais em regime de caixa	**-**	**82.185**
Percentual de presunção - IRPJ	8%	8% e 32%
Percentual de presunção - CSLL	12%	12% e 32%
Cálculo IRPJ - Receitas operacionais	**-**	**6.680**
Receitas financeiras	924	982
Base de cálculo IRPJ	**924**	**(5.662)**
Imposto de renda - 15%	(146)	(1.177)
Adicional de imposto de renda - 10%	(68)	(363)
Total IRPJ	**(214)**	**(1.540)**
Base de cálculo CSLL	**924**	**(9.083)**
Contribuição social - 9%	(83)	(985)
Total CSLL	**(83)**	**(985)**
Total IRPJ e CSLL	**(297)**	**(2.525)**

24. Gestão de risco financeiro

24.1. Fatores de risco financeiro

As atividades da Companhia a expõe a alguns riscos financeiros: risco de taxa de juros, risco de crédito, risco de liquidez e risco operacional.

O programa de gestão de risco da Companhia se concentra na imprevisibilidade dos mercados financeiros e busca minimizar potenciais efeitos adversos em seu desempenho financeiro.

A gestão de risco é realizada pela Administração da Companhia segundo as políticas aprovadas pelos acionistas. A Administração da Companhia identifica, avalia e protege a Companhia contra eventuais riscos financeiros.

(a) Risco de taxa de juros

O risco associado é oriundo da possibilidade de a Companhia incorrer em perdas por causa de flutuações nas taxas de juros que reduzem o rendimento das aplicações financeiras ou aumentem as despesas financeiras relativas à empréstimos e financiamentos captados no mercado.

A Companhia não possui dívidas com instituições financeiras na data-base das demonstrações contábeis.

(b) Risco de crédito

O risco de crédito decorre de caixa e equivalentes de caixa, depósitos em bancos e instituições financeiras, bem como de exposições de crédito a clientes.

Para bancos e instituições financeiras são aceitos somente títulos de entidades consideradas de primeira linha.

(c) Risco de liquidez

A previsão de fluxo de caixa é realizada pela Administração da Companhia.

A Administração monitora as previsões contínuas das exigências de liquidez da Companhia para assegurar que ela tenha caixa suficiente para atender às necessidades operacionais levando em consideração suas necessidades de caixa, a fim de atender à estas demandas operacionais.

A tabela a seguir demonstra os passivos financeiros não derivativos da Companhia por faixas de vencimento, correspondentes ao período remanescente entre a data do balanço patrimonial e a data contratual do vencimento. Os valores divulgados na tabela são os fluxos de caixa não descontados contratados.

Em 31 de dezembro de 2021:

	Vencimento			
	Até um ano	**Entre 1 e 2 anos**	**Acima de 2 anos**	**Total**
Empréstimos e financiamentos	11.668	7.565	38.781	**58.014**
Debêntures	5.725	38.172	320.976	**364.873**
Fornecedores	2.679	-	-	**2.679**
Obrigações trabalhistas e tributárias	3.694	-	-	**3.694**
Contas a pagar	4.622	-	-	**4.622**
Adiantamento de clientes	18.994	-	-	**18.994**
Partes relacionadas	-	-	10.287	**10.287**
Credores por imóveis compromissados	-	-	8.097	**8.097**
	47.382	**45.737**	**378.141**	**471.260**

Em 31 de dezembro de 2020:

	Vencimento			
	Até um ano	**Entre 1 e 2 anos**	**Acima de 2 anos**	**Total**
Empréstimos e financiamentos	9.972	4.719	17.826	**32.517**
Debêntures	3.018	3.018	17.421	**23.457**
Fornecedores	1.535	-	-	**1.535**
Obrigações trabalhistas e tributárias	1.203	-	-	**1.203**
Contas a pagar	1.462	-	-	**1.462**
Adiantamento de clientes	11.745	-	-	**11.745**
Partes relacionadas	-	-	12.237	**12.237**
	28.935	**7.737**	**47.484**	**84.156**

(d) Risco operacional

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 do mercado.

O objetivo da Companhia é administrar o risco operacional para evitar a ocorrência de prejuízos financeiros e danos à reputação da Companhia.

24.2. Gestão de capital

Os objetivos da Companhia ao administrar seu capital são os de salvaguardar a capacidade de continuidade da Companhia para oferecer retorno aos acionistas e benefícios às outras partes interessadas, além de manter uma estrutura de capital ideal para reduzir esse custo.

A Companhia monitora o capital com base no índice de alavancagem financeira. Esse índice corresponde à dívida líquida dividida pelo capital total. A dívida líquida, por sua vez, corresponde ao total de empréstimos (incluindo empréstimos de curto e longo prazos conforme demonstrado no balanço patrimonial) subtraído do montante de caixa e equivalentes de caixa.

O capital total é apurado por meios da soma do patrimônio líquido conforme demonstrado no balanço patrimonial com a dívida líquida.

