



Desenvolvemos bairros inteligentes e sustentáveis que democratizam a qualidade de vida das pessoas.



URBA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.

CNPJ: 10.571.175/0001-02

Relatório da Administração

	4T21	3T21	4T20	Var. 4T21 x 3T21	Var. 4T21 x 4T20
Banco de terrenos 100%*					
Land bank (em R\$ milhões)	3.751	3.259	3.175	15,1% ↑	18,1% ↑
Número de unidades (mil)	35	32	30	9,4% ↑	16,7% ↑
Área útil (m² mil)	7.134	6.324	7.721	12,8% ↑	7,6% ↓
Preço médio por unidade (em R\$ mil)	107	102	106	5,2% ↑	1,3% ↓
Preço médio por m² (em R\$)	526	515	411	2,0% ↑	27,9% ↑

* Total dos empreendimentos (Urba + Parceiros). Contempla contratos assinados e em fases avançadas de negociação. No % Urba sobre o VGV total do land bank, o ano de 2021 se encerrou com um crescimento de 25% em relação ao ano anterior.

	4T21	3T21	4T20	Var. 4T21 x 3T21	Var. 4T21 x 4T20
Banco de terrenos % Urba*					
Land bank (em R\$ milhões)	2.657	2.571	2.132	3,3% ↑	24,6% ↑
Número de unidades (mil)	5.207	4.908	5.334	6,1% ↑	2,4% ↓
Área útil (m² mil)	106	103	97	3,3% ↑	9,7% ↑
Preço médio por m² (em R\$)	510	524	400	2,6% ↓	27,6% ↑

* Corresponde à participação efetiva Urba nos projetos. Contempla contratos assinados e em fases avançadas de negociação.

Lançamentos

No ano de 2021, a Companhia alcançou a marca de **3.350 unidades lançadas**, representando um VGV de R\$522 milhões, **102% superior ao ano de 2020** e 3,6x maior que o ano de 2019.

No 4T21, foram lançadas mais de 1.000 unidades, equivalentes a um VGV de R\$110 milhões, distribuídas entre a segunda fase do Smart Urba Dunlop e o lançamento do Smart Urba Vila Profeta, ambos em Campinas/SP. A segunda fase do Smart Urba Dunlop conta com 238 unidades que somam um VGV de R\$27 milhões e foi lançada em novembro de 2021. O sucesso da primeira fase, lançada em junho, foi confirmada pela alta VSO do produto (46% vendido em 19 dias e 85% vendido até 31/12/2021) e reforçou a estratégia de lançamento da segunda fase. O Smart Urba Vila Profeta, lançado no dia 17 de dezembro, possui 768 unidades, com VGV de R\$83 milhões. Em apenas 15 dias, o produto atingiu uma VSO de 64%, confirmando o sucesso da linha de produtos Smart Urba.

	4T21	3T21	4T20	Var. 4T21 x 3T21	Var. 4T21 x 4T20	2021	2020	Var. 2021 x 2020
Lançamentos 100%* R\$ milhões								
VGV (em R\$ milhões):	110,3	135,9	-	18,8% ↑	100,0% ↑	521,6	258,3	102,0% ↑
Lotes	110,3	135,9	-	18,8% ↑	100,0% ↑	481,9	95,0	407,5% ↑
CasasMais**	-	-	-	n.a.	n.a.	39,7	132,3	70,0% ↓
Incorporação de casas	-	-	-	n.a.	n.a.	-	-	100,0% ↓
Número de unidades:	1.006	635	-	58,4% ↑	100,0% ↑	3.350	1.383	142,2% ↑
Lotes	1.006	635	-	58,4% ↑	100,0% ↑	3.350	1.193	180,8% ↑
CasasMais	-	-	-	n.a.	n.a.	-	-	n.a.
Incorporação de casas	-	-	-	n.a.	n.a.	-	190	100,0% ↓
Área total (m² mil):	142	242	-	41,4% ↑	100,0% ↑	779	217	258,9% ↑
Lotes	142	242	-	41,4% ↑	100,0% ↑	767	209	265,5% ↑
CasasMais	-	-	-	n.a.	n.a.	12	-	100,0% ↑
Incorporação de casas	-	-	-	n.a.	n.a.	-	8	100,0% ↓
Preço médio por unidade (em R\$ mil)								
Lotes	110	214	-	48,8% ↓	100,0% ↑	144	80	80,7% ↑
CasasMais	-	-	-	n.a.	n.a.	-	-	n.a.
Incorporação de casas	-	-	-	n.a.	n.a.	-	163	100,0% ↓
Preço médio por m² (em R\$):								
Lotes	777	561	-	38,5% ↓	100,0% ↑	629	454	38,5% ↑
CasasMais	-	-	-	n.a.	n.a.	328	-	100,0% ↑

* Total do empreendimento (Urba + Parceiros).

** Refere-se a serviço de construção de casas que serão construídas sobre os lotes Urba lançados

	4T21	3T21	4T20	Var. 4T21 x 3T21	Var. 4T21 x 4T20	2021	2020	Var. 2021 x 2020
Lançamentos % Urba*								
VGV (em R\$ milhões):	110,3	94,1	-	17,2% ↑	100,0% ↑	376,9	124,9	201,7% ↑
Lotes	110,3	94,1	-	17,2% ↑	100,0% ↑	363,8	61,9	488,1% ↑
CasasMais**	-	-	-	n.a.	n.a.	13,1	52,9	75,2% ↓
Incorporação de casas	-	-	-	n.a.	n.a.	-	10	100,0% ↓
Número de unidades:	1.006	427	-	135,6% ↑	100,0% ↑	2.501	630	297,0% ↑
Lotes	1.006	427	-	135,6% ↑	100,0% ↑	2.501	567	340,5% ↑
CasasMais	-	-	-	n.a.	n.a.	-	-	n.a.
Incorporação de casas	-	-	-	n.a.	n.a.	-	63	100,0% ↓
Área total (m² mil):	142	172	-	17,7% ↑	100,0% ↑	514	119	333,5% ↑
Lotes	142	172	-	17,7% ↑	100,0% ↑	510	116	339,7% ↑
CasasMais	-	-	-	n.a.	n.a.	4	-	100,0% ↑
Incorporação de casas	-	-	-	n.a.	n.a.	-	3	100,0% ↓
Preço médio por unidade (em R\$ mil)								
Lotes	110	220	-	50,2% ↓	100,0% ↑	145	109	33,4% ↑
CasasMais	-	-	-	n.a.	n.a.	-	-	n.a.
Incorporação de casas	-	-	-	n.a.	n.a.	-	162	100,0% ↓
Preço médio por m² (em R\$):								
Lotes	777	546	-	42,4% ↑	100,0% ↑	714	533	33,8% ↑
CasasMais	-	-	-	n.a.	n.a.	3.208	-	100,0% ↑
Incorporação de casas	-	-	-	n.a.	n.a.	-	3.910	100,0% ↓

* Corresponde à participação efetiva da Urba nos projetos.

** Refere-se a serviço de construção de casas que serão construídas sobre os lotes Urba lançados.

Vendas brutas

O 4T21 apresentou crescimento de 26% das vendas brutas (% Urba) na comparação com o 3T21 e de 309% quando comparado ao 4T20. No acumulado do ano, o crescimento foi de 215% em relação a 2020, alcançando R\$316 milhões em VGV. O sucesso de vendas da Companhia se deve, em grande parte, à assertividade dos lançamentos realizados ao longo do ano, uma vez que os cinco produtos lançados no ano responderam por 63% do número de unidades e VGV vendidos (visão 100%).

	4T21	3T21	4T20	Var. 4T21 x 3T21	Var. 4T21 x 4T20	2021	2020	Var. 2021 x 2020
Vendas brutas % Urba*								
Vendas brutas de (em R\$ milhões):	117,0	91,2	28,6	28,3% ↑	308,6% ↑	316,3	100,2	215,6% ↑
Lotes	107,8	81,5	16,3	32,3% ↑	561,6% ↑	280,4	76,1	268,4% ↑
CasasMais	7,8	8,2	10,0	5,3% ↓	22,0% ↓	28,2	15,8	78,7% ↑
Incorporação de casas	1,5	1,5	2,3	3,6% ↓	38,0% ↓	7,9	4,2	77,7% ↑
Número de unidades:	966	613	246	57,5% ↑	292,7% ↑	2.448	921	165,8% ↑
Lotes	957	604	230	58,4% ↑	316,0% ↑	2.399	861	178,8% ↑
CasasMais	-	-	-	n.a.	n.a.	-	-	n.a.
Incorporação de casas	9	9	16	7,1% ↓	45,8% ↓	49	60	19,1% ↓
Área útil (m² mil):	170,1	130,3	44,6	30,6% ↑	281,8% ↑	455,3	178,7	154,8% ↑
Lotes	166,9	127,3	40,7	31,1% ↑	309,5% ↑	443,0	173,1	155,9% ↑
CasasMais	2,9	3,0	3,8	3,0% ↓	23,8% ↓	10,3	5,6	84,5% ↑
Incorporação de casas	0,4	0,4	0,7	7,1% ↓	45,8% ↓	2,0	2,7	25,1% ↓
Preço médio por unidade (em R\$ mil):								
Lotes	112,6	134,9	70,8	16,5% ↓	59,0% ↓	116,9	88,4	32,1% ↑
CasasMais	-	-	-	n.a.	n.a.	-	-	n.a.
Incorporação de casas	169,3	163,0	147,8	3,9% ↑	14,5% ↓	157,3	137,9	14,1% ↑
Preço médio por m² (em R\$)								
Lotes	645,9	640,0	399,8	0,9% ↑	61,6% ↓	632,9	439,6	44,0% ↑
CasasMais	2.895,6	2.759,9	2.631,5	2,3% ↓	2,4% ↓	2.743,4	2.832,3	3,1% ↓
Incorporação de casas	4.089,4	3.937,3	3.571,2	3,9% ↑	14,5% ↓	3.827,7	3.108,2	23,1% ↑

* Corresponde à participação efetiva da Urba nos projetos.

