
***Altre
Empreendimentos e
Investimentos
Imobiliários S.A.***

***Demonstrações financeiras
individuais e consolidadas em
31 de dezembro de 2021
e relatório do auditor independente***



Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Aos Administradores e Acionistas
Altre Empreendimentos e
Investimentos Imobiliários S.A.

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais da Altre Empreendimentos e Investimentos Imobiliários S.A. ("Companhia"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, assim como as demonstrações financeiras consolidadas da Altre Empreendimentos e Investimentos Imobiliários S.A e suas controladas ("Consolidado"), que compreendem o balanço patrimonial consolidado em 31 de dezembro de 2021 e as respectivas demonstrações consolidadas do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Altre Empreendimentos e Investimentos Imobiliários S.A. e da Altre Empreendimentos e Investimentos Imobiliários S.A e suas controladas em 31 de dezembro de 2021, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa, bem como 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, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

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

Ênfase

Conforme descrito nas notas explicativas 2.1, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento manifestado pela CVM nº Ofício circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.



Altre Empreendimentos e
Investimentos Imobiliários S.A.

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

Não examinamos, nem foram examinadas por outros auditores independentes as demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2020, cujas cifras estão apresentadas para fins comparativos, e, conseqüentemente, não emitimos opinião sobre elas.

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, 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.

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

A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, 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, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor 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.



Altre Empreendimentos e
Investimentos Imobiliários S.A.

Como parte de uma 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.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações 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 a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, inclusive as divulgações e se essas demonstrações financeiras 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.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Curitiba, 11 de março de 2022

PRICEWATERHOUSECOOPERS
PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP000160/O-5

Carlos Eduardo Guaraná Mendonça
Contador CRC 1SP196994/O-2



altre



**Demonstrações financeiras
individuais e consolidadas e relatório
dos auditores independentes**

Consolidação em 31 de dezembro de 2021

Índice

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Balanço patrimonial.....	2
Demonstração do resultado	3
Demonstração do resultado abrangente.....	4
Demonstração consolidada das mutações do patrimônio líquido	5
Demonstração consolidada dos fluxos de caixa	6
Demonstração do valor adicionado.....	7

Considerações gerais

1 Considerações gerais.....	8
2 Apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.....	10
2.1 Base de apresentação	10
2.2 Consolidação	11
2.3 Moeda funcional e de apresentação	12

Passivo e patrimônio líquido

18 Imposto de renda e contribuição social correntes e diferidos ..	21
19 Provisões	22
20 Patrimônio líquido.....	23

Riscos

3 Mudanças nas práticas contábeis e divulgações	12
4 Estimativas e julgamentos contábeis críticos	13
5 Gestão de risco socioambiental	13
6 Gestão de risco financeiro	13
6.1 Fatores de risco financeiro	13
7 Instrumentos financeiros por categoria	14
8 Qualidade dos créditos dos ativos financeiros	15

Resultado

21 Receita líquida	24
22 Abertura do resultado por natureza	25
23 Resultado financeiro líquido	25

Ativo

9 Caixa e equivalentes de caixa	15
10 Aplicações financeiras	16
11 Contas a receber de clientes	16
12 Estoque de imóveis para comercialização.....	17
13 Tributos a recuperar	17
14 Investimentos.....	17
15 Imobilizado	19
16 Intangível.....	20
17 Adiantamento para propriedades para investimentos	21