Os índices de alavancagem financeira em 31 de dezembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020 podem ser assim sumariados:

	Consolidado	
	31/12/2021	**31/12/2020**
Empréstimos e *debêntures*	**422.887**	**55.974**
Menos: caixa e equivalentes de caixa	(19.528)	(10.852)
Dívida líquida	403.359	45.122
Total do patrimônio líquido	(7.252)	10.262
Índice de alavancagem	**56**	**4**

24.3. Análise de sensibilidade

A seguir é apresentada a tabela do demonstrativo de análise de sensibilidade dos instrumentos financeiros que possam gerar impactos significativos para a Companhia considerando o pronunciamento técnico CPC 40 (R1) - Instrumentos Financeiros: evidenciação e os saldos dos principais instrumentos financeiros, convertidos a uma taxa projetada para a liquidação final de cada contrato, convertido a valor de mercado (Cenário I), com apreciação de 25% % (Cenário II) e 50% (Cenário III).

Com relação aos ativos financeiros atrelados ao CDI o Cenário I considerou a manutenção da cotação do CDI em dezembro de 2021 em 8,76% a.a.

Instrumento	Indexador	Exposição	Cenário 1
Aplicações financeiras	CDI	13.520	1.184
Empréstimos e financiamentos	CDI	58.014	5.082
Debêntures	CDI	364.873	31.963

Instrumento	Redução de índice em 25%	Redução de índice em 50%	Elevação de índice em 25%	Elevação de índice em 50%
Aplicações financeiras	888	592	1.480	1.777
Empréstimos e financiamentos	3.812	2.541	6.353	7.623
Debêntures	23.972	15.981	39.954	47.944

25. Instrumentos financeiros por categoria

a) Instrumentos financeiros estão reconhecidos nas demonstrações contábeis da Companhia conforme quadros a seguir:

Ativo	Classificação	Notas	Consolidado	
			31/12/2021	31/12/2020
Caixa e equivalentes de caixa	Valor justo por meio do resultado	4	19.528	10.852
Promitentes	Custo amortizado	5	64.898	48.075
Despesas antecipadas	Custo amortizado	-	1.104	1.042
Outros ativos	Custo amortizado	7	11.895	3.143
Partes relacionadas	Custo amortizado	16	130.551	8.945
			227.976	**72.057**

			Consolidado	
Passivo	**Classificação**	**Notas**	**31/12/2021**	**31/12/2020**
Empréstimos	Custo amortizado	11	58.014	32.517
Debêntures	Custo amortizado	12	364.873	23.457
Fornecedores	Custo amortizado	-	2.679	1.535
Contas a pagar	Custo amortizado	-	4.622	1.462
Adiantamentos de clientes	Custo amortizado	14	19.439	12.190
Partes relacionadas	Custo amortizado	16	10.287	12.237
Credores por imóveis compromissados	Custo amortizado	17	8.097	-
Outros débitos com terceiros - SCPs	Custo amortizado	18	118.076	-
			586.087	**83.398**

b) Hierarquia do valor justo dos ativos e passivos avaliados por meio de resultado

A Companhia classifica a mensuração do valor justo de acordo com os níveis hierárquicos que refletem a significância dos índices utilizados nesta mensuração, à exceção daqueles vencíveis no curto prazo, instrumentos de patrimônio sem mercado ativo e contratos com características discricionárias em que o valor justo não pode ser mensurado confiavelmente conforme os seguintes níveis:

- **Nível 1:** preços cotados em mercados ativos (não ajustados) para ativos e passivos idênticos;
- **Nível 2:** outras informações disponíveis, exceto aquelas do Nível 1, em que os preços cotados são para ativos e passivos similares seja diretamente por obtenção de preços em mercados ativos ou indiretamente como técnicas de avaliação que utilizam dados dos mercados ativos;
- **Nível 3**: os índices utilizados para cálculo não derivam de um mercado ativo. A Companhia não possui instrumentos neste nível de mensuração.
  A Administração entende que os valores justos aplicáveis aos instrumentos financeiros da Companhia se enquadram no nível hierárquico 2 e não houve reclassificações entre níveis nos períodos apresentados.

26. Seguros

A Companhia adota a política de contratar cobertura de seguros para os bens sujeitos a riscos por montantes considerados pela Administração como suficiente para cobrir eventuais sinistros considerando a natureza de sua atividade.

As premissas de riscos adotadas e suas respectivas coberturas dada a sua natureza não fazem parte do escopo da nossa revisão das demonstrações contábeis, consequentemente, não foram revisadas pelos nossos auditores independentes.

As coberturas e vigências contratadas são conforme quadro a seguir:

Cobertura	Consolidado 31/12/2021	Vigência
Construção, fornecimento ou prestação de serviço	68.090	12/2022
Veículos	250	11/2022
	68.590	

27. Eventos subsequentes

A Companhia celebrou em 21 de fevereiro de 2022 contrato de parceria junto à Linden Patrimonial Ltda. para a construção de empreendimento em Campinas no valor de R$ 20.000 a serem pagos em 4 parcelas de R$ 5.000 cada.

O contrato ainda prevê que a remuneração de 42,5% sobre os valores de vendas dos lotes.

Em 31 de março de 2022 a Companhia celebrou dois contratos de cessão de direitos creditórios referentes à Guarujá 232 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. nos valores de R$ 3.242 e R$ 965 ambos liquidados na data do contrato.

Em 31 de março de 2022 a Tapiriri Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. recebeu R$ 10.852 referentes à segunda integralização prevista no Instrumento Particular da Quarta Emissão de *Debêntures* Simples firmado em 08 de junho de 2021 junto à RB SEC Companhia de Securitização para angariar recursos destinados às obras do empreendimento.