YOU, INC Incorporadora e Participações S.A. e Controladas

CNPJ: 11.284.204/0001-18

Demonstrações Financeiras- Em 31 de Dezembro de 2021 e 2020 (Em milhares de reais - R$)

Balanços Patrimoniais em 31 de Dezembro de 2021 e 2020 (Em milhares de reais - R$)

	Controladora		Consolidado	
Ativos	**31/12/2021**	**31/12/2020**	**31/12/2021**	**31/12/2020**
Circulantes				
Caixa e equivalentes de caixa	4.865	7.007	117.837	103.978
Caixa restrito	10.473	18.066	10.473	18.066
Contas a receber de clientes	-	-	257.098	220.612
Estoque de imóveis a comercializar	-	-	703.747	510.052
Adiantamentos diversos	1.233	1.186	6.586	7.162
Impostos a recuperar	792	152	3.320	834
Despesas antecipadas	4.019	4.162	8.040	5.463
Outros créditos	186	474	42.259	2.058
Total dos ativos circulantes	**21.568**	**31.047**	**1.149.360**	**868.225**
Não Circulantes				
Contas a receber de clientes	-	-	95.340	129.708
Estoque de imóveis a comercializar	-	-	50.775	-
Partes relacionadas	70.270	75.619	100.735	107.121
Despesas antecipadas	-	4.161	1.427	4.161
Outros créditos	12	12	779	1.902
Investimentos	203.198	153.569	8.698	6.179
Imobilizado	7.013	2.663	26.627	11.918
Intangível	24	53	96	140
Total dos ativos não circulantes	**280.517**	**236.077**	**284.477**	**261.129**
Total dos Ativos	**302.085**	**267.124**	**1.433.837**	**1.129.354**

	Controladora		Consolidado	
Passivos e Patrimônio Líquido	**31/12/2021**	**31/12/2020**	**31/12/2021**	**31/12/2020**
Circulantes				
Fornecedores	747	1.022	36.279	39.646
Empréstimos, financiamentos e debêntures	21.747	26.874	23.504	26.874
Terrenos a pagar	-	-	7.584	6.354
Impostos, taxas e contribuições a recolher	43	189	3.856	3.803
Provisões sociais	2.259	2.403	3.152	2.475
Adiantamentos de clientes	-	-	218.948	105.659
Impostos de recolhimento diferido	-	-	6.005	5.884
Partes relacionadas	39.047	37.718	35.463	58.055
Conta corrente de consórcios	-	-	35.884	34.255
Outras contas a pagar	4.950	1.113	10.985	14.950
Total dos passivos circulantes	**68.793**	**69.319**	**381.660**	**297.955**
Não Circulantes				
Empréstimos, financiamentos e debêntures	83.093	47.166	518.936	277.834
Provisão para patrimônio líquido negativo de controladas	4.145	46	-	-
Impostos de recolhimento diferido	-	-	3.784	5.184
Adiantamento de clientes	-	-	170.358	98.130
Conta corrente de consórcios	-	-	54.307	52.962
Partes relacionadas	74.298	91.843	23.400	66.969
Provisão para riscos processuais	61	970	8.842	7.573
Total dos passivos não circulantes	**161.597**	**140.025**	**779.627**	**508.652**
Patrimônio Líquido				
Capital social	129.921	129.921	129.921	129.921
Reserva de capital - ágio na emissão de ações	20.056	20.056	20.056	20.056
Transações de capital	(2.975)	(2.975)	(2.975)	(2.975)
Transações com acionistas	(680)	(680)	(680)	(680)
Reserva legal	2	2	2	2
Prejuízos acumulados	(74.629)	(88.544)	(74.629)	(88.544)
Patrimônio líquido atribuível a proprietários da controladora	71.695	57.780	71.695	57.780
Participação de não controladores	-	-	200.855	264.967
Total do patrimônio líquido	**71.695**	**57.780**	**272.550**	**322.747**
Total dos Passivos e do Patrimônio Líquido	**302.085**	**267.124**	**1.433.837**	**1.129.354**

Demonstrações do Resultado para os Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2021 e de 2020 (Em milhares de reais - R$)