Informações suplementares

24 Seguros	26
25 Eventos subsequentes.....	26

Ativo	Nota	Controladora		Consolidado	
		2021	2020 Não auditado	2021	2020 Não auditado
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	9	78.296	794	84.983	794
Aplicações financeiras	10	467	687	467	687
Contas a receber pela venda de terrenos e aluguéis	11			5.897	
Estoques de imóveis para comercialização	12			264.375	
Tributos a recuperar	13	390	29	440	29
Outros ativos		51	51	3.341	51
		<u>79.204</u>	<u>1.561</u>	<u>359.503</u>	<u>1.561</u>
Não circulante					
Realizável a longo prazo					
Contas a receber pela venda de terrenos e aluguéis	11			21.655	
Outros ativos				2.860	
				<u>24.515</u>	
Investimentos	14	304.694	111.769	3.126	111.769
Imobilizado	15	413	433	1.151	433
Adiantamento para propriedade de investimento	17	63.183	3.361	63.183	3.361
		<u>368.290</u>	<u>115.563</u>	<u>91.975</u>	<u>115.563</u>
Total do ativo		<u>447.494</u>	<u>117.124</u>	<u>451.478</u>	<u>117.124</u>
Passivo e patrimônio líquido					
Circulante					
Fornecedores		268	299	381	299
Salários e encargos sociais		20		20	
Tributos a recolher		142	13	1.093	13
Dividendos a pagar		4.571		4.571	
Outros passivos		110	18	218	18
		<u>5.111</u>	<u>330</u>	<u>6.283</u>	<u>330</u>
Não circulante					
Imposto de renda e contribuição social diferidos	18 (b)			2.812	
				<u>2.812</u>	
Total do passivo		<u>5.111</u>	<u>330</u>	<u>9.095</u>	<u>330</u>
Patrimônio líquido					
Capital social	20	421.893	111.069	421.893	111.069
Reserva de lucros		20.490	5.725	20.490	5.725
		<u>442.383</u>	<u>116.794</u>	<u>442.383</u>	<u>116.794</u>
Total do passivo e patrimônio líquido		<u>447.494</u>	<u>117.124</u>	<u>451.478</u>	<u>117.124</u>

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2021	2020 Não auditado	2021	2020 Não auditado
Receita líquida proveniente da venda de imóveis e aluguéis	21	988	549	26.685	549
Custo dos imóveis vendidos e aluguéis	22	(6.780)	(4.449)	(7.454)	(4.449)
Lucro (prejuízo) bruto		(5.792)	(3.900)	19.231	(3.900)
Despesas operacionais					
Gerais, administrativas e comerciais	22	(890)	(196)	(3.501)	(196)
Lucro (prejuízo) operacional antes das participações societárias e do resultado financeiro		(6.682)	(4.096)	15.730	(4.096)
Resultado de participações societárias					
Equivalência patrimonial	14	24.433	5.813	4.313	5.813
		24.433	5.813	4.313	5.813
Resultado financeiro líquido	23				
Receitas financeiras		1.716	36	1.802	36
Despesas financeiras		(131)	(9)	(880)	(9)
		1.585	27	922	27
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		19.336	1.744	20.965	1.744
Imposto de renda e contribuição social	18 (a)				
Correntes				(1.148)	
Diferidos				(481)	
Lucro líquido do exercício		19.336	1.744	19.336	1.744
Quantidade média ponderada de ações, em milhares		112.487	112.487	112.487	112.487
Lucro básico e diluído por lote de mil ações		171,90	15,50	171,90	15,50

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020 Não auditado	2021	2020 Não auditado
Lucro líquido do exercício	19.336	1.744	19.336	1.744
Total do resultado abrangente do exercício	19.336	1.744	19.336	1.744

Demonstração das mutações no patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma



	Nota	Reservas de lucros			Patrimônio líquido
		Capital social	Reserva legal	Lucros retidos	
Em 1º de janeiro de 2020		109.349		3.981	113.330
Resultado do exercício					
Lucro líquido do exercício					1.744
					1.744
Transações com acionistas					
Destinação do resultado do exercício				1.744	(1.744)
Aumento de capital		1.720			1.720
		1.720		1.744	(1.744)
Em 31 de dezembro de 2020		111.069		5.725	116.794
Em 1º de janeiro de 2021		111.069		5.725	116.794
Resultado do exercício					
Lucro líquido do exercício					19.336
					19.336
Transações com acionistas					
Constituição de reservas			967	13.798	(14.765)
Dividendos mínimos obrigatórios					(4.571)
Aumento de capital	20	310.824			310.824
		310.824	967	13.798	(19.336)
Em 31 de dezembro de 2021		421.893	967	19.523	442.383