	4T21	3T21	4T20	Var. 4T21 x 3T21	Var. 4T21 x 4T20	2021	2020	Var. 2021 x 2020
Vendas líquidas 100%*								
Vendas brutas de (em R\$ milhões):	153,5	132,7	61,0	15,7% ↑	151,5% ↑	499,6	203,8	145,1% ↑
Lotes	128,6	106,2	28,7	21,1% ↑	347,6% ↑	402,4	135,9	196,2% ↑
CasasMais	20,5	21,9	25,2	6,2% ↓	18,6% ↓	73,9	42,7	73,1% ↑
Incorporação de casas	4,4	4,6	7,1	3,6% ↓	38,0% ↓	23,3	25,2	7,7% ↓
Número de unidades:	1.204	882	471	36,5% ↑	155,6% ↑	3.637	1.675	117,1% ↑
Lotes	1.178	854	423	37,9% ↑	178,5% ↑	3.489	1.492	133,8% ↑
CasasMais	-	-	-	n.a.	n.a.	-	-	n.a.
Incorporação de casas	26	28	48	7,1% ↓	45,8% ↓	148	183	19,1% ↓
Área útil (m² mil):	221,4	189,6	84,3	16,8% ↑	162,6% ↑	755,1	324,9	132,4% ↑
Lotes	212,8	180,5	72,8	17,8% ↑	192,4% ↑	722,2	301,9	138,2% ↑
CasasMais	7,6	7,9	9,6	3,9% ↓	20,8% ↓	26,8	14,9	79,7% ↑
Incorporação de casas	1,1	1,2	2,0	7,1% ↓	45,8% ↓	6,1	8,1	25,1% ↓
Preço médio por unidade (em R\$ mil):								
Lotes	109,1	124,4	67,9	12,2% ↓	60,7% ↑	115,3	91,1	26,7% ↑
CasasMais	-	-	-	n.a.	n.a.	-	-	n.a.
Incorporação de casas	169,3	163,0	147,8	3,9% ↑	14,5% ↓	157,3	137,9	14,1% ↑
Preço médio por m² (em R\$):								
Lotes	604,3	588,3	394,8	2,7% ↑	53,1% ↑	557,2	450,1	23,8% ↑
CasasMais	2.708,6	2.771,2	-	2,3% ↓	100,0% ↑	2.754,2	2.859,9	3,7% ↓
Incorporação de casas	4.089,4	3.937,3	-	3,9% ↑	100,0% ↑	3.827,7	3.108,2	23,1% ↑

* Total do empreendimento (Urba + Parceiros).

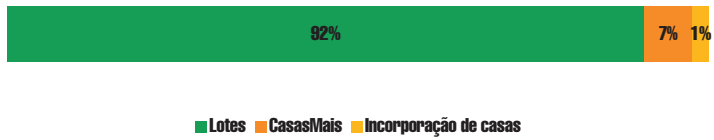
Vendas líquidas

No acumulado do ano de 2021, o aumento das vendas líquidas foi de 258% (% Urba) quando comparado a 2020. Na comparação trimestral, o aumento foi de 41% na relação 4T21 x 3T21 e de 372% quando comparado com o 4T20.

	4T21	3T21	4T20	Var. 4T21 x 3T21	Var. 4T21 x 4T20	2021	2020	Var. 2021 x 2020
Vendas líquidas %Urba*								
Vendas líquidas de (em R\$ milhões):	111,9	79,4	23,7	40,9% ↑	371,6% ↑	288,7	80,6	258,0% ↑
Lotes	102,7	69,7	11,4	47,2% ↑	803,6% ↑	254,0	56,7	348,1% ↑
CasasMais	7,8	8,2	10,0	5,3% ↓	22,0% ↓	28,2	15,7	79,4% ↑
Incorporação de casas	1,4	1,4	2,3	4,3% ↓	42,0% ↓	6,5	8,2	21,1% ↓
Número de unidades líquidas:	897	464	166	93,4% ↑	438,7% ↑	2.078	626	232,1% ↑
Lotes	889	455	151	95,3% ↑	490,1% ↑	2.038	568	260,1% ↑
CasasMais	-	-	-	n.a.	n.a.	-	-	n.a.
Incorporação de casas	8	9	16	7,7% ↓	50,0% ↓	40	60	33,1% ↓

* Corresponde à participação efetiva da Urba nos projetos.

Participação nas vendas líquidas



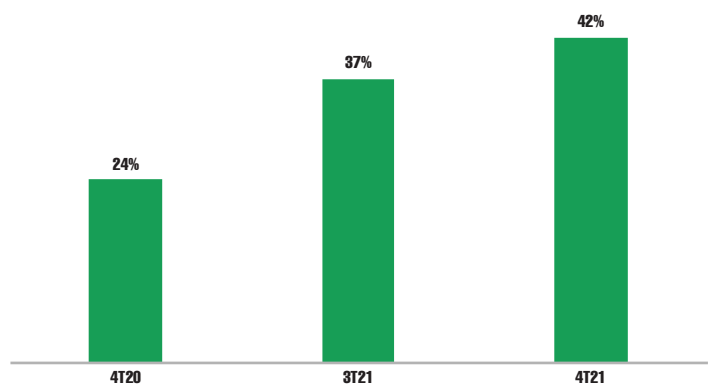
	4T21	3T21	4T20	Var. 4T21 x 3T21	Var. 4T21 x 4T20	2021	2020	Var. 2021 x 2020
Vendas líquidas 100%*								
Vendas líquidas de (em R\$ milhões):	146,4	115,5	54,1	26,8% ↑	170,5% ↑	458,8	174,1	163,6% ↑
Lotes	121,8	89,3	21,8	36,4% ↑	458,0% ↑	365,2	106,6	242,6% ↑
CasasMais	20,5	21,9	25,2	6,2% ↓	18,6% ↓	73,9	42,5	73,8% ↑
Incorporação de casas	4,1	4,3	7,1	4,4% ↓	42,0% ↓	19,7	25,0	41,0% ↓
Número de unidades líquidas:	1.110	671	363	65,4% ↑	205,8% ↑	3.110	1.247	149,4% ↑
Lotes	1.086	645	315	68,4% ↑	244,8% ↑	2.989	1.066	180,4% ↑
CasasMais	-	-	-	n.a.	n.a.	-	-	n.a.
Incorporação de casas	24	26	48	7,7% ↓	50,0% ↓	121	181	33,1% ↓

* Total do empreendimento (Urba + Parceiros).

Velocidade de Vendas Sobre Oferta – VSO

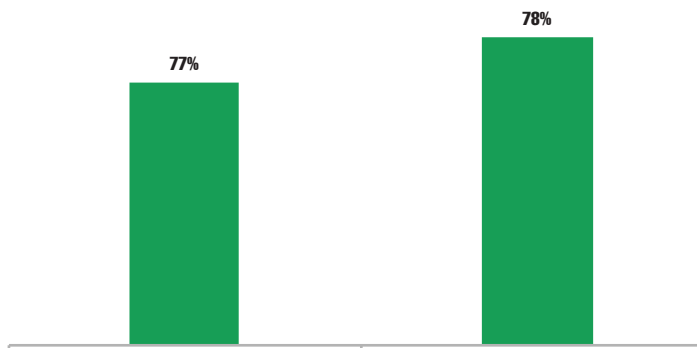
No 4T21, a velocidade de venda sobre oferta de lotes¹ apresentou um incremento de 5 p.p., em relação ao 3T21 e de 18 p.p. em relação ao mesmo período do ano anterior. No acumulado do ano de 2021 a VSO foi de 78% (77% no acumulado de 2021).

VSO bruta - lotes



¹Típico produto comercializado pela Urba, não consideradas as vendas de produtos CasasMais e Incorporação de Casas.

VSO anual



¹ Típico produto comercializado pela Urba, não consideradas as vendas de produtos CasasMais e Incorporação de Casas.

AVANÇOS NA AGENDA DE SUSTENTABILIDADE

Lançamento do primeiro Smart Urba

Em junho de 2021, a Companhia lançou o Smart Urba Dunlop, em Campinas/SP. O produto se destaca por ser o primeiro em que foram utilizados os pilares de smart cities que, aplicados à nossa missão e valores, caracterizam o conceito Smart Urba, oferecendo qualidade de vida, inclusão e conexão com o mundo e com a natureza, contribuindo para a construção de comunidades mais sustentáveis.

Os projetos Smart Urba contam com infraestrutura completa e de primeira linha, oferecendo ciclovias, praças, áreas de lazer completas com espaços recreativos em bairros abertos para todas as idades, tais como playground, quadras esportivas e academia, além de fomentar parcerias para oferecer facilidades como internet wireless em áreas públicas, circuito fechado de televisão e fibra ótica.

Neste produto, se destaca também a oferta de terrenos adjacentes destinados a empreendimentos comerciais, contribuindo para desenvolvimento da região ao redor dos lotes residenciais, impactando positivamente na qualidade de vida dos moradores, reduzindo a circulação em longas distâncias e valorizando a região.





Desenvolvemos bairros inteligentes e sustentáveis que democratizam a qualidade de vida das pessoas.



UMA EMPRESA

Em 2021 a Companhia recebeu o **Selo Women on Board**, iniciativa independente apoiada pela ONU Mulheres, que reconhece empresas com pelo menos duas conselheiras efetivas em seus quadros. O objetivo da certificação é reconhecer, valorizar e divulgar a existência de ambientes corporativos com a presença de mulheres em conselhos de administração e demonstra os benefícios da diversidade no mundo empresarial. O Conselho de Administração da Urba atualmente conta com 8 membros, sendo 3 mulheres.

Programa de Integridade Urba
O Programa de Integridade da Urba foi lançado em 2020 tendo percorrido um caminho de consolidação ao longo de 2021.



Dentro do Programa estão estruturadas medidas e ações que expressam e conjugam os esforços da Companhia e de todos os seus colaboradores em aperfeiçoar e fortalecer a conformidade em suas práticas e processos organizacionais com foco na integridade e em incorporar nas nossas operações as melhores práticas ambientais, sociais e de governança. Além da criação de um Código de Conduta e de um canal confidencial próprio, a Companhia implantou área de

Compliance e Auditoria Interna, ligada diretamente ao Conselho de Administração. Até o encerramento do ano de 2021, 99% dos colaboradores já estavam treinados sobre as diretrizes do Código de Conduta e a integralidade da matriz de comunicação foi executada em nossos escritórios, plantões de venda e canteiros de obra. Também em 2021 foi criado o programa "Embaixadores da Integridade Urba" visando a formação de colaboradores sobre os temas de ética e integridade dentro da Companhia.