	Controladora	
Receitas (Despesas) Operacionais	**31/12/2021**	**31/12/2020**
Despesas gerais e administrativas	(36.623)	(35.226)
Despesas comerciais	(2.190)	(542)
Resultado de equivalência patrimonial	49.580	46.946
Outros resultados com investimentos	3.831	(13.750)
Ganho na distribuição desproporcional de lucros	4.797	9.085
Outras receitas	541	7.715
Lucro Operacional Antes do Resultado Financeiro	**19.936**	**14.228**
Resultado Financeiro		
Receitas financeiras	3.288	2.777
Despesas financeiras	(9.309)	(6.636)
	(6.021)	**(3.859)**
Lucro Operacional Antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social	**13.915**	**10.369**
Imposto de Renda e Contribuição Social	**-**	**(1.398)**
Lucro Líquido do Exercício	**13.915**	**8.971**
Lucro Líquido Básico e Diluído Por Ação		
Ações em circulação	32.317	32.317
Lucro básico e diluído por ação - R$	0,43	0,28

Consolidado	**31/12/2021**	**31/12/2020**
Receita Líquida	**701.792**	**635.790**
Custo de Vendas e Serviços Prestados	**(470.779)**	**(398.066)**
Lucro Bruto	**231.013**	**237.724**
Receitas (Despesas) Operacionais		
Despesas gerais e administrativas	(58.877)	(59.294)
Despesas comerciais	(50.829)	(30.665)
Ganho na distribuição desproporcional de lucros	8.013	13.619
Outros resultados com investimentos	3.831	(13.760)
Resultado de equivalência patrimonial	4.116	4.285
Outras receitas operacionais, líquidas	(8.998)	1.791
Lucro Operacional Antes do Resultado Financeiro	**128.269**	**153.700**
Resultado Financeiro		
Receitas financeiras	11.357	14.285
Despesas financeiras	(18.516)	(17.738)
	(7.159)	**(3.453)**
Lucro Operacional Antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social	**121.110**	**150.247**
Imposto de Renda e Contribuição Social	**(14.321)**	**(12.782)**
Lucro Líquido do Exercício	**106.789**	**137.465**
Lucro Líquido do Exercício Atribuível A		
Proprietários da controladora	13.915	8.971
Participação de não controladores	92.874	128.494

Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido para os Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2021 e de 2020 (Em milhares de reais - R$)

	Capital social subscrito	Transações de capital	Transações com os acionistas	Reserva de capital Ágio na emissão de ações	Reservas de lucros Reserva legal	Reservas de lucros Reserva de retenção de lucros	Prejuízos acumulados	Atribuível a proprietários da controladora	Participação de não controladores	Total
Saldos em 31 de Dezembro de 2019	**129.918**	**(2.975)**	**(12.680)**	**20.047**	**2**	**-**	**(97.515)**	**36.797**	**267.185**	**303.982**
Aumento e integralização de capital	3	-	-	9	-	-	-	12	25.613	25.625
Recursos capitalizáveis	-	-	-	-	-	-	-	-	26.152	26.152
Redução de capital social	-	-	-	-	-	-	-	-	(52.049)	(52.049)
Transações com acionistas	-	-	12.000	-	-	-	-	12.000	(2.800)	9.200
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	8.971	8.971	8.971	128.494	137.465
Distribuição de lucros	-	-	-	-	-	-	-	-	(127.628)	(127.628)
Saldos em 31 de Dezembro de 2020	**129.921**	**(2.975)**	**(680)**	**20.056**	**2**	**8.971**	**(88.544)**	**57.780**	**264.967**	**322.747**
Aumento e integralização de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	700	700
Recursos capitalizáveis	-	-	-	-	-	-	-	-	14.983	14.983
Redução de capital social	-	-	-	-	-	-	-	-	(130.765)	(130.765)
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	13.915	13.915	13.915	92.874	106.789
Distribuição de lucros	-	-	-	-	-	-	-	-	(41.904)	(41.904)
Saldos em 31 de Dezembro de 2021	**129.921**	**(2.975)**	**(680)**	**20.056**	**2**	**13.915**	**(74.629)**	**71.695**	**200.855**	**272.550**

Demonstrações dos Fluxos de Caixa Para os Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2021 e de 2020 (Em milhares de reais - R$)

	Controladora		Consolidado	
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais	**31/12/2021**	**31/12/2020**	**31/12/2021**	**31/12/2020**
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	**13.915**	**10.369**	**121.110**	**150.247**
Ajustes para reconciliar o lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social com o caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades operacionais:				
Resultado de equivalência patrimonial	**(49.580)**	**(46.946)**	**(4.116)**	**(4.285)**
Ajuste a valor presente	-	-	3.079	(827)
Imposto de recolhimento diferido	-	-	(2.692)	635
Juros incorridos sobre empréstimos, debêntures e financiamentos	5.283	5.736	5.283	25.508
Depreciações, amortizações e baixas	1.207	1.042	9.579	1.629
Provisão para riscos e reversões	(909)	(1.921)	1.269	518
Ganho na distribuição de lucro desproporcional	(4.797)	(9.085)	(8.013)	(13.619)
Outros resultados nos investimentos	(3.831)	13.750	(3.831)	13.760
Custos de emissão das debêntures	281	212	281	211
Constituição da provisão para distratos e PECLD	-	-	103	664
Rendimento de aplicações financeiras	(784)	(893)	(784)	(893)
Redução ao valor recuperável	-	-	(2.154)	2.109
Redução (aumento) nos ativos operacionais:				
Contas a receber de clientes	-	-	(5.300)	(20.514)
Estoque de imóveis a comercializar	-	-	(222.843)	(161.688)
Impostos a recuperar	(640)	(49)	(2.486)	(458)
Partes relacionadas	(16.216)	(22.197)	(66.161)	(80.673)
Outros créditos	(2.820)	(447)	(39.078)	(1.951)
Despesas antecipadas	4.304	(8.323)	157	(8.645)
Adiantamentos diversos	(47)	(315)	576	(3.315)
Aumento (redução) nos passivos operacionais:				
Fornecedores	(275)	371	(3.367)	19.469
Terrenos a pagar	-	-	1.230	2.242
Impostos, taxas e contribuições a recolher	(146)	81	2.480	(3.027)
Adiantamentos de clientes	-	-	185.517	91.781
Conta corrente de consórcios	-	-	2.974	62.611
Provisões sociais	(144)	632	677	660
Outras contas a pagar	7.936	(2.349)	(3.965)	(5.672)
Caixa gerado pelas (aplicado nas) operações	**(47.263)**	**(60.332)**	**(30.475)**	**66.477**
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	(1.398)	(15.335)	(14.389)
Juros sobre empréstimos, debêntures e financiamentos pagos	(5.169)	(5.448)	(27.757)	(23.474)
Caixa Líquido Gerado Pelas (Aplicado Nas) Nas Atividades Operacionais	**(52.432)**	**(67.178)**	**(73.567)**	**28.614**
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento				
Movimentações no capital de controladas	(92.294)	(97.237)	13.441	1.640
Redução de capital de controladas	34.150	11.196	-	-
Caixa restrito	8.377	16.916	8.377	16.916
Partes relacionadas	5.349	31.566	6.386	41.983
Aquisição de bens do ativo imobilizado e de itens do intangível	(5.528)	(1.445)	(24.244)	(6.938)
Dividendos recebidos de controladas	66.723	64.573	-	-
Caixa líquido gerado pelas atividades de investimento	**16.777**	**25.569**	**3.960**	**53.601**
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento				
Captação de empréstimos e financiamentos	111.500	17.000	476.407	199.739
Pagamento de empréstimos e financiamentos	(77.987)	(7.501)	(235.955)	(169.514)
Redução de capital	-	-	(130.765)	(52.049)
Aumento de capital social, recursos capitalizáveis e recursos capitalizáveis integralizados	-	12	15.683	48.977
Dividendos distribuídos	-	-	(41.904)	(127.628)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamento	**33.513**	**9.511**	**83.466**	**(100.475)**
Aumento (Redução) Líquida do Saldo de Caixa e Equivalentes de Caixa	**(2.142)**	**(32.098)**	**13.859**	**(18.260)**
Caixa E Equivalentes De Caixa				
No início do exercício	7.007	39.105	103.978	122.238
No fim do exercício	4.865	7.007	117.837	103.978
Aumento (Redução) Líquida do Saldo de Caixa e Equivalentes de Caixa	**(2.142)**	**(32.098)**	**13.859**	**(18.260)**

Demonstrações do Resultado Abrangente para os Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2021 e de 2020 (Em milhares de reais - R$)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	**31/12/2020**	**31/12/2021**	**31/12/2020**
Lucro Líquido Do Exercício	**13.915**	**8.971**	**106.789**	**137.465**
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Total do Resultado Abrangente do Exercício	**13.915**	**8.971**	**106.789**	**137.465**
Total do Resultado Abrangente Do Exercício Atribuível				
Proprietários da controladora			13.915	8.971
Participação de não controladores			92.874	128.494

Demonstrações do Valor Adicionado para os Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2021 e de 2020 (Em milhares de reais - R$)

	Controladora		Consolidado	
Receita	**31/12/2021**	**31/12/2020**	**31/12/2021**	**31/12/2020**
Incorporação, revenda de imóveis e serviços	6.171	7.715	701.792	635.790
Insumos Adquiridos de Terceiros				
Custo	-	-	(470.779)	(398.066)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros operacionais	(13.649)	(14.190)	(17.787)	(35.871)
Despesas comerciais	(2.190)	(542)	(50.829)	(30.665)
	(15.839)	(14.732)	(539.395)	(464.602)
Valor Adicionado Bruto	**(9.668)**	**(7.017)**	**162.397**	**171.188**
Retenções				
Depreciações e amortizações	(1.207)	(1.042)	(9.579)	(1.629)
	(1.207)	(1.042)	(9.579)	(1.629)
Valor Adicionado Produzido Pela Companhia	**(10.875)**	**(8.059)**	**152.818**	**169.559**
Valor Adicionado Recebido em Transferência				
Resultado de equivalência patrimonial	49.580	46.946	4.116	4.285
Ganho na distribuição de lucro desproporcional	4.797	9.085	8.013	13.619
Outros resultados nos investimentos	3.831	(13.750)	3.831	(13.760)
Outras receitas	-	-	(8.998)	1.791
Receitas financeiras - incluindo variações monetárias	3.288	2.777	11.357	14.285
	61.496	**45.058**	**18.319**	**20.220**
Valor Adicionado Total a Distribuir	**50.621**	**36.999**	**171.137**	**189.779**
Distribuição do Valor Adicionado				
Salários e encargos	17.348	13.571	20.101	13.571
Remuneração da Administração	9.150	6.102	9.150	6.102
Impostos, taxas e contribuições	-	1.398	14.321	12.782
Despesas financeiras - incluindo variações monetárias	9.309	6.636	18.516	17.738
Aluguéis	899	321	2.260	2.121
Participação de acionistas não controladores no resultado	-	-	92.874	128.494
Lucro líquido incorrido	**13.915**	**8.971**	**13.915**	**8.971**
	50.621	**36.999**	**171.137**	**189.779**

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas

Em 31 de Dezembro de 2021 (Em milhares de reais - R$, exceto quando de outra forma indicado)

1. Contexto Operacional: A You Inc Incorporadora e Participações S.A. ("Companhia") foi constituída em 14 de dezembro de 2009 e atua como "holding" das empresas mencionadas na nota explicativa nº 8. A Companhia é registrada atualmente na Comissão de Valores Mobiliários (CVM) na categoria A. A Companhia está domiciliada no Brasil, com sede localizada na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 360, 4° andar, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo. A Companhia, por meio de suas controladas, mantém preponderantemente e caracterizados em seu objeto social: (a) a aquisição, o desenvolvimento, a construção, a operação, a venda, a locação e a administração, diretamente ou através de Companhia de propósito específico, de imóveis no Estado de São Paulo e em outras áreas do Brasil; e (b) a participação como sócia, acionista ou cotista em quaisquer outras Companhia que desenvolvam atividades relacionadas ao item (a) anterior. **1.1. Impactos da COVID-19 nas demonstrações financeiras:** Em 10 de março de 2020, a Comissão de Valores Mobiliários emitiu Ofício Circular nº 02/2020 ("Ofício Circular/CVM/SNC/SEP/nº 02/2020"), sobre eventuais efeitos que o Coronavírus poderia trazer para os negócios das Companhias e seus respectivos reflexos nas informações trimestrais, no qual destaca a importância das Companhias Abertas e seus Auditores Independentes considerarem cuidadosamente os impactos do COVID-19 em seus negócios e os riscos e incertezas aos quais estão expostas. Quanto aos impactos advindos da epidemia COVID-19, a Administração da Companhia adotou regime de trabalho remoto, fornecendo aos seus colaboradores todas as ferramentas para garantir a produtividade, foco nas vendas "online", além de todas as outras medidas de acordo com as autoridades de saúde e saneamento. As vendas da Companhia por meio de seu canal digital permaneceram em funcionamento regular, e foram afetadas de forma positiva pelas medidas de distanciamento social adotadas na cidade de São Paulo em março/2020. Não obstante o disposto acima, a Companhia, em momento algum, interrompeu as suas atividades nos canteiros de obras dos empreendimentos imobiliários em desenvolvimento, o que possibilitou a continuidade das obras, evitando, com isso, atrasos na entrega de seus empreendimentos. Em relação as demonstrações financeiras, dentre os diversos riscos e incertezas aos quais a Companhia está exposta, especial atenção foi dada àqueles eventos econômicos que tenham relação com a continuidade dos negócios e/ou às estimativas contábeis levadas à efeito, como, por exemplo, nas seguintes áreas: recuperabilidade de ativos, e reconhecimento de receita, provisões para perda esperada de contas a receber e provisão para distratos. A administração da Companhia está monitorando a situação, e até o momento não identificou alterações em suas estimativas contábeis que possam gerar perdas em suas demonstrações financeiras. **2. Principais Políticas Contábeis: 2.1. Declaração de conformidade:** As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro ("IFRS"), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"). Os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da Companhia, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15). Todas as informações relevantes utilizadas pela Administração na gestão da Companhia estão evidenciadas nestas demonstrações financeiras individuais e consolidadas. As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas no curso normal dos negócios. A Administração efetua uma avaliação da capacidade da Companhia de dar continuidade às suas atividades durante a elaboração das demonstrações financeiras. A Companhia está adimplente em relação às cláusulas de dívidas mencionadas na nota explicativa nº 12, na data da emissão dessas demonstrações financeiras individuais e consolidadas. **2.2. Base de elaboração:** As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM). 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 empresas de incorporação 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), conforme descrito em detalhes na nota explicativa nº 2.9.1. **2.3. Base de consolidação:** (i) As demonstrações financeiras consolidadas incluem as informações financeiras da Companhia e das entidades controladas pela Companhia (suas controladas) elaboradas até 31 de dezembro de 2021. O controle é obtido quando a Companhia: • Tem poder sobre a investida; • Está exposta, ou tem direitos, a retornos variáveis decorrentes de seu envolvimento com a investida; e • Tem a capacidade de usar esse poder para afetar seus retornos. A Companhia reavalia se retém ou não o controle de uma investida se fatos e circunstâncias indicarem a ocorrência de alterações em um ou mais dos três elementos de controle relacionados anteriormente. A consolidação de uma controlada começa quando a Companhia obtém o controle sobre a controlada e termina quando a Companhia perde o controle sobre a controlada. Especificamente, as receitas e despesas de uma controlada adquirida ou alienada durante o exercício são incluídas no resultado a partir da data em que a Companhia obtém o controle até a data em que a Companhia deixa de controlar a controlada. Nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, as participações em controladas são reconhecidas pelo método de equivalência patrimonial. **2.4. Moeda funcional e de apresentação:** As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia são apresentadas em milhares de reais, exceto quando indicado, sendo a sua moeda funcional o real (R$). **2.5. Utilização de julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas:** As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas em consonância com as práticas contábeis adotadas no Brasil (CPC) e as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, aprovadas pelo CPC e pelo CFC, as quais requerem que a Administração faça estimativas que podem afetar o valor de ativos e passivos reportados, a divulgação de ativos e passivos contingentes nas datas dos balanços e os valores de receitas e despesas reportados para o período coberto. Estimativas e premissas: as principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data das demonstrações financeiras, envolvendo risco de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro são discutidos a seguir: **2.5.1. Custos orçados:** são regularmente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados de acordo com o método contábil mencionado na nota explicativa nº 2.9.1. **2.5.2. Tributos e demandas administrativas ou judiciais:** a Companhia e suas controladas estão sujeitas no curso normal de seus negócios a fiscalizações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental, societária e direito do consumidor, entre outras. Dependendo do objeto das investigações, processos judiciais ou procedimentos administrativos que seja movido contra a Companhia e suas controladas, podem ser adversamente afetados, independente do respectivo resultado. Com base na sua melhor avaliação e estimativa, suportada por seus assessores jurídicos, a Companhia avalia a necessidade de reconhecimento de provisão. **2.5.3. Avaliação do valor recuperável de ativos ("*impairment test*"):** a Companhia revisa o valor contábil de seus ativos tangíveis e intangíveis com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda do seu valor recuperável dos ativos não financeiros. Quando essas evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável. Os principais grupos de contas sujeitas à avaliação de recuperabilidade são: imóveis a comercializar, investimentos, imobilizado e intangível. Quando a perda por redução ao valor recuperável é revertida subsequentemente, exceto para o ágio, ocorre o aumento do valor contábil do ativo para a estimativa revisada de seu valor recuperável, desde que não exceda o valor contábil que teria sido determinado, caso nenhuma perda por redução ao valor recuperável tivesse sido reconhecida para o ativo em exercícios anteriores. A reversão da perda por redução ao valor recuperável é reconhecida imediatamente no resultado. Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2021, a Companhia realizou a venda de 25 unidades do projeto Green You, que teve reflexo de revisão da provisão atual no montante R$ 1.588 da perda do valor recuperável nos estoques de imóveis a comercializar, sendo assim, o montante é de R$10.750 (R$12.912 em 31 de dezembro de 2020), conforme indicado na nota explicativa nº 6. **2.6. Instrumentos financeiros:** Os ativos e passivos financeiros são reconhecidos no balanço patrimonial da Companhia quando esta for parte das disposições contratuais dos instrumentos. Os ativos e passivos financeiros são inicialmente mensurados pelo valor justo. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição ou emissão de ativos e passivos financeiros (exceto por ativos e passivos financeiros reconhecidos ao valor justo por meio do resultado) são acrescidos ao ou deduzidos do valor justo dos ativos ou passivos financeiros, se aplicável, no reconhecimento inicial. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição de ativos e passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado são reconhecidos imediatamente no resultado. **2.6.1. Ativos financeiros:** Todas as compras ou vendas regulares de ativos financeiros são reconhecidas e baixadas na data da negociação. As compras ou vendas regulares correspondem a compras ou vendas de ativos financeiros que requerem a entrega de ativos dentro do prazo estabelecido por meio de norma ou prática de mercado. Todos os ativos financeiros reconhecidos são subsequentemente mensurados na sua totalidade ao custo amortizado ou ao valor justo, dependendo da classificação dos ativos financeiros. **2.6.2. Passivos financeiros sujeitos à indexação:** Passivos em reais (R$) e contratualmente sujeitos à indexação estão atualizados de acordo com o método de custo amortizado, pela aplicação dos índices correspondentes nas datas dos balanços. **2.7. Imóveis a comercializar:** Representados pelo custo de aquisição dos terrenos acrescidos de gastos relacionados ao processo de desenvolvimento dos empreendimentos. No caso de aquisição de terrenos por meio de permuta por unidades a serem construídas, seu custo corresponde ao valor justo previsto para as unidades a serem construídas e entregues em permuta. Para a aquisição por meio de permuta financeira, o custo corresponde o valor de aquisição do terreno, acrescidos dos encargos incorridos ao longo da construção do empreendimento, conforme mencionado na nota explicativa 2.9.3. O registro do terreno é efetuado apenas por ocasião da lavratura da escritura do imóvel, não sendo reconhecido nas informações e demonstrações financeiras individuais e consolidadas enquanto em fase de negociação, independentemente da probabilidade de sucesso ou do estágio de andamento desta. No fim de cada trimestre, a Companhia revisa o valor contábil de seus imóveis a comercializar para avaliar se há alguma indicação de que os montantes de tais ativos não serão recuperados em decorrência da análise do valor realizável líquido. Uma perda decorrente pelo valor realizável líquido existe quando o valor contábil de um ativo excede o seu valor realizável líquido, o qual está representado pelo preço de venda estimado, no curso normal dos negócios, deduzidos os custos estimados de conclusão e as despesas estimadas para efetuar a venda. Com base na avaliação efetuada pela Companhia, houve indicação de provisão decorrente do valor realizável líquido em seus imóveis a comercializar para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 conforme apresentado na nota explicativa nº 6. **2.8. Imposto de renda e contribuição social: 2.8.1. Impostos correntes:** Conforme permitido pela legislação fiscal, as receitas relacionadas às vendas de unidades imobiliárias são tributadas com base no regime de caixa e para prestação de serviços com base no regime do lucro presumido conforme nota explicativa nº 2.9.1. A Companhia e cada uma de suas controladas optam por apurar o lucro tributável utilizando o critério do lucro presumido e/ou Regime Especial de Tributação - RET, todos os empreendimentos com obras concluídas e em andamento da Companhia estão sobre o RET. **2.8.2. Impostos de recolhimento diferido:** O Imposto de Renda Pessoa Jurídica - IRPJ, a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL, o Programa de Integração Social - PIS e a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS, com recolhimentos diferidos são reconhecidos no passivo circulante e não circulante conforme expectativa de recebimento das parcelas prevista nos contratos de compra e venda. O recolhimento diferido é referente à diferença entre o reconhecimento pelo critério societário, descrito na nota explicativa nº 2.9.1, e o critério fiscal, em que a receita é tributada no momento do recebimento. **2.9. Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis: 2.9.1. Reconhecimento das receitas e dos custos:** A Companhia e suas controladas adotaram o CPC 47 (IFRS 15) - "Receitas de Contratos com Clientes", a partir de 1º de janeiro de 2018, 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 do setor de incorporação imobiliária. O resultado das vendas imobiliárias, que engloba as receitas de vendas e os custos de terreno, construção e outros gastos inerentes à respectiva incorporação imobiliária, é apropriado ao resultado ao longo do processo de construção à medida que ocorre sua evolução financeira, utilizando o método do percentual de conclusão de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo orçado total estimado do empreendimento. Os valores a receber de clientes, decorrentes das vendas de unidades em construção, são apresentados pelo mesmo percentual de realização, sendo os recebimentos superiores a esses créditos a receber registrados no passivo circulante como "Adiantamento de clientes". O resultado das vendas imobiliárias, que engloba as receitas de vendas e os custos de terreno, construção e outros gastos inerentes à respectiva incorporação imobiliária de empreendimentos já concluídos, é apropriado ao resultado na transferência do controle da unidade imobiliária. **2.9.2. Permutas físicas:** Nas permutas de terrenos tendo por objetivo a entrega de apartamentos a construir, o valor do terreno adquirido pela Companhia e por suas controladas é apurado com base no valor justo das unidades imobiliárias a serem entregues. O valor justo do terreno é registrado como um componente do estoque de terrenos de imóveis a comercializar, em contrapartida ao passivo de adiantamento de clientes, no momento da assinatura do instrumento particular ou contrato relacionado à referida transação, desde que tenha sido obtido o registro de incorporação imobiliária do futuro empreendimento. As receitas e os custos decorrentes de operações de permuta são apropriados ao resultado ao longo da construção dos empreendimentos, conforme descrito na nota explicativa nº 2.9.1. **2.9.3. Permuta financeira:** Na permuta financeira de terreno tendo como pagamento o percentual de receitas de unidades vendidas, o valor justo do terreno é reconhecido como componente do estoque de terreno de imóveis a comercializar. A apropriação ao resultado é realizada ao longo da construção do empreendimento e das unidades vendidas. **2.10. Provisão para distratos:** A Companhia suportada pelas orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, elaborou estudos com objetivo de avaliar a necessidade de registrar os ajustes tempestivos e preditivos relacionados aos distratos dos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias em construção (provisão para distratos). O estudo considerou a identificação da incerteza de entrada de fluxo de caixa e a evidencia objetiva de condições que já existiam na data final do período contábil, para constituir a provisão para distratos. Consequentemente, a Companhia constituiu provisão para distratos para aqueles clientes que possuíam: i) parcelas vencidas há mais de 90 dias em cada exercício findo das demonstrações financeiras; ii) parcelas vencidas em cada exercício findo das demonstrações financeiras e que subsequentemente distratou o contrato de compra e venda; e iii) estavam adimplentes, mas que manifestaram formalmente a intenção de distratar o contrato de compra e venda até o término de cada exercício findo das demonstrações financeiras. **2.11. Provisão de perdas esperadas para créditos de liquidação duvidosa:** A Provisão para perda esperada para risco de crédito é estabelecida quando existe uma evidência objetiva de que a Companhia não será capaz de cobrar todos os valores devidos de acordo com os prazos originais das contas a receber. Adicionalmente, a Companhia também avaliou o contas a receber de forma prospectiva (sempre considerando as garantias concedidas), de acordo com o conceito de perdas esperadas descrito no IFRS 9/CPC 48 e, por isso, quando material, a Companhia reconhece as perdas esperadas ao longo do prazo dos recebíveis a partir do reconhecimento inicial. Consequentemente, o valor contábil do ativo é reduzido e a provisão é reconhecida na demonstração do resultado. **2.12. Ajuste a valor presente de contas a receber:** De acordo com o pronunciamento técnico CPC 12 - Ajuste a Valor Presente, a Companhia, por meio de suas controladas, ajustou os saldos de contas a receber a prazo de unidades não concluídas a valor presente, considerando a taxa de desconto à variação das Notas do Tesouro Nacional - NTN que acompanha a variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA. **2.13. Lucro básico e diluído por aç**ão: O resultado por ação básico e diluído é calculado por meio do resultado do exercício atribuível aos acionistas da Companhia e a média ponderada das ações em circulação no respectivo exercício, considerando, quando aplicável, ajustes de desdobramento ocorridos no exercício ou nos eventos subsequentes na preparação das demonstrações financeiras. A Companhia não possui operações que influenciam no cálculo do lucro diluído, portanto, o lucro diluído por ação é igual ao valor do lucro básico por ação conforme apresentado na nota explicativa nº 20.2. **2.14. Sociedade em Contas 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 Art. 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 registrado no grupo de partes relacionadas na nota explicativa n°9. As obrigações serão liquidadas na medida em que ocorrer a distribuição de lucros nos empreendimentos imobiliários. Nesses acordos, a Companhia figura como o sócio ostensivo, sendo responsável legalmente pelos riscos e obrigações do empreendim

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Portal de Assinaturas Certisign. Para verificar as assinaturas clique no link: https://www.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/A91A-4A63-F0D6-219A ou vá até o site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: A91A-4A63-F0D6-219A

Hash do Documento

41F5D04DFA51E88DC05834392E9F0C4D99865AF5B563EADC1115776C8E0A0B1E

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 15/03/2022 é(são) :

☑ Lilian Regina Mancuso - 008.007.358-11 em 15/03/2022 20:39 UTC-03:00
Tipo: Assinatura Eletrônica
Identificaçao: Autenticação de conta

Evidências

Client Timestamp Tue Mar 15 2022 20:39:41 GMT-0300 (Horário Padrão de Brasília)
Geolocation Latitude: -23.5032395 Longitude: -46.7030704 Accuracy: 13.477
IP 189.79.72.91
Hash Evidências:
0D893B65A13603443F6B6C9B5CDEA528C69A85D8C7D73A23A99B082BBA971F9C