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2021	2020 Não auditado	2021	2020 Não auditado
Fluxo de caixa das atividades operacionais					
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		19.336	1.744	20.965	1.744
Ajustes de itens que não representam alteração de caixa e equivalentes de caixa					
Juros e variações monetárias	23	50	8	48	8
Equivalência patrimonial	14	(24.433)	(5.813)	(4.313)	(5.813)
Depreciação e amortização	22			80	
Rendimento de aplicações financeiras	23	(1.715)	(35)	(1.789)	(35)
		(6.763)	(4.096)	14.991	(4.096)
Decréscimo (acréscimo) em ativos					
Aplicações financeiras		1.935	600	3.420	600
Contas a receber pela venda de terrenos e aluguéis				(15.071)	
Estoques de imóveis para comercialização				(742)	
Tributos a recuperar		(360)	(9)	(408)	(9)
Demais créditos e outros ativos		(680)	(11)	(884)	(11)
Acréscimo (decréscimo) em passivos					
Fornecedores		(31)	(89)	43	(89)
Salários e encargos sociais		20		20	
Tributos a recolher		129	35	1.513	35
Demais obrigações e outros passivos		61	(4)	(134)	(4)
		(5.689)	(3.574)	2.748	(3.574)
Pagamento de imposto de renda e contribuição social				(2.128)	
Caixa gerado (aplicado) nas atividades operacionais		(5.689)	(3.574)	620	(3.574)
Fluxo de caixa das atividades de investimento					
Aquisição de investimento	1.1 (c)	(74.266)		(74.266)	
Aumento de capital na Tellus III	1.1 (c)	(36.976)		(36.976)	
Mais valia paga na aquisição de investida	1.1 (c)	(58.078)		(58.758)	
Adiantamento para aquisição de propriedade de investimento	1.1 (b)	(57.945)		(57.945)	
Aumento de capital na Residencial Figueira		(3.030)		(3.030)	
Aumento de capital na V Haste		(1.418)			
Gastos com benfeitorias e reformas em propriedades para investimento		(1.877)	(3.794)	(1.877)	(3.794)
Dividendos recebidos		5.957	6.425	5.326	6.425
Caixa líquido proveniente das (aplicado nas) atividades de investimento		(227.634)	2.631	(227.526)	2.631
Fluxo de caixa das atividades de financiamento					
Aumento de capital	20	310.824	1.720	310.824	1.720
Caixa líquido proveniente das atividades de financiamento		310.824	1.720	310.824	1.720
Acréscimo em caixa e equivalentes de caixa		77.502	777	83.918	777
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício		794	17	794	17
Caixa de empresas incluídas na consolidação	1.1 (c)			271	
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício		78.296	794	84.983	794

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2021	2020 Não auditado	2021	2020 Não auditado
Receitas					
Receita líquida proveniente da venda de imóveis e aluguéis		1.089	605	27.783	605
		1.089	605	27.783	605
Insumos adquiridos de terceiros					
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros		(4.316)	(3.000)	(7.138)	(3.000)
		(4.316)	(3.000)	(7.138)	(3.000)
Valor adicionado bruto					
		(3.227)	(2.395)	20.645	(2.395)
Depreciação e amortização	22			80	
Valor adicionado líquido produzido					
		(3.227)	(2.395)	20.725	(2.395)
Transferências					
Resultado de participações societárias	14	24.433	5.813	4.313	5.813
Receitas financeiras		1.716	36	1.802	36
Tributos diferidos	18			(481)	
		26.149	5.849	5.634	5.849
Valor adicionado total a distribuir					
		22.922	3.454	26.359	3.454
Distribuição do valor adicionado					
Pessoal e encargos sociais					
Remuneração direta		276		276	
Encargos sociais		226		226	
Benefícios		39		39	
		541		541	
Impostos e contribuições					
Federais		101	56	2.247	56
Estaduais		2.801	1.636	2.801	1.636
		2.902	1.692	5.048	1.692
Remuneração de capitais de terceiros					
Despesas financeiras		131	9	880	9
Aluguéis e arrendamentos		12	9	554	9
		143	18	1.434	18
Remuneração de capitais próprios					
Lucro líquido do exercício		19.336	1.744	19.336	1.744
		19.336	1.744	19.336	1.744
Valor adicionado distribuído					
		22.922	3.454	26.359	3.454

1. Considerações gerais

A Altre Empreendimentos e Investimentos Imobiliários S.A. ("Altre" ou "Companhia"), é uma empresa brasileira, controlada pela Votorantim S.A ("Controladora", ou "VSA"), atuante no mercado imobiliário, com sede na cidade de São Paulo, Brasil, e tem por objeto a promoção de empreendimentos do ramo imobiliário, incluindo incorporação, compra, venda e locação de imóveis próprios e de terceiros, além da participação em outras sociedades.