Campanha Assédio, Sinal? Respeito, Sempre!
DDD - Loteamento Smart Urba Dunlop



BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E DE 2020

Valores expressos em milhares de reais - R\$

Ativo	Nota explicativa	Consolidado		Individual	
		31/12/21	31/12/20	31/12/21	31/12/20
Ativo circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	3	2.668	4.534	2.333	4.109
Títulos e valores mobiliários	3	17.078	18.426	10.348	3.014
Clientes	4	62.666	49.965	26.073	30.269
Lotes a comercializar	5	162.634	123.909	82.421	71.737
Despesas antecipadas		2.729	4.281	1.277	4.021
Outros ativos		20.703	1.678	15.305	1.974
Total do ativo circulante		268.478	202.793	137.577	115.124
Ativo não circulante					
Títulos e valores mobiliários	3	4.261	-	2.582	-
Clientes	4	201.104	121.841	54.832	54.249
Lotes a comercializar	5	120.684	152.982	95.159	152.899
Instrumento financeiro derivativo	19 (b)	7	336	7	336
Créditos com empresas ligadas		15.542	2.903	15.542	2.903
Despesas antecipadas		4.484	405	5	11
Outros ativos não circulantes		739	103	123	103
Total do ativo realizável a longo prazo		346.821	278.570	168.250	210.501
Investimento	6	32.929	35.517	193.771	139.622
Imobilizado e intangível		6.631	5.786	6.201	5.763
Total do ativo não circulante		386.381	319.873	368.222	355.886
Total do ativo		654.859	522.666	505.979	471.010

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E DE 2020

Valores expressos em milhares de reais - R\$

Capital social Subscrito	Ações em tesouraria	Reservas de capital		Reservas de lucro		Lucros (prejuízos) acumulados	Patrimônio líquido atribuído aos acionistas da Companhia	Participações de acionistas não controladores	Total
		Reservas de capital	Opções autorizadas reconhecidas	Legal	Retenção de lucros				
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019	85.186	(2.295)	-	-	964	10.346	94.201	660	94.861
Aumento de capital	1.515	-	-	-	-	-	1.515	-	1.515
Transferência de ações em tesouraria	-	380	(122)	-	-	-	258	-	258
Transação de capital	-	-	-	-	(7)	-	(7)	(660)	(667)
Opções de ações	-	-	-	444	-	-	444	-	444
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	11.515	11.515	-	11.515
Destinação do lucro do exercício:	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Constituição de reserva legal	-	-	-	-	576	(576)	-	-	-
Dividendos propostos	-	-	-	-	-	(2.735)	(2.735)	-	(2.735)
Constituição de reserva de retenção de lucros	-	-	-	-	8.204	(8.204)	-	-	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020	86.701	(1.915)	(122)	444	1.540	18.543	105.191	-	105.191
Aumento de capital	102.735	-	-	-	-	-	102.735	-	102.735
Transferência de ações em tesouraria	-	1.422	148	-	-	-	1.570	-	1.570
Opções de ações	-	-	-	935	-	-	935	-	935
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	26.332	26.332	-	26.332
Destinação do lucro do exercício:	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Constituição de reserva legal	-	-	-	-	1.317	(1.317)	-	-	-
Dividendos propostos	-	-	-	-	-	(6.254)	(6.254)	-	(6.254)
Constituição de reserva de retenção de lucros	-	-	-	-	18.761	(18.761)	-	-	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021	189.436	(493)	26	1.379	2.857	37.304	230.509	-	230.509

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021.

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

1. Contexto operacional

A Urba Desenvolvimento Urbano S.A. ("Companhia" ou "Urba") é uma sociedade anônima de capital aberto, na categoria "A" (concedido pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM - em 25 de janeiro de 2021), com sede na Avenida Professor Mário Werneck, nº 621, 10º andar, conjunto 01, bairro Estoril, na cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.571.175/0001-02, constituída em 13 de janeiro de 2009, que tem por objetivo (i) o loteamento e venda de imóveis próprios e de terceiros; (ii) outras obras de engenharia civil não especificadas anteriormente; (iii) a incorporação de imóveis próprios; (iv) a participação em outras sociedades na qualidade de sócia ou acionista; (v) serviços combinados de escritório e apoio administrativo; e (vi) serviços de engenharia. Em 2012, a Companhia tornou-se o pilar do Grupo MRV&CO dedicado ao desenvolvimento imobiliário urbano de grandes áreas para o uso residencial, comercial ou industrial, sob três modalidades: loteamentos abertos, loteamentos fechados e condomínio de lotes. Os empreendimentos da Urba são estrategicamente localizados em vetores de crescimento das cidades, com toda a infraestrutura de urbanização para o desenvolvimento da região de forma sustentável, visando proporcionar a melhor experiência aos moradores e às comunidades. Os empreendimentos são desenvolvidos pela Urba, suas controladas, controladas em conjunto e coligadas ("Grupo") e atualmente tem presença em mais de 25 cidades de 6 estados brasileiros, sendo: São Paulo, Rio de Janeiro, Minas Gerais, Bahia, Mato Grosso e Pará. A MRV Engenharia e Participações S.A. ("MRV"), controladora da Companhia, possui participação de 51,54% em 31 de dezembro de 2021 (51,44% em 31 de dezembro de 2020). Atualmente a Companhia possui um forte plano de crescimento, baseado na ampliação do seu banco de terrenos e consequente aumento no volume de lançamentos, visando fortalecer sua expansão geográfica e a diversificação de seus produtos. Nesse intuito, a Companhia mantém constantes análises do mercado de capitais e discussões com seus assessores financeiros, a fim de avaliar as melhores oportunidades para obtenção de recursos de terceiros e/ou capital próprio, com o objetivo de acelerar seu plano de negócios. Em 25 de janeiro de 2021, foi deferido pela CVM o pedido de registro da Companhia como companhia aberta. O pedido de oferta pública primária de ações ("pedido de oferta de ações"), será retomado a depender das condições de mercado e em consonância com a estratégia da Companhia. Em 16 de novembro de 2020, o Conselho de Administração aprovou o aporte de capital de R\$100 milhões na Companhia, recebido ao longo do ano 2021 conforme nota 14 (a).

2. Apresentação das demonstrações financeiras, principais políticas contábeis e novos pronunciamentos

2.1 **Apresentação das demonstrações financeiras:** I. **Declaração de conformidade:** As demonstrações financeiras consolidadas foram elaboradas e apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (*International Financial Reporting Standards – IFRS*), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM). As demonstrações financeiras individuais foram elaboradas e apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da Companhia, alinhado a aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP/n.º 02/2018 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47 (IFRS 15). As demonstrações financeiras individuais não estão em conformidade com as normas internacionais de contabilidade por considerarem a capitalização de juros sobre os ativos qualificáveis das investidas. Em conformidade com a Orientação "OCCP 07 - Evidenciação na Divulgação dos Relatórios Contábil - Financeiros de Propósito Geral", as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras estão sendo evidenciadas e correspondem às utilizadas pela Administração na sua gestão. As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e os pronunciamentos, orientações e interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovados pela CVM e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC). II. **Bases de mensuração:** As demonstrações financeiras foram elaboradas com base no custo histórico, exceto pelos saldos de "caixa e equivalentes de caixa", "títulos e valores mobiliários", "instrumentos financeiros derivativos" e certas "contas a pagar por aquisição de terrenos", mensurados pelos seus valores justos, conforme descrito nas práticas contábeis a seguir. O custo histórico geralmente é baseado no valor justo das contraprestações pagas em troca de ativos. III. **Bases de consolidação:** As demonstrações financeiras consolidadas incluem as demonstrações financeiras da Companhia, de entidades controladas diretamente pela Companhia ou indiretamente através de suas controladas. As controladas da Companhia incluídas na consolidação estão relacionadas na nota 6. Para determinar se a Companhia possui controle sobre as investidas, a Administração utilizou-se de acordos contratuais para avaliar os direitos existentes que outorgam para a Companhia a capacidade de dirigir as atividades relevantes das investidas, assim como à exposição a, ou direitos sobre, retornos variáveis decorrentes do seu envolvimento com as mesmas e a capacidade de usar seu poder para afetar o valor dos retornos. Na consolidação, os saldos dos ativos, passivos e resultados das controladas são combinados com os correspondentes itens das demonstrações financeiras da Companhia, linha a linha, e são eliminadas as participações da controladora nos patrimônios líquidos das controladas, bem como todas as transações, saldos, receitas e despesas entre as empresas do Grupo. O Grupo decidiu por mensurar qualquer participação de não-controladores inicialmente pela participação proporcional nos ativos líquidos identificáveis da adquirida na data de aquisição. As mudanças nas participações da Companhia em controladas que não resultem em perda do controle da Companhia sobre as controladas são registradas como transações de capital. Os saldos contábeis das participações da Companhia e de não controladores são ajustados para refletir mudanças em suas respectivas participações nas controladas. A diferença entre o valor com base no qual as participações não controladoras são ajustadas e o valor justo das contraprestações pagas ou recebidas é registrada diretamente no patrimônio líquido e atribuída aos proprietários da Companhia. Quando o Grupo perde o controle sobre uma controlada, desreconhece os ativos e passivos e qualquer participação de não-controladores e outros componentes registrados no patrimônio líquido referentes a essa controlada. Qualquer ganho ou perda originado pela perda de controle é reconhecido no resultado. Se o Grupo reter qualquer participação na antiga controlada, essa participação é mensurada pelo seu valor justo na data em que há a perda de controle. 2.2 **Principais políticas contábeis:** As políticas contábeis descritas a seguir foram aplicadas consistentemente para os exercícios apresentados nas demonstrações financeiras consolidadas e individuais para a Companhia e todas as suas controladas. (a) **Reconhecimento de receita:** O Grupo adota o CPC 47 (IFRS 15) – "Receitas de Contratos com Clientes", 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 concluídas nas companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária. De acordo com o CPC 47, o reconhecimento de receita de contratos com clientes baseia-se na transferência do controle do bem ou serviço prometido, podendo ser em um momento específico do tempo (*at a point in time*) ou ao longo do tempo (*over time*), conforme a satisfação ou não das denominadas "obrigações de performance contratuais". A receita é mensurada pelo valor que reflete a contraprestação à qual se espera ter direito e está baseada em um modelo de cinco etapas detalhadas a seguir: 1) identificação do contrato; 2) identificação das obrigações de desempenho; 3) determinação do preço da transação; 4) alocação do preço da transação às obrigações de desempenho; 5) reconhecimento da receita.

Modelo de cinco etapas para o reconhecimento da receita

Etapas	Critérios atendidos
1ª etapa: Identificação do contrato	Foram identificados os contratos praticados pelo Grupo, como dentro do escopo da norma, uma vez que: • Possuem substância comercial; • É provável o recebimento da contraprestação; • Os direitos e condições de pagamento podem ser identificados; • Encontram-se assinados pelas partes e estas estão comprometidas com as suas obrigações.
2ª etapa: Identificação das obrigações de desempenho	Entrega do lote aos promitentes compradores.
3ª etapa: Determinação do preço da transação	Representado pelo valor de venda dos lotes, explicitamente estabelecido nos contratos.
4ª etapa: Alocação do preço da transação às obrigações de desempenho	Alocação direta e simples do preço da transação, uma vez que os contratos acima detalhados possuem apenas uma obrigação de desempenho (a entrega do lote).
5ª etapa: Reconhecimento da receita	Reconhecida ao longo do tempo.

Desta forma, as práticas adotadas para a apuração e apropriação do resultado e registro dos valores nas contas de receita de vendas de lotes, lotes a comercializar, clientes por venda de lotes e adiantamentos recebidos de clientes seguem os procedimentos acima descritos e detalhados conforme segue: • Nas vendas de lotes não concluídos, o resultado é apropriado com base nos seguintes critérios: (i) As receitas de vendas são apropriadas ao resultado à medida que o desenvolvimento do loteamento avança, uma vez que a transferência do controle ocorre de forma contínua. Desta forma, é adotado o método "POC" (*percentage of conclusion*), que se refere ao cálculo da receita com base no "percentual de execução ou percentual de conclusão" de cada empreendimento. O método POC é feito utilizando a razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos e a receita é apurada multiplicando-se este percentual (POC) pelas vendas contratadas. O custo orçado total dos empreendimentos é estimado inicialmente quando do lançamento destes e revisado regularmente; eventuais ajustes identificados nesta estimativa com base nas referidas revisões são refletidos nos resultados do Grupo. Os custos de desenvolvimento inerentes aos lotes vendidos são apropriados ao resultado quando incorridos. (ii) As receitas de vendas apuradas, conforme o item (i), mensuradas a valor justo, incluindo a atualização monetária, líquidas das parcelas já recebidas, são contabilizadas como contas a receber ou como adiantamentos de clientes, em função da relação entre as receitas contabilizadas e os valores recebidos. • Nas vendas a prazo de lotes concluídos, o resultado é apropriado no momento que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual, sendo as receitas mensuradas pelo valor justo da contraprestação recebida e a receber. • Os juros e os ajustes a valor presente são apropriados ao resultado. Os juros são apropriados no resultado na rubrica de receita de vendas de lotes, no período anterior à entrega do lote, e na rubrica de receitas financeiras, no período pós entrega do lote, observando o regime de competência, independentemente de seu recebimento. O Grupo reconhece como ativo, custos incrementais para obtenção de contrato com cliente, principalmente representados por comissões e corretagens, necessários para a obtenção dos mencionados contratos. Estes custos estão registrados na rubrica "despesas antecipadas" e são amortizados pelo método de percentual de execução, descrito acima. As receitas e despesas são apropriadas ao resultado de acordo com o regime de competência. *Distritos:* O Grupo constitui provisão para distritos quando identifica riscos de entrada de fluxos de caixa e para contratos com processos judiciais atrelados. Os contratos são monitorados para verificar o momento em que essas condições sejam mitigadas. Enquanto isso não ocorrer, nenhuma receita ou custo é reconhecido no resultado, ocorrendo os registros somente em contas patrimoniais. (b) **Ajuste a valor presente:** São ajustados a seu valor presente com base em taxa efetiva de juros os liens monetários integrantes do ativo e passivo, quando decorrentes de operações de curto prazo, se relevantes, e longo prazo, sem a previsão de remuneração ou sujeitas a: (i) juros pré-fixados embutidos; (ii) juros notoriamente abaixo do mercado para transações semelhantes; e (iii) reajustes somente por inflação, sem juros. O Grupo avalia periodicamente o efeito deste procedimento. (c) **Participações em investidas:** Nas demonstrações financeiras consolidadas, as informações financeiras das controladas em conjunto e coligadas são reconhecidas através do método de equivalência patrimonial, com base nas demonstrações financeiras levantadas pelas respectivas investidas nas mesmas datas-bases e seguindo as mesmas práticas contábeis da Companhia. Nas demonstrações financeiras individuais da Companhia, as informações financeiras das controladas, controladas em conjunto e coligadas são reconhecidas através do método de equivalência patrimonial, com base nas demonstrações financeiras levantadas pelas respectivas investidas nas mesmas datas-bases e seguindo as mesmas práticas contábeis da Companhia. Os lucros e prejuízos resultantes das transações entre controladora e controladas em conjunto ou coligadas são reconhecidos nas demonstrações financeiras somente na extensão das participações de terceiros na investida. Os lucros e prejuízos resultantes das transações entre controladora e controladas são eliminados integralmente. (d) **Provisões:** São provisões, incluindo a provisão para manutenção de imóveis, são reconhecidas para honrar obrigações presentes (legal ou presumida) resultante de eventos passados, em que seja possível estimar os valores de forma confiável e cuja liquidação seja provável. O valor reconhecido como provisão é a melhor estimativa das considerações requeridas para liquidar a obrigação no final de cada período, considerando-se os riscos e as incertezas relativos à obrigação. Quando alguns ou todos os benefícios econômicos requeridos para a liquidação de uma provisão são esperados que sejam recuperados de um terceiro, um ativo é reconhecido se, e somente se, o reembolso for certo e o valor puder ser mensurado de forma confiável. (e) **Custos de empréstimos:** Os custos de empréstimos atribuíveis diretamente à aquisição ou produção de ativos qualificáveis, os quais levam, necessariamente, um período substancial para ficarem prontos para uso ou venda pretendida, são acrescentados ao custo de tais ativos até a data em que estejam prontos para o uso ou a venda pretendida. Em decorrência de parte das atividades de financiamento serem coordenadas de forma centralizada na Companhia, os juros incorridos na referida empresa, referentes ao financiamento de ativos qualificáveis de suas investidas, são capitalizados e apresentados na rubrica de investimento (demonstrações individuais), líquido dos ganhos decorrentes da participação temporária dos recursos obtidos com empréstimos específicos ainda não gastos com os ativos qualificáveis. Nas demonstrações consolidadas, os valores referentes às controladas são reclassificados para a rubrica de "lotes a comercializar". Nas demonstrações individuais da Companhia, as informações financeiras das controladas, controladas em conjunto e coligadas são reconhecidas através do método de equivalência patrimonial, com base nas demonstrações financeiras levantadas pelas respectivas investidas nas mesmas datas-bases e seguindo as mesmas práticas contábeis da Companhia. Os lucros e prejuízos resultantes das transações entre controladora e controladas são eliminados integralmente. (f) **Provisões:** São provisões, incluindo a provisão para manutenção de imóveis, são reconhecidas para honrar obrigações presentes (legal ou presumida) resultante de eventos passados, em que seja possível estimar os valores de forma confiável e cuja liquidação seja provável. O valor reconhecido como provisão é a melhor estimativa das considerações requeridas para liquidar a obrigação no final de cada período, considerando-se os riscos e as incertezas relativos à obrigação. Quando alguns ou todos os benefícios econômicos requeridos para a liquidação de uma provisão são esperados que sejam recuperados de um terceiro, um ativo é reconhecido se, e somente se, o reembolso for certo e o valor puder ser mensurado de forma confiável. (g) **Custos de empréstimos:** Os custos de empréstimos atribuíveis diretamente à aquisição ou produção de ativos qualificáveis, os quais levam, necessariamente, um período substancial para ficarem prontos para uso ou venda pretendida, são acrescentados ao custo de tais ativos até a data em que estejam prontos para o uso ou a venda pretendida. Em decorrência de parte das atividades de financiamento serem coordenadas de forma centralizada na Companhia, os juros incorridos na referida empresa, referentes ao financiamento de ativos qualificáveis de suas investidas, são capitalizados e apresentados na rubrica de investimento (demonstrações individuais), líquido dos ganhos decorrentes da participação temporária dos recursos obtidos com empréstimos específicos ainda não gastos com os ativos qualificáveis. Nas demonstrações consolidadas, os valores referentes às controladas são reclassificados para a rubrica de "lotes a comercializar". Nas demonstrações individuais da Companhia, as informações financeiras das controladas, controladas em conjunto e coligadas são reconhecidas através do método de equivalência patrimonial, com base nas demonstrações financeiras levantadas pelas respectivas investidas nas mesmas datas-bases e seguindo as mesmas práticas contábeis da Companhia. Os lucros e prejuízos resultantes das transações entre controladora e controladas são eliminados integralmente. (h) **Provisões:** São provisões, incluindo a provisão para manutenção de imóveis, são reconhecidas para honrar obrigações presentes (legal ou presumida) resultante de eventos passados, em que seja possível estimar os valores de forma confiável e cuja liquidação seja provável. O valor reconhecido como provisão é a melhor estimativa das considerações requeridas para liquidar a obrigação no final de cada período, considerando-se os riscos e as incertezas relativos à obrigação. Quando alguns ou todos os benefícios econômicos requeridos para a liquidação de uma provisão são esperados que sejam recuperados de um terceiro, um ativo é reconhecido se, e somente se, o reembolso for certo e o valor puder ser mensurado de forma confiável. (i) **Custos de empréstimos:** Os custos de empréstimos atribuíveis diretamente à aquisição ou produção de ativos qualificáveis, os quais levam, necessariamente, um período substancial para ficarem prontos para uso ou venda pretendida, são acrescentados ao custo de tais ativos até a data em que estejam prontos para o uso ou a venda pretendida. Em decorrência de parte das atividades de financiamento serem coordenadas de forma centralizada na Companhia, os juros incorridos na referida empresa, referentes ao financiamento de ativos qualificáveis de suas investidas, são capitalizados e apresentados na rubrica de investimento (demonstrações individuais), líquido dos ganhos decorrentes da participação temporária dos recursos obtidos com empréstimos específicos ainda não gastos com os ativos qualificáveis. Nas demonstrações consolidadas, os valores referentes às controladas são reclassificados para a rubrica de "lotes a comercializar". Nas demonstrações individuais da Companhia, as informações financeiras das controladas, controladas em conjunto e coligadas são reconhecidas através do método de equivalência patrimonial, com base nas demonstrações financeiras levantadas pelas respectivas investidas nas mesmas datas-bases e seguindo as mesmas práticas contábeis da Companhia. Os lucros e prejuízos resultantes das transações entre controladora e controladas são eliminados integralmente. (j) **Provisões:** São provisões, incluindo a provisão para manutenção de imóveis, são reconhecidas para honrar obrigações presentes (legal ou presumida) resultante de eventos passados, em que seja possível estimar os valores de forma confiável e cuja liquidação seja provável. O valor reconhecido como provisão é a melhor estimativa das considerações requeridas para liquidar a obrigação no final de cada período, considerando-se os riscos e as incertezas relativos à obrigação. Quando alguns ou todos os benefícios econômicos requeridos para a liquidação de uma provisão são esperados que sejam recuperados de um terceiro, um ativo é reconhecido se, e somente se, o reembolso for certo e o valor puder ser mensurado de forma confiável. (k) **Custos de empréstimos:** Os custos de empréstimos atribuíveis diretamente à aquisição ou produção de ativos qualificáveis, os quais levam, necessariamente, um período substancial para ficarem prontos para uso ou venda pretendida, são acrescentados ao custo de tais ativos até a data em que estejam prontos para o uso ou a venda pretendida. Em decorrência de parte das atividades de financiamento serem coordenadas de forma centralizada na Companhia, os juros incorridos na referida empresa, referentes ao financiamento de ativos qualificáveis de suas investidas, são capitalizados e apresentados na rubrica de investimento (demonstrações individuais), líquido dos ganhos decorrentes da participação temporária dos recursos obtidos com empréstimos específicos ainda não gastos com os ativos qualificáveis. Nas demonstrações consolidadas, os valores referentes às controladas são reclassificados para a rubrica de "lotes a comercializar". Nas demonstrações individuais da Companhia, as informações financeiras das controladas, controladas em conjunto e coligadas são reconhecidas através do método de equivalência patrimonial, com base nas demonstrações financeiras levantadas pelas respectivas investidas nas mesmas datas-bases e seguindo as mesmas práticas contábeis da Companhia. Os lucros e prejuízos resultantes das transações entre controladora e controladas são eliminados integralmente. (l) **Provisões:** São provisões, incluindo a provisão para manutenção de imóveis, são reconhecidas para honrar obrigações presentes (legal ou presumida) resultante de eventos passados, em que seja possível estimar os valores de forma confiável e cuja liquidação seja provável. O valor reconhecido como provisão é a melhor estimativa das considerações requeridas para liquidar a obrigação no final de cada período, considerando-se os riscos e as incertezas relativos à obrigação. Quando alguns ou todos os benefícios econômicos requeridos para a liquidação de uma provisão são esperados que sejam recuperados de um terceiro, um ativo é reconhecido se, e somente se, o reembolso for certo e o valor puder ser mensurado de forma confiável. (m) **Custos de empréstimos:** Os custos de empréstimos atribuíveis diretamente à aquisição ou produção de ativos qualificáveis, os quais levam, necessariamente, um período substancial para ficarem prontos para uso ou venda pretendida, são acrescentados ao custo de tais ativos até a data em que estejam prontos para o uso ou a venda pretendida. Em decorrência de parte das atividades de financiamento serem coordenadas de forma centralizada na Companhia, os juros incorridos na referida empresa, referentes ao financiamento de ativos qualificáveis de suas investidas, são capitalizados e apresentados na rubrica de investimento (demonstrações individuais), líquido dos ganhos decorrentes da participação temporária dos recursos obtidos com empréstimos específicos ainda não gastos com os ativos qualificáveis. Nas demonstrações consolidadas, os valores referentes às controladas são reclassificados para a rubrica de "lotes a comercializar". Nas demonstrações individuais da Companhia, as informações financeiras das controladas, controladas em conjunto e coligadas são reconhecidas através do método de equivalência patrimonial, com base nas demonstrações financeiras levantadas pelas respectivas investidas nas mesmas datas-bases e seguindo as mesmas práticas contábeis da Companhia. Os lucros e prejuízos resultantes das transações entre controladora e controladas são eliminados integralmente. (n) **Provisões:** São provisões, incluindo a provisão para manutenção de imóveis, são reconhecidas para honrar obrigações presentes (legal ou presumida) resultante de eventos passados, em que seja possível estimar os valores de forma confiável e cuja liquidação seja provável. O valor reconhecido como provisão é a melhor estimativa das considerações requeridas para liquidar a obrigação no final de cada período, considerando-se os riscos e as incertezas relativos à obrigação. Quando alguns ou todos os benefícios econômicos requeridos para a liquidação de uma provisão são esperados que sejam recuperados de um terceiro, um ativo é reconhecido se, e somente se, o reembolso for certo e o valor puder ser mensurado de forma confiável. (o) **Custos de empréstimos:** Os custos de empréstimos atribuíveis diretamente à aquisição ou produção de ativos qualificáveis, os quais levam, necessariamente, um período substancial para ficarem prontos para uso ou venda pretendida, são acrescentados ao custo de tais ativos até a data em que estejam prontos para o uso ou a venda pretendida. Em decorrência de parte das atividades de financiamento serem coordenadas de forma centralizada na Companhia, os juros incorridos na referida empresa, referentes ao financiamento de ativos qualificáveis de suas investidas, são capitalizados e apresentados na rubrica de investimento (demonstrações individuais), líquido dos ganhos decorrentes da participação temporária dos recursos obtidos com empréstimos específicos ainda não gastos com os ativos qualificáveis. Nas demonstrações consolidadas, os valores referentes às controladas são reclassificados para a rubrica de "lotes a comercializar". Nas demonstrações individuais da Companhia, as informações financeiras das controladas, controladas em conjunto e coligadas são reconhecidas através do método de equivalência patrimonial, com base nas demonstrações financeiras levantadas pelas respectivas investidas nas mesmas datas-bases e seguindo as mesmas práticas contábeis da Companhia. Os lucros e prejuízos resultantes das transações entre controladora e controladas são eliminados integralmente. (p) **Provisões:** São provisões, incluindo a provisão para manutenção de imóveis, são reconhecidas para honrar obrigações presentes (legal ou presumida) resultante de eventos passados, em que seja possível estimar os valores de forma confiável e cuja liquidação seja provável. O valor reconhecido como provisão é a melhor estimativa das considerações requeridas para liquidar a obrigação no final de cada período, considerando-se os riscos e as incertezas relativos à obrigação. Quando alguns ou todos os benefícios econômicos requeridos para a liquidação de uma provisão são esperados que sejam recuperados de um terceiro, um ativo é reconhecido se, e somente se, o reembolso for certo e o valor puder ser mensurado de forma confiável. (q) **Custos de empréstimos:** Os custos de empréstimos atribuíveis diretamente à aquisição ou produção de ativos qualificáveis, os quais levam, necessariamente, um período substancial para ficarem prontos para uso ou venda pretendida, são acrescentados ao custo de tais ativos até a data em que estejam prontos para o uso ou a venda pretendida. Em decorrência de parte das atividades de financiamento serem coordenadas de forma centralizada na Companhia, os juros incorridos na referida empresa, referentes ao financiamento de ativos qualificáveis de suas investidas, são capitalizados e apresentados na rubrica de investimento (demonstrações individuais), líquido dos ganhos decorrentes da participação temporária dos recursos obtidos com empréstimos específicos ainda não gastos com os ativos qualificáveis. Nas demonstrações consolidadas, os valores referentes às controladas são reclassificados para a rubrica de "lotes a comercializar". Nas demonstrações individuais da Companhia, as informações financeiras das controladas, controladas em conjunto e coligadas são reconhecidas através do método de equivalência patrimonial, com base nas demonstrações financeiras levantadas pelas respectivas investidas nas mesmas datas-bases e seguindo as mesmas práticas contábeis da Companhia. Os lucros e prejuízos resultantes das transações entre controladora e controladas são eliminados integralmente. (r) **Provisões:** São provisões, incluindo a provisão para manutenção de imóveis, são reconhecidas para honrar obrigações presentes (legal ou presumida) resultante de eventos passados, em que seja possível estimar os valores de forma confiável e cuja liquidação seja provável. O valor reconhecido como provisão é a melhor estimativa das considerações requeridas para liquidar a obrigação no final de cada período, considerando-se os riscos e as incertezas relativos à obrigação. Quando alguns ou todos os benefícios econômicos requeridos para a liquidação de uma provisão são esperados que sejam recuperados de um terceiro, um ativo é reconhecido se, e somente se, o reembolso for certo e o valor puder ser mensurado de forma confiável. (s) **Custos de empréstimos:** Os custos de empréstimos atribuíveis diretamente à aquisição ou produção de ativos qualificáveis, os quais levam, necessariamente, um período substancial para ficarem prontos para uso ou venda pretendida, são acrescentados ao custo de tais ativos até a data em que estejam prontos para o uso ou a venda pretendida. Em decorrência de parte das atividades de financiamento serem coordenadas de forma centralizada na Companhia, os juros incorridos na referida empresa, referentes ao financiamento de ativos qualificáveis de suas investidas, são capitalizados e apresentados na rubrica de investimento (demonstrações individuais), líquido dos ganhos decorrentes da participação temporária dos recursos obtidos com empréstimos específicos ainda não gastos com os ativos qualificáveis. Nas demonstrações consolidadas, os valores referentes às controladas são reclassificados para a rubrica de "lotes a comercializar". Nas demonstrações individuais da Companhia, as informações financeiras das controladas, controladas em conjunto e coligadas são reconhecidas através do método de equivalência patrimonial, com base nas demonstrações financeiras levantadas pelas respectivas investidas nas mesmas datas-bases e seguindo as mesmas práticas contábeis da Companhia. Os lucros e prejuízos resultantes das transações entre controladora e controladas são eliminados integralmente. (t) **Provisões:** São provisões, incluindo a provisão para manutenção de imóveis, são reconhecidas para honrar obrigações presentes (legal ou presumida) resultante de eventos passados, em que seja possível estimar os valores de forma confiável e cuja liquidação seja provável. O valor reconhecido como provisão é a melhor estimativa das considerações requeridas para liquidar a obrigação no final de cada período, considerando-se os riscos e as incertezas relativos à obrigação. Quando alguns ou todos os benefícios econômicos requeridos para a liquidação de uma provisão são esperados que sejam recuperados de um terceiro, um ativo é reconhecido se, e somente se, o reembolso for certo e o valor puder ser mensurado de forma confiável. (u) **Custos de empréstimos:** Os custos de empréstimos atribuíveis diretamente à aquisição ou produção de



Desenvolvemos bairros inteligentes e sustentáveis que democratizam a qualidade de vida das pessoas.



NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021. Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

9. Obrigações sociais, trabalhistas e fiscais

	Consolidado		Individual	
	31/12/21	31/12/20	31/12/21	31/12/20
Obrigações sociais e trabalhistas				
Salários e ordenados	978	657	778	566
Encargos sociais	644	452	457	329
Provisão de férias, 13º salário e encargos	1.899	1.289	1.473	919
Provisão participação nos lucros e resultados	2.500	730	2.500	730
Outros	37	38	36	38
Subtotal	6.058	3.166	5.244	2.582
Obrigações fiscais				
Imposto de renda e contribuição social	1.919	831	915	596
PIS e COFINS a recolher	463	129	112	60
Impostos e contribuições retidos de terceiros	150	192	63	124
Subtotal	2.532	1.152	1.090	780
Total	8.590	4.318	6.334	3.362

A participação dos empregados e administradores nos lucros ou resultados, conforme disposto na legislação em vigor, pode ocorrer baseada em programas espontâneos ou em acordos com os empregados ou com as entidades sindicais.

10. Adiantamentos de clientes

	Consolidado		Individual	
	31/12/21	31/12/20	31/12/21	31/12/20
Adiantamentos por recebimentos	6.926	875	156	119
Circulante	5.281	875	156	119
Não circulante	1.645	-	-	-
	6.926	875	156	119

Adiantamentos por recebimentos: Nas vendas de loteamentos não concluídos, os recebimentos superiores ao valor das receitas de vendas apropriadas são registrados na rubrica "Adiantamentos de clientes", classificados no passivo circulante e não circulante, conforme demonstrado acima, de acordo com a expectativa do desenvolvimento do loteamento. Estes saldos são representados em moeda nacional e não tem incidência de encargos financeiros. A composição dos adiantamentos de clientes, por expectativa de realização, é como segue:

	Consolidado		Individual	
	31/12/21	31/12/20	31/12/21	31/12/20
Período após a data do balanço	5.281	875	156	119
1 ano	1.645	-	-	-
2 anos	-	-	-	-
Total	6.926	875	156	119

11. Provisão para manutenção de imóveis

O Grupo oferece garantia limitada de cinco anos contra problemas no desenvolvimento dos lotes, em cumprimento à legislação brasileira. De forma a suportar este compromisso, sem impacto nos exercícios futuros e propiciar a adequada contrapartição entre receitas e custos, para cada loteamento em desenvolvimento, foram provisionados, em bases estimadas, valores correspondentes de 3,2% do custo do desenvolvimento em 31 de dezembro de 2021 e de 2020, no Consolidado e Individual. Esta estimativa é baseada em médias históricas e expectativas de desembolsos futuros, de acordo com análises do departamento de engenharia da Companhia, revisadas anualmente. A provisão é registrada à medida da evolução física da obra aplicando-se os percentuais supracitados sobre os custos reais incorridos. A movimentação das provisões para manutenção é como segue:

	Consolidado		Individual	
	31/12/21	31/12/20	31/12/21	31/12/20
Saldo inicial	2.651	2.303	1.476	1.427
Adições	1.344	1.735	31	1.294
Baixas	(956)	(1.387)	(787)	(1.245)
Saldo final	3.039	2.651	720	1.476
Circulante	562	990	562	918
Não circulante	2.477	1.661	158	558
	3.039	2.651	720	1.476

12. Impostos correntes e diferidos

Os impostos passivos de recolhimentos diferidos apresentam a seguinte composição:

	Consolidado		Individual	
	31/12/21	31/12/20	31/12/21	31/12/20
Imposto de renda (IRPJ)	5.021	3.329	1.626	1.687
Contribuição social (CSLL)	2.710	1.787	879	908
Total - IR e CS	7.731	5.116	2.505	2.595
PIS	1.632	1.058	531	544
COFINS	7.497	4.888	2.443	2.511
Total - PIS e COFINS	9.129	5.946	2.974	3.055
Total geral	16.860	11.062	5.479	5.650
Circulante	4.043	3.212	1.796	2.004
Não circulante	12.817	7.850	3.683	3.646
	16.860	11.062	5.479	5.650

A movimentação do IRPJ e CSLL passivo diferido para os exercícios findos em 31 de dezembro 2021 e de 2020 é como segue:

	Consolidado		Individual	
	2021	2020	2021	2020
Saldo inicial	5.116	4.054	2.595	2.688
Efeito do IRPJ e CSLL diferidos no:				
Resultado do período	2.615	1.062	(90)	(93)
Saldo final	7.731	5.116	2.505	2.595

Os efeitos de IRPJ e CSLL sobre as diferenças temporárias são demonstrados como segue:

	Consolidado		Individual	
	31/12/21	31/12/20	31/12/21	31/12/20
Efeitos de IRPJ e CSLL sobre:				
Parcela não recebida por venda de lotes	7.935	5.068	2.512	2.584
(-) Adiantamentos de clientes	(212)	(24)	(5)	(4)
Outros	8	72	(2)	15
Valor líquido	7.731	5.116	2.505	2.595

A conciliação das despesas de imposto de renda (IRPJ) e contribuição social sobre o lucro líquido (CSLL), nominais e efetivas, nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020, é como segue:

	Consolidado		Individual	
	2021	2020	2021	2020
Receita de vendas de lotes	158.307	92.190	14.865	20.599
Alíquota nominal	3.08%	3.08%	3.08%	3.08%
Despesa nominal	(4.876)	(2.839)	(408)	(634)
Receitas financeiras (*)	(757)	(367)	(418)	(261)
Outros	(190)	(200)	(156)	(34)
Despesa no resultado	(5.823)	(3.006)	(1.032)	(929)
Composição no resultado:				
Corrente	(3.208)	(1.944)	(1.122)	(1.022)
Diferido	(2.615)	(1.062)	90	93
	(5.823)	(3.006)	(1.032)	(929)

(*) A receita financeira é tributada à alíquota de 34%.

13. Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários

A Companhia constitui provisões para as ações cuja expectativa de perda é considerada provável, baseada na avaliação de seus assessores legais, que se espera ser necessária a saída de recursos financeiros para liquidar as respectivas obrigações. Em 31 de dezembro de 2021, a mencionada provisão monta em R\$47 no Consolidado e no Individual (R\$189 no Consolidado e R\$169 no Individual em 31 de dezembro de 2020), representada essencialmente por processos de natureza cível e trabalhista e está registrada na rubrica "Outras contas a pagar" no passivo não circulante. Os processos considerados pelos assessores legais do Grupo como de probabilidade de perda possível montam em R\$529 no Consolidado e R\$514 no Individual em 31 de dezembro de 2021 (R\$215 no Consolidado e R\$202 no Individual em 31 de dezembro de 2020).

14. Patrimônio líquido

	Consolidado e Individual	
	31/12/21	31/12/20
Capital social subscrito	189.436	86.701
Quantidades de ações ordinárias, sem valor nominal (em milhares)	143.628	80.302

O capital social autorizado da Companhia em 31 de dezembro de 2021 e de 2020 é de R\$2.000.000 (dois bilhões de reais). Cada ação ordinária confere ao respectivo titular direito a um voto nas Assembleias Gerais e Extraordinárias e a Companhia não poderá emitir ações preferenciais ou partes beneficiárias. De acordo com o parágrafo 4º artigo 5º, do estatuto social da Companhia, os acionistas têm direito de preferência, na proporção de suas respectivas participações, na subscrição de ações, debêntures convertíveis em ações ou bônus de subscrição de emissão da Companhia, que pode ser exercido no prazo legal de até 30 dias. Em 14 de agosto de 2020, a Assembleia Geral Extraordinária aprovou a emissão de três bônus de subscrição pela Companhia, em favor de acionista minoritário, conforme características abaixo:

Tranche	Quantidade	Prazo de exercício
Subscrição 1	967.368	14/08/20 a 31/08/20
Subscrição 2	967.368	01/01/21 a 31/01/21
Subscrição 3	967.369	01/01/22 a 31/01/22

A primeira e segunda tranches do bônus de subscrição foram integralizadas pelo respectivo acionista em 31 de agosto de 2020 e 19 de janeiro de 2021, respectivamente. Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020, foram aprovadas pelo Conselho de Administração da Companhia, dentro do limite do seu capital autorizado, as alterações de capital, conforme segue:

Data da aprovação	Data da integralização	Descrição	Número de ações	Total de ações após emissão	Preço unitário	Valor total do aumento de capital	Valor do aumento após emissão
Exercício findo em 31 de dezembro de 2021:			(mil)	(mil)	R\$	R\$ mil	R\$ mil
22/02/2021	25/02/2021	Emissão de novas ações	15.410	95.712	1,62	25.000	111.701
22/02/2021	21/05/2021	Emissão de novas ações	24.656	120.368	1,62	40.000	151.701
30/06/2021	30/06/2021	Emissão de novas ações	1.686	122.054	1,62	2.735	154.436
22/02/2021	20/08/2021	Emissão de novas ações	12.328	134.382	1,62	20.000	174.436
22/02/2021	19/11/2021	Emissão de novas ações	9.246	143.628	1,62	15.000	189.436
			63.326			102.735	

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020:

31/08/2020	31/08/2020	Emissão de novas ações	967	80.302	1,57	1.515	86.701
------------	------------	------------------------	-----	--------	------	-------	--------

(b) Ações em Tesouraria: No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, a Companhia transferiu 967 mil ações de sua própria emissão para acionista minoritário, pelo valor total de R\$1.570 (258 mil ações pelo valor total de R\$258 no exercício findo em 31 de dezembro de 2020).

2021:	Saldo inicial	Aquisições	Transferidas	Canceladas	Saldo final
Ações ordinárias	1.303	-	(967)	-	336
2020:					
Ações ordinárias	1.561	-	(258)	-	1.303

(c) **Reservas de capital:** Os saldos das reservas de capital são decorrentes, substancialmente, de ações em tesouraria e de opções de ações outorgadas a executivos e empregados da Companhia, conforme abaixo. Nos termos do art. 200 da Lei das Sociedades por Ações e considerando o Estatuto Social da Companhia, esta poderá utilizar as reservas de capital para absorção de prejuízos, resgate, reembolso ou compra de ações e incorporação ao capital social. **Plano de opções de ações:** Em 14 de agosto de 2020, foi aprovado em assembleia geral de acionistas da Companhia o Plano de Outorga de Opção de Compra de Ações ("Plano") a executivos e empregados da Companhia. Para sua implementação, o Conselho de Administração criou, periodicamente, Programas de Opção de Ações (cada qual, um "Programa"), nos quais serão definidas as condições específicas de cada Programa. As opções incluídas no plano corresponderão a, no máximo cinco milhões de ações, correspondentes, nesta data, a 6,30% do capital social total da Companhia, em uma base completamente diluída. Em 02 de setembro de 2021, foi aprovado pelo Conselho de Administração da Companhia, a criação do Programa 2 do Plano de Outorga de Opções de Compra de Ações. O limite de outorga para este Programa é de 686.550 opções, cujo preço de exercício será de R\$1,49 com período de vesting de até 5 anos podendo ser prorrogado por mais 3 anos, sendo o prazo final de exercício em dezembro de 2027. O valor justo da opção mediante o modelo de valorização de opções Black & Scholes foi de R\$1,15. Em 31 de agosto de 2020, foi aprovado pelo Conselho de Administração da Companhia, a criação do Programa 1 do Plano de Outorga de Opções de Compra de Ações. O limite de outorga para este Programa é de 2.996.697 opções, cujo preço de exercício será de R\$1,34 com período de vesting de até 5 anos podendo ser prorrogado por mais 3 anos, sendo o prazo final de exercício em dezembro de 2027. O valor justo da opção mediante o modelo de valorização de opções Black & Scholes foi de R\$1,20. A movimentação das opções para o exercício findo de dezembro de 2021 e de 2020 é demonstrada como segue:

prazo final de exercício em dezembro de 2028. O valor justo da opção mediante o modelo de valorização de opções *Black & Scholes* foi de R\$1,15. Em 31 de agosto de 2020, foi aprovado pelo Conselho de Administração da Companhia, a criação dos novos Programas 1 do Plano de Outorga de Opções de Compra de Ações. O limite de outorga para este Programa é de 2.996.697 opções, cujo preço de exercício será de R\$1,34 com período de *vesting* de até 5 anos podendo ser prorrogado por mais 3 anos sendo o prazo final de exercício em dezembro de 2027. O valor justo da opção mediante o modelo de valorização de opções *Black & Scholes* foi de R\$1,20. A movimentação das opções, por exercício, durante o exercício de 2024 é a seguinte:

Programa	Quantidade de colaboradores	Movimentação 2021 (Ações mil)				
		Saldo inicial	Concedidas	Canceladas	Exercidas	Saldo final
1	15	2.977	-	(100)	-	2.877

O custo das opções incorridos no exercício findo em 31 de dezembro de 2021 foi de R\$935 e o custo das opções a ser reconhecido é de R\$2.575 (R\$444 de custo incorrido e R\$2.802 de custo a ser reconhecido em 31 de dezembro de 2020). A Companhia registra nas demonstrações financeiras o custo das opções de ações emitidas com base no seu valor justo mediante o modelo de valorização de opções Black & Scholes, tendo sido consideradas as seguintes premissas:

	Programa	
	1	2
Preço de exercício	R\$ 1,34	R\$ 1,49
Taxa livre de risco	7,11%	8,27%
Duração do exercício em anos	5	5
Volatilidade anualizada esperada	42,14%	42,49%
Valor justo da opção na data de outorga por ação	R\$ 1,20	R\$ 1,15

Até 31 de dezembro de 2021, foram concedidas 70,98% do total de opções aprovadas pelo plano 1. Em 31 de dezembro de 2021, caso todas as opções atualmente outorgadas fossem exercidas, a Companhia emitiria 3.428 mil ações, o que representaria uma diluição de 2,33% em relação ao total de ações da Companhia de 143.628 mil (3,57% em 31 de dezembro de 2020). (d) Reservas de lucro: Reserva legal: A constituição da reserva legal é obrigatória, até os limites estabelecidos por lei, e tem por finalidade assegurar a integridade do capital social, condicionada a sua utilização à absorção de prejuízos ou aumento do capital social. Em 31 de dezembro de 2021, a Companhia constituiu reserva legal no montante de R\$1.317 (576 em 31 de dezembro de 2020), equivalente a 5% do lucro líquido do exercício, conforme previsto no artigo 193 da Lei das Sociedades por Ações. Reserva de retenção de lucros: Conforme item (e), parágrafo 2º do artigo 33 do Estatuto Social, esta reserva tem o objetivo de atender às necessidades de recursos da Companhia para aplicação em investimentos conforme orçamento de capital. Em 31 de dezembro de 2021, foi constituída reserva de retenção de lucros no montante de R\$18.761 (R\$8.204 em 31 de dezembro de 2020). (e) Dividendo mínimo obrigatório aos acionistas: De acordo com o Estatuto Social da Companhia, por deliberação do Conselho de Administração, a Companhia poderá (i) levantar balanços semestrais, trimestrais ou períodos menores, e declarar dividendos dos lucros verificados em tais balanços; ou (ii) declarar dividendos intermediários, à conta de lucros acumulados ou de reservas de lucro existentes no último balanço anual ou semestral. Os dividendos intermediários ou intercalares distribuídos poderão ser imputados ao dividendo obrigatório. A Assembleia Geral poderá alterar o percentual de dividendos a serem pagos aos acionistas. Aos acionistas é assegurado o direito ao recebimento de um dividendo obrigatório anual não inferior a 25% do lucro líquido do exercício, diminuído ou acrescido os seguintes valores: (i) importância destinada à constituição de reserva legal; (ii) importância destinada à formação de reserva para contingências e reversão das mesmas reservas formadas em exercícios anteriores; e (iii) importância decorrente da reversão da reserva de investimentos formada em exercícios anteriores, nos termos do artigo 202, inciso II da Lei das Sociedades por Ações. O pagamento do dividendo obrigatório poderá ser limitado ao montante do lucro líquido realizado, nos termos da Lei. Os dividendos mínimos obrigatórios de 2021 são como segue:

	2021	2020
	26.332	11.515
Reserva legal – 5% do lucro do exercício	(1.317)	(576)
Lucro disponível para distribuição	25.015	10.939
Dividendos propostos – 25% do lucro disponível para distribuição	6.254	2.735
Dividendos propostos por ação (Reais – R\$ por ação)	0,0436	0,0346

(f) Resultado por ação: O quadro abaixo apresenta os dados de resultado e quantidade de ações utilizadas no cálculo dos resultados básico e diluído por ação:

	Consolidado e Individual	
	2021	2020
Resultado básico por ação:		
Resultado do exercício	26.332	11.515
Quantidade média ponderada de ações (milhares)	133.093	78.191
Resultado básico por ação – em R\$	0,1978	0,1473
Resultado diluído por ação:		
Resultado do exercício	26.332	11.515
Quantidade média ponderada de ações (milhares)	133.093	78.191
Efeito diluído das opções de compra de ações (milhares)	513	1.488
Total de ações após efeito diluidor (mil)	133.606	79.679
Resultado diluído por ação – em R\$	0,1971	0,1445

15. Receita operacional líquida

A seguir demonstramos a conciliação entre a receita bruta e a receita líquida apresentada na demonstração dos resultados exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020:

	Consolidado		Individual	
	2021	2020	2021	2020
Receita de vendas de lotes	190.745	118.231	35.391	41.116
Dígitos	(28.365)	(24.299)	(21.580)	(20.295)
Outros	(1.742)	(1.054)	(1.054)	(222)
Impostos incidentes sobre vendas	(6.174)	(3.196)	(776)	(838)
Receita operacional líquida	152.133	88.994	14.089	19.761

Os descontos, abatimentos e devoluções são deduzidos diretamente na receita de venda de lotes e referem-se, substancialmente, a dígitos de contratos de promessa de compra e venda de lotes ainda não entregues. Os valores distratados contemplam toda receita já apropriada, excluindo-se a multa contratual para reembolso de despesas incorridas pela Companhia. O Grupo reconhece provisão para distrato quando identifica riscos de alteração de fluxos de caixa e para contratos com processos judiciais conforme descrito na nota 2.2 (a). Os valores referentes aos lotes em desenvolvimento registrados no Consolidado para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020 são como segue:

	Consolidado	
	2021	2020
Receita líquida das unidades em desenvolvimento	60.777	48.963
Custos dos lotes vendidos em desenvolvimento	(38.135)	(37.349)
Lucro bruto reconhecido	22.642	11.614

Os critérios e práticas contábeis no reconhecimento de receitas estão descritos na nota 2.2 (a).

16. Custos e despesas operacionais

	Consolidado		Individual	
	2021	2020	2021	2020
Custo dos lotes vendidos:				
Custos de terrenos, desenvolvimento e manutenção	(83.869)	(52.501)	(3.823)	(10.548)
Encargos financeiros (nota 7 (e))	(2.300)	(1.962)	(1.075)	(1.393)
Total custo dos lotes vendidos e dos serviços prestados	(86.169)	(54.463)	(4.898)	(11.941)
Despesas com vendas, gerais e administrativas:				
Salários, encargos e benefícios	(18.033)	(10.591)	(16.342)	(9.736)
Honorários da administração	(4.013)	(2.864)	(4.013)	(2.664)
Propag de ações	(935)	(444)	(935)	(444)
Propaganda e publicidade	(4.229)	(2.674)	(4.014)	(718)
Comissões e corretagens	(7.710)	(3.728)	(2.983)	(1.276)
Consultorias e serviços	(2.435)	(1.380)	(2.293)	(1.306)
Depreciação e amortização	(878)	(531)	(819)	(531)
Outras despesas	(4.502)	(3.186)	(3.229)	(2.938)
Total despesas com vendas, gerais e administrativas	(42.735)	(23.798)	(30.389)	(19.183)
Classificadas como:				
Despesas com vendas	(18.567)	(9.302)	(6.224)	(4.735)



Desenvolvemos bairros inteligentes e sustentáveis que democratizam a qualidade de vida das pessoas.



NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021. Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

20. Transações que não envolvem caixa ou equivalentes de caixa

Durante os exercícios de 2021 e de 2020, a Companhia realizou as seguintes atividades de financiamento não envolvendo caixa, portanto, não estão refletidas na demonstração dos fluxos de caixa:

	Consolidado e Individual	
	2021	2020
Encargos financeiros capitalizados (nota 7 (e))	5.062	2.813
Dividendos propostos (nota 14 (e))	6.254	2.735

21. Receitas a apropriar, custos a incorrer e distratos

Em observância ao Ofício Circular Nº 02/2018 de 12 de dezembro de 2018, que trata sobre o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de loteamentos não concluídos nas companhias brasileiras de capital aberto, apresentamos as informações abaixo, relacionadas principalmente com receitas a apropriar, custos a incorrer e distratos de lotes em desenvolvimento.

	Consolidado		Individual	
	31/12/21	31/12/20	31/12/21	31/12/20
Lotes em desenvolvimento				
(i) Receita de vendas a apropriar de lotes vendidos				
Loteamentos em desenvolvimento:				
(a) Receita de vendas contratadas	348.927	139.481	18.164	18.079
Receita de vendas apropriadas:				
Receita de vendas apropriadas	(259.966)	(133.220)	(22.358)	(22.018)
Distratos - receitas estornadas	4.194	3.939	4.194	3.939
(b) Receita de vendas apropriadas líquidas	(255.772)	(129.281)	(18.164)	(18.079)
Receita de vendas a apropriar (a+b)	93.155	10.200	-	-
(ii) Receita de indenização por distratos	205	208	205	208
(iii) Provisão para distratos (passivo)				
Ajustes em receitas apropriadas	4.194	3.939	4.194	3.939
Ajustes em contas a receber de clientes	(3.509)	(3.170)	(3.509)	(3.170)
Receita indenização por distratos	(205)	(208)	(205)	(208)
Passivo - devolução por distrato	480	561	480	561
(iv) Custo orçado a apropriar dos lotes vendidos (*)				
Loteamentos em desenvolvimento:				
(a) Custo orçado	177.297	71.963	5.917	5.917
Custo incorrido:				
Custos de construção	(132.052)	(67.542)	(7.171)	(7.111)
Distratos - custos de construção	1.254	1.194	1.254	1.194
(b) Custo incorrido líquido	(130.798)	(66.348)	(5.917)	(5.917)
Custo a incorrer dos lotes vendidos (a+b)	46.499	5.615	-	-

(v) Custo orçado a apropriar dos lotes em estoque (*)				
Loteamentos em desenvolvimento:				
(a) Custo orçado	84.368	31.117	1.057	5.769
(b) Custo incorrido	(60.215)	(30.079)	(1.057)	(5.769)
Custo a incorrer dos lotes em estoque (a+b)	24.153	1.038	-	-

(*) Não considera encargos financeiros.

22. Seguros

O Grupo adota uma política de seguros que considera, principalmente, a concentração de riscos e sua relevância, levando-se em consideração a natureza de suas atividades e a orientação de seus consultores de seguros. A cobertura dos seguros, em valores de 31 de dezembro de 2021, está demonstrada a seguir:

Itens	Tipo de cobertura	Importância segurada
Seguro prestamista	Garante a Companhia o recebimento do saldo devedor referente a lote vendido, caso ocorra a morte do mutuário.	267.009
Seguro de construção (risco engenharia)	Garante durante o período de construção do empreendimento, indenização decorrente de danos causados à obra, tais como de incêndio, queda de raio, roubo, dentre outras coberturas específicas de instalações e montagens no local objeto do seguro.	124.476
Seguro de vida em grupo e acidentes pessoais	Garante indenização referente a danos corporais ocorridos involuntariamente a funcionários, empreiteiros, estagiários e administradores.	40.756
Seguro infraestrutura	Garantir às Prefeituras / órgãos de saneamento a execução das obras de infraestrutura que são exigidas para os processos de licenciamento dos loteamentos em desenvolvimento.	45.931
Responsabilidade civil (administradores)	Garante a proteção do patrimônio de conselheiros, diretores, executivos e administradores, caso ocorra a necessidade de pagamento de indenização decorrente de prejuízo causado à empresa, aos seus acionistas ou terceiros, no exercício de suas funções.	20.000
Seguro empresarial	Garante indenização a Companhia referente aos eventos cobertos ocorridos nos imóveis comerciais locados, eventos tais como danos elétricos, incêndio, queda de raio, vendaval e etc.	1.227
Seguro de Riscos Diversos	Garante ao agente financeiro, indenização decorrente de danos causados aos equipamentos segurados.	438
Seguro Aeronáutico Reta (DRONE)	Garante o reembolso de despesas decorrentes de prejuízos por danos materiais e/ou corporais causados pelo drone à terceiros como pessoas ou bens em solo, quais o segurado possa ser responsável judicialmente ou perante acordo em que seja obrigado a pagar.	598
Seguro Garantia Locatícia	Garante indenização ao locador o recebimento de aluguéis, IPTU, condomínio e despesas acessórias caso não sejam pagos pelo locatário.	154
Seguro garantia financeiro	Garante a indenização ao vendedor do terreno por meio de pagamento em dinheiro em caso de impossibilidade ou insolvência do Tomador.	11.093
Seguro Garantia Judicial	Garante ao beneficiário da apólice o pagamento do valor total do débito em discussão, referente a ação distribuída ou a ser distribuída perante uma das Varas Judiciais. Garantia contratada em substituição ao depósito judicial.	41

23. Impactos da COVID-19 no negócio

Em observância ao Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2020 de 10 de março de 2020, que trata sobre os impactos econômico-financeiros do COVID-19 nas demonstrações financeiras, a Administração avaliou os riscos e incertezas que poderiam afetar as informações nas demonstrações financeiras ora apresentadas, sendo os principais pontos analisados

como seguem: • Equivalentes de caixa e TVM (nota 3): eventuais alterações nos ratings dos emissores dos papéis detidos na carteira destas aplicações que possam levar ao reconhecimento de ajustes ao valor recuperável destes ativos; • Clientes (nota 4): eventuais aumentos da inadimplência e de distratos pelo aumento do risco de crédito; • Lotes a comercializar (nota 5) e custo orçado: reconhecimento de ociosidade dos custos fixos de produção, eventuais riscos relacionados a realização dos estoques e aumento dos custos de produção. A Administração avaliou os itens acima e entendeu que, até a data de emissão destas demonstrações financeiras, não há impactos materiais que possam afetar as mesmas, bem como não foi verificado indicativo que pudesse comprometer a continuidade dos negócios do Grupo.

24. Eventos subsequentes

Em 07 de janeiro de 2022, foi aprovado pelo Conselho de Administração o aumento de capital através da emissão de 967 ações ordinárias, em função do exercício do terceiro bônus de subscrição aprovado em Assembleia Geral de Acionistas realizada em 14 de agosto de 2020 (nota 14 (a)).

25. Aprovação das demonstrações financeiras

Essas demonstrações financeiras foram autorizadas para emissão pelo Conselho de Administração em 17 de março de 2022.

DIRETORIA
Érika Matsumoto - Diretora Presidente
José Roberto Diniz Santos - Diretor Executivo de Finanças e Relações com Investidores
Pedro Carlos Saldanha Auler - Diretor Executivo de Operações
Maria Lúcia Gouveia - Diretora Executiva de Desenvolvimento Imobiliário
CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO
Rubens Menin Teixeira de Souza - Presidente
Rafael N. Menin Teixeira de Souza - Conselheiro
Junia Maria de Sousa Lima Galvão - Conselheira
Leonardo Guimarães Corrêa - Conselheiro
Jercineide Pires de Castro - Conselheira
Mônica Freitas Guimarães Simão - Conselheira Independente
Luiz Antônio Nogueira de França - Conselheiro Independente
José Felipe Diniz - Conselheiro Independente e Vice-presidente do Conselho
CONTROLADORIA
Marcelo Paulino Santana - Diretor de Controladoria
Roberto David Barco Villamar - Gestor de Controladoria
Mateus Ferreira Pinto - Contador - CRC-SP 253680/O-5-T-MG

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

Aos acionistas, conselheiros e administradores da
Urba Desenvolvimento Urbano S.A.
Belo Horizonte – MG

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Urba Desenvolvimento Urbano S.A. (Companhia), identificadas como individual e consolidado, respectivamente, 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, compreendendo as informações contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Urba Desenvolvimento Urbano S.A. em 31 de dezembro de 2021, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Imobiliários (CVM).

Opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira consolidada da Urba Desenvolvimento Urbano S.A. em 31 de dezembro de 2021, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados 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 a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Imobiliários (CVM).

Reconhecimento de Receita - estimativa dos custos de construção e percentual de conclusão da obra ("POC")	
Notas explicativas 2.2(a), 15 e 21 das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.	
Principais assuntos de auditoria	Como auditoria endereçou esse assunto
De acordo com CPC 47 – Receita de contrato com cliente (IFRS15 – Revenue from contract with customer) e com o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular (CVM/SNC/SEP/nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15), o reconhecimento de receita da Companhia e suas controladas requer a mensuração do progresso da Companhia em relação ao cumprimento da obrigação de performance satisfatória ao longo do tempo. Tal mensuração requer o exercício de julgamento significativo pela Administração para estimar os insumos necessários para o cumprimento da obrigação de performance, tais como materiais, mão de obra e margens de lucros esperadas em cada obrigação de performance identificada. Devido à relevância, complexidade e julgamento envolvidos na determinação dos insumos necessários para o cumprimento da obrigação de performance e ao impacto que eventuais mudanças nessa estimativa teria sobre as demonstrações financeiras individuais, inclusive em função dos efeitos via equivalência patrimonial, e consolidadas da Companhia, consideramos esse assunto significativo para a nossa auditoria.	Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: Avaliação do desenho e implementação dos controles internos chaves relacionados à aprovação e revisão dos custos de construção a incorrer utilizados no cálculo do percentual de conclusão das obras. Obtivemos os orçamentos preparados pela Companhia para todos os empreendimentos, com as respectivas aprovações, e os confrontamos com os valores de custo total orçado incluídos na base de apuração da receita auferida pelo método de Porcentagem de Conclusão ("POC"). Por meio de amostragem, confrontamos os custos incorridos, unidades vendidas e valor dos contratos de venda utilizados no cálculo da receita com a respectiva documentação suporte. Por meio de procedimentos analíticos realizados na base completa da receita de vendas de lotes consolidada, avaliamos a natureza e as mudanças significativas ocorridas na margem dos empreendimentos e no valor dos orçamentos dos custos a incorrer, assim como exceções identificadas na análise de variação do percentual de conclusão da obra ocorrida no período. Adicionalmente, com o apoio dos nossos especialistas em avaliação patrimonial, analisamos o estágio de execução de determinada obra. Recalculamos o reconhecimento de receita para todos os empreendimentos da Companhia e suas controladas na data-base das demonstrações financeiras considerando os relatórios gerenciais conciliados com os saldos contábeis. Avaliamos também as divulgações efetuadas pela Companhia. No decorrer da nossa auditoria identificamos ajustes que afetariam a mensuração do montante da receita de venda de lotes, os quais não foram registrados e divulgado pela Administração por terem sido considerados imateriais. Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima sumarizados, consideramos aceitáveis o montante da receita reconhecida e as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório dos auditores

A administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.
Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a não ser que a Administração pretenda liquidar a Companhia e suas controladas ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações. Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras 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 financeiras.

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 financeiras 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 e suas controladas.
– 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 e suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras 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 e suas controladas a não mais se manterem em continuidade operacional.

– Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas 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 financeiras individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, consequentemente, pela opinião de auditoria. Comunicamos aos 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 significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas. Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Belo Horizonte, 17 de março de 2022.

KPMG	
KPMG Auditores Independentes CRC SP-014428/O-6 F-MG	Poliana Silveira Rodrigues Contador CRC MG-069473/O-0
	5/5



Estamos presentes em mais de 25 cidades de 6 estados brasileiros e somamos mais de 11.400 unidades lançadas.

URBA DIGITAL 01-05 pdf

Código do documento d57c5093-03c5-4e32-947b-a3ccd3b1cdc2



Assinaturas



PATRICIA PEDROSA TRINDADE GODOI
patriciatrindade.mg@diariosassociados.com.br
Assinou



Eventos do documento

22 Mar 2022, 16:15:59

Documento d57c5093-03c5-4e32-947b-a3ccd3b1cdc2 **criado** por NATHÁLIA BALLESTEROS (65044c84-6296-48b6-9ded-a8476975adc9). Email: da.marketing20@gmail.com. - DATE_ATOM: 2022-03-22T16:15:59-03:00

22 Mar 2022, 16:16:17

Assinaturas **iniciadas** por NATHÁLIA BALLESTEROS (65044c84-6296-48b6-9ded-a8476975adc9). Email: da.marketing20@gmail.com. - DATE_ATOM: 2022-03-22T16:16:17-03:00

22 Mar 2022, 16:17:31

PATRICIA PEDROSA TRINDADE GODOI **Assinou** (47a0b609-a102-464b-9276-776f24f45861) - Email: patriciatrindade.mg@diariosassociados.com.br - IP: 191.187.9.154 (191.187.9.154 porta: 7078) - [Geolocalização: -19.9510848 -44.1834114](#) - Documento de identificação informado: 043.892.186-03 - DATE_ATOM: 2022-03-22T16:17:31-03:00

Hash do documento original

(SHA256):263b7cfebe0ea0f739b35cde548a612c42e871dd19ded29844736a5a352232a3

(SHA512):e7aa6db14eab6f98222bcc9359b89ae412c7a0a9eccec721fb471fa351f078f43e928a9d23c3c64f920e07d6cbd0b8d12c845ef70d33e232664e247e114a402b8

Esse log pertence **única e exclusivamente** aos documentos de HASH acima

Esse documento está assinado e certificado pela D4Sign