Em 31 de dezembro de 2021, a Altre possuía 60% do futuro edifício Alto das Nações, participação integral no empreendimento corporativo Atlas Office Park e parte relevante do futuro bairro planejado Vivelegro, lançado em outubro de 2021, na cidade de Votorantim - SP.

1.1. Principais eventos ocorridos durante o exercício de 2021

(a) Lançamento do empreendimento Vivelegro

No dia 23 de agosto de 2021, a Companhia iniciou uma parceria com a Perplan Empreendimentos e Urbanização Ltda por meio da constituição de uma *Joint Venture* denominada "Residencial Figueiras", que tem por objeto o planejamento, implantação, consecução e exploração de bairros planejados residenciais, no Município de Votorantim, Estado de São Paulo, podendo realizar as obras de infraestrutura de bairros planejados, além da comercialização e exploração dos lotes e unidades imobiliárias, especificamente para o empreendimento "Vivelegro", lançado em outubro de 2021.

O Vivelegro é um futuro bairro planejado na cidade de Votorantim - SP, composto por 781 lotes de uso residencial, mistos, comerciais e multifamiliares com área bruta de cerca de 415 mil m². Até 31 de dezembro de 2021 foram vendidos aproximadamente 54% dos lotes.

Adicionalmente, como proprietária do imóvel onde está sendo desenvolvido o Vivelegro, a V Haste SPE Terrenista 1 ("Haste"), subsidiária integral da Altre, celebrou o contrato de parceria em 26 de fevereiro de 2021, pelo qual reparte as receitas da comercialização do empreendimento com a Residencial Figueiras.

(b) Compra do edifício Alto das Nações

Em 17 de setembro de 2021, a Altre firmou acordo de compra de 60% das lajes da torre corporativa "Alto das Nações" com a PNU Nações Unidas Desenvolvimento Imobiliário S.A., subsidiária integral da Wtorre. O edifício faz parte do futuro complexo imobiliário multiuso Alto das Nações, que terá 37 andares, 219 metros de altura e cerca de 84 mil m² de área privativa, localizado na Marginal Pinheiros, em São Paulo - SP. Esta aquisição tem por objetivo viabilizar a expansão das atividades da Companhia. Para efetivação da compra, a Companhia efetuou o adiantamento no valor de R\$ 57.945, registrado na rubrica "Adiantamento para propriedade de investimento". O pagamento das parcelas residuais atualizadas começa em 2023, com o início das obras, e os demais pagamentos serão efetuados conforme o avanço e conclusão das obras, prevista para 2025.

(c) Compra de participação na Tellus III Holding S/A Company ("Tellus")

Em 30 de novembro de 2021, foi concluída a aquisição da integralidade das ações da Tellus, que tem por objeto investir em segmentos imobiliários comerciais, de varejo, residenciais e/ou industriais. O preço de aquisição acordado entre as partes foi integralmente pago pela Altre às vendedoras. A Companhia reconheceu o valor de R\$ 58.758 relativos à mais valia, relacionada à aquisição indireta do edifício Atlas Office Park ("AOP").

A mais valia foi reconhecida pela diferença entre o valor pago na transação e o valor contábil do patrimônio líquido da Tellus, e está reconhecida conforme aplicação do método de aquisição previsto no CPC 15 (R1) - Combinação de Negócios. O valor foi

registrado na rubrica de “estoques” nos saldos consolidados e alocado na rubrica de “investimentos” da Altre. O AOP é um empreendimento comercial localizado no bairro Vila Leopoldina, na cidade de São Paulo - SP, composto por 4 torres totalizando 36 mil m², o qual estava com cerca de 90% de ocupação em dezembro de 2021.

A Companhia contratou entidade independente para elaboração de laudo de avaliação do valor justo dos ativos e passivos adquiridos e para alocação do valor pago na aquisição, com previsão para conclusão em 2022.

O quadro a seguir demonstra os valores da transação:

Composição do preço de aquisição	30/11/2021
Valor pago às partes vendedoras	125.108
Medida judicial sobre imposto de renda retido na fonte	9.936
(-) Compensação de dividendos a receber pela Tellus III	(2.020)
Integralização de adiantamento para futuro aumento de capital	36.976
Valor total de aquisição	170.000

Com a aquisição dessa participação, a Companhia obteve o controle da Jaguatirica Empreendimentos Imobiliários SPE S.A (“Jaguatirica”), detentora do empreendimento Atlas Office Park, a qual passou a integrar as demonstrações financeiras consolidadas da Altre. O quadro a seguir demonstra os saldos incluídos na consolidação:

Jaguatirica Empreendimentos Imobiliários	30/11/2021
Caixa e equivalentes de caixa	271
Aplicações financeiras	1.411
Contas a receber de clientes	12.481
Estoques de imóveis para comercialização	194.118
Tributos a recuperar	3
Outros ativos	7.316
Imobilizado	818
Intangível	5.378
Fornecedores	39
Tributos a recolher	547
Outros passivos	908
Imposto de renda e contribuição social diferidos	1.757
Ativos e passivos líquidos	218.545

(d) Transformação de tipo societário da Companhia

Em 15 de dezembro de 2021, a controladora Votorantim S.A. realizou alteração do tipo jurídico da Altre, que passou de sociedade empresária limitada para sociedade anônima de capital fechado. Adicionalmente a essa modificação, foi implementada a nova governança da Altre, com a constituição do Conselho de Administração entre outras providências.

(e) Efeitos da pandemia provocada pelo novo Coronavírus (“covid-19”)

Diante do surgimento da pandemia relacionada ao Coronavírus, que provocou impactos na saúde pública e na economia do Brasil e de diversos países, a Companhia informa que vem tomando as medidas preventivas e de mitigação dos riscos de acordo com as diretrizes estabelecidas pelas autoridades de saúde nacionais e internacionais, visando minimizar impactos à saúde e segurança dos empregados, familiares, parceiros e comunidades, bem como a continuidade de todas suas operações. Essas medidas estão em conformidade com as leis vigentes no país de atuação da Companhia e seus regulamentos internos.

A extensão dos impactos da covid-19 dependerá da duração da pandemia, eventuais restrições impostas por governos e outros possíveis desdobramentos no país em que a Companhia e suas controladas atuam.

A Companhia avalia e implementa constantemente planos de ação em conjunto com clientes, fornecedores e outros *stakeholders* envolvidos, de acordo com o cenário vigente e as melhores projeções possíveis.

Neste cenário, a Companhia e suas controladas vêm monitorando os efeitos nas principais estimativas e julgamentos contábeis críticos, bem como outros saldos com potencial de gerar incertezas e impactos nas informações financeiras divulgadas. Não identificamos nenhum impacto relevante no que tange os temas a seguir:

- (i) Redução do valor recuperável de ativos não financeiros;
- (ii) Recuperabilidade dos tributos diferidos ativos;
- (iii) Cumprimento de obrigações assumidas com clientes e fornecedores;
- (iv) Matriz de riscos para o cálculo da perda estimada com créditos de liquidação duvidosa.

Considerando a análise das informações e dados acima mencionados, até o momento da emissão dessas demonstrações financeiras anuais, individuais e consolidadas, a Companhia e suas controladas não identificaram outros impactos relevantes a serem divulgados e não possuem visibilidade de impactos ou indícios contábeis decorrentes da pandemia causada pela covid-19 que impliquem em mudanças nas políticas contábeis, nas principais estimativas estabelecidas e nos julgamentos contábeis críticos acima mencionados.

2. Apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

2.1. Base de apresentação

(a) Demonstrações financeiras individuais e consolidadas

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no país. A determinação da política contábil adotada pela Companhia, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular CVM/SNC/SEP n.º 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 no que se refere aos aspectos relacionados à transferência de controle e evidenciam todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela administração na sua gestão.

A preparação das demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis críticas, que necessita de um nível de julgamento por parte da administração da Companhia. As áreas que necessitam de um maior nível de julgamento e que possuem maior complexidade, bem como as áreas nas quais premissas e estimativas são significativas para demonstrações financeiras, são: análise do risco de crédito para determinação da perda estimada com créditos de liquidação duvidosa, análise do valor realizável dos ativos tangíveis e intangíveis, impostos diferidos, instrumentos financeiros avaliados a valor justo, reconhecimento de receitas, inclusive, advindas do processo de incorporação imobiliária, onde faz-se necessário alto grau de julgamento para a determinação do reconhecimento da receita pelo “PoC”, quando aplicável.

Maiores informações sobre estimativas e premissas aplicadas nos itens mencionados acima, estão apresentadas nas respectivas notas explicativas. Importante mencionar que a administração da Companhia revisa essas premissas pelo menos anualmente, a cada data de fechamento de balanço ou quando há mudança significativa nessas estimativas e que possam impactar as respectivas demonstrações financeiras.

(b) Aprovação das demonstrações financeiras

A emissão destas demonstrações financeiras foi aprovada pelo conselho de Administração em 11 de março de 2022.

2.2. Consolidação

(a) Controladas

As controladas são totalmente consolidadas a partir da data em que o controle é transferido para a Companhia.

Saldos e ganhos não realizados em transações entre empresas da Companhia são eliminados. Os prejuízos não realizados também são eliminados, a menos que a operação forneça evidências de uma perda (*impairment*) do ativo transferido.

Na aquisição, as políticas contábeis das controladas são alteradas quando necessário, para assegurar a consistência com as políticas adotadas pela Companhia.

O quadro a seguir apresenta as principais investidas, ramos de atividade e método de consolidação:

	Percentual do capital		Localização da sede	Atividade principal	Método de consolidação
	2021	2020 Não auditado			
Jaguatirica Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.	100%	50%	São Paulo - Brasil	Incorporação e construção de empreendimentos imobiliários e aluguel de imóveis	Consolidada
V Haste SPE Terrenista 1 Ltda.	100%		São Paulo - Brasil	Incorporação e construção de empreendimentos imobiliários e aluguel de imóveis	Consolidada
Residencial Figueira Empreendimentos Imobiliários	30%		São Paulo - Brasil	Incorporação e construção de empreendimentos imobiliários e aluguel de imóveis	Equivalência patrimonial
Tellus III Holding S/A Company	100%		São Paulo - Brasil	Investimentos em sociedades incorporadoras	Consolidada

(b) Perda de controle em controladas

Quando a Companhia deixa de ter controle, qualquer participação retida na entidade é remensurada ao seu valor justo, sendo a mudança no valor contábil reconhecida no resultado. Os valores reconhecidos previamente em ajustes de avaliação patrimonial são reclassificados para o resultado.

(c) Coligadas e empreendimentos controlados em conjunto

As operações em conjunto são contabilizadas nas demonstrações financeiras para representar os direitos e as obrigações contratuais da Companhia. Dessa forma, os ativos, passivos, receitas e despesas relacionados aos seus interesses em operação em conjunto são contabilizados nas demonstrações financeiras.

O investimento na coligada Residencial Figueira é contabilizado pelo método de equivalência patrimonial e é, inicialmente, reconhecido pelo seu valor de custo.

Os ganhos e as perdas de diluição, ocorridos em participações em coligadas, são reconhecidos na demonstração do resultado.

2.3. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

A moeda funcional e de apresentação da Companhia é o Real (“R\$” ou “BRL”).

3. Mudanças nas práticas contábeis e divulgações

3.1. Novas normas emitidas e emendas às normas contábeis adotadas pela Companhia

As seguintes alterações de normas emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB) foram avaliadas pela primeira vez para o exercício iniciado em 1 de janeiro de 2021:

- (i) Classificação de passivos entre circulante e não circulante: alterações ao IAS 1 / CPC 26 “Apresentação das Demonstrações Contábeis”;
- (ii) Ganhos com a venda de estoques produzidos enquanto o ativo não está pronto para uso: alterações ao IAS 16 / CPC 27 “Ativo imobilizado”; e
- (iii) Adoção inicial do IFRS em subsidiárias: alterações ao IFRS 1 / CPC 37 “Adoção inicial das normas internacionais de contabilidade”.

A Companhia analisou as emendas às normas contábeis mencionadas acima e não identificou impactos em suas políticas operacionais e contábeis.

3.2. Novas normas emitidas e emendas as normas contábeis ainda não adotadas pela Companhia

As seguintes alterações de normas emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB) serão adotadas pela primeira vez em exercícios iniciados após 1 de janeiro de 2021:

- (i) Revisão de pronunciamentos técnicos pelo comitê de pronunciamentos contábeis, nº 19/2021 com alterações nos Pronunciamentos Técnicos: CPC 37 (R1) / IFRS 1 - Adoção Inicial das Normas Internacionais de Contabilidade, CPC 48 / IFRS 9 – Instrumentos Financeiros, CPC 27 / IAS 16 - Ativo Imobilizado, CPC 25 / IAS 37 - Provisões, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes e CPC 15 (R1) / IFRS 3 - Combinação de Negócios, em decorrência das alterações anuais relativas ao ciclo de melhorias 2018-2020; Ativo Imobilizado – vendas antes do uso pretendido; Contrato Oneroso - custos de cumprimento de contrato; e Referências à Estrutura Conceitual.

A Companhia analisou as emendas às normas contábeis mencionadas acima e não identificou impactos em suas políticas operacionais e contábeis a serem adotados retrospectivamente ou a partir do início do exercício de 2021.

4. Estimativas e julgamentos contábeis críticos

Com base em premissas, a Companhia faz estimativas com relação ao futuro. Essas estimativas contábeis podem não se igualar aos respectivos resultados reais e são continuamente revisadas baseando-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros consideradas razoáveis para as circunstâncias. Quando aplicável, as revisões das estimativas são reconhecidas prospectivamente aos ativos e passivos da Companhia.

As estimativas e premissas que apresentam um risco significativo, com probabilidade de causar um ajuste relevante nos valores contábeis de ativos e passivos para o próximo exercício social, estão descritas nas respectivas notas explicativas abaixo:

- (i) Contas a receber (Nota 11);
- (ii) Imobilizado (Nota 15);
- (iii) Investimentos (Nota 14);
- (iv) Imposto de renda e contribuição social correntes e diferidos (Nota 18);
- (v) Provisões (Nota 19);
- (vi) Receita (Nota 21);

5. Gestão de risco socioambiental

A Companhia atua no segmento imobiliário, e suas atividades estão sujeitas a inúmeras leis ambientais nacionais, regulamentos, tratados e convenções relativas à proteção ambiental. As violações à regulamentação ambiental existente expõem os infratores a multas e sanções pecuniárias substanciais e poderão exigir medidas técnicas ou investimentos de forma a assegurar o cumprimento dos limites obrigatórios de emissão.

A Administração entende que as operações da Companhia estão de acordo com todas as normas ambientais aplicáveis no Brasil.

6. Gestão de risco financeiro

6.1. Fatores de risco financeiro

As atividades da Companhia a expõem a diversos riscos financeiros, a saber: (a) risco de mercado (moeda e taxa de juros); (b) risco de crédito; e (c) risco de liquidez.

Para atenuar os efeitos diversos de cada fator de risco de mercado, a Companhia segue a Política Financeira da VSA, aprovada pelo Conselho de Administração de sua controladora, com o objetivo de estabelecer a governança e suas macro diretrizes no processo de gestão de riscos financeiros, assim como indicadores de mensuração e acompanhamento.

O processo de gestão de riscos financeiros objetiva a proteção do fluxo de caixa e de seus componentes operacionais (receitas e custos) e financeiros (ativos e passivos financeiros) contra eventos adversos de mercado, tais como oscilações de preços, taxas de juros, e contra eventos adversos de crédito. Adicionalmente, objetiva a preservação da liquidez.

(a) Risco de mercado

O risco de taxa de juros é oriundo das oscilações de cada um dos principais indexadores de taxas de juros provenientes de aplicações financeiras, contas a receber e contas a pagar, as quais podem impactar os pagamentos e recebimentos da Companhia.

(b) Risco de crédito

Refere-se ao risco de uma contraparte não cumprir com suas obrigações contratuais, levando a Companhia a incorrer em perdas financeiras. A Altre está exposta a riscos de crédito em relação a:

- (i) Contas a receber de clientes: para mitigar este risco, a Companhia adota a política de apenas negociar com contrapartes que possuam capacidade de crédito e obter garantias suficientes. As contas a receber são garantidas substancialmente pelos próprios imóveis, com contratação de seguros fiança para os contratos de aluguéis, além de não haver concentração de clientes, o que restringe a exposição ao risco de crédito.
- (ii) Aplicações financeiras: a Companhia tem como política trabalhar com emissores que possuam, no mínimo, avaliação de duas das seguintes agências de *rating*: Fitch Ratings, Moody's ou S&P Global Ratings. O *rating* mínimo exigido para as contrapartes é "A" (em escala local) ou "BBB-" (em escala global), ou equivalente. Para ativos financeiros cujos emissores não atendem às classificações de risco de crédito mínimas anteriormente descritas, são aplicados, como alternativa, critérios aprovados pelo Conselho de Administração da controladora. A qualidade de crédito dos ativos financeiros está descrita na Nota 8. Os *ratings* divulgados nesta nota sempre são os mais conservadores das agências mencionadas.

(c) Risco de liquidez

É gerenciado de acordo com as políticas financeiras da Companhia, e visa garantir recursos suficientes para honrar os compromissos no curto, médio e longo prazo. O risco de liquidez é mitigado mantendo níveis financeiros adequados, com monitoramento contínuo dos fluxos de caixa previstos e realizados e pela combinação dos perfis de vencimento dos ativos e passivos financeiros.

7. Instrumentos financeiros por categoria

7.1. Política contábil

A Companhia classifica seus instrumentos financeiros de acordo com a finalidade para a qual estes foram adquiridos e determina a classificação destes no reconhecimento inicial, conforme as seguintes categorias:

(a) Instrumentos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Têm como característica a sua negociação ativa e frequente nos mercados financeiros. Esses instrumentos são mensurados por seu valor justo, e suas variações são reconhecidas no resultado do exercício.

(b) Instrumentos financeiros ao custo amortizado

Instrumentos financeiros mantidos em um modelo de negócios cujo o objetivo seja obter fluxos de caixa contratuais e seus termos contratuais deem origem a fluxos de caixa que sejam exclusivamente o pagamento de principal e juros. Os instrumentos nessa classificação são mensurados ao custo amortizado

(c) Impairment de ativos financeiros mensurados ao custo

É mensurado como a diferença entre o valor contábil dos ativos e o valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados descontados à taxa de juros em vigor dos ativos financeiros. O valor contábil do ativo é reduzido e o valor da perda é reconhecido na demonstração do resultado.

Se, em um período subsequente, o valor da perda por *impairment* diminuir e a redução puder ser relacionada objetivamente com um evento ocorrido após o reconhecimento do *impairment* (como uma melhoria na classificação de crédito do devedor), a reversão da perda será reconhecida na demonstração do resultado.

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2021	2020 Não auditado	2021	2020 Não auditado
Valor justo por meio de resultado					
Caixa e equivalentes de caixa (*)	9	78.296	794	84.983	794
Aplicações financeiras	10	467	687	467	687
		<u>78.763</u>	<u>1.481</u>	<u>85.450</u>	<u>1.481</u>
Custo amortizado					
Contas a receber de clientes				14.722	
Fornecedores		(268)	(299)	(381)	(299)
		<u>(268)</u>	<u>(299)</u>	<u>14.341</u>	<u>(299)</u>

(*) Possui saldo igual nas avaliações pelo custo amortizado e valor justo.

8. Qualidade dos créditos dos ativos financeiros

Os *ratings* decorrentes de classificação local e global foram extraídos das agências de *rating* (S&P Global Ratings, Moody's e Fitch Ratings). Para apresentação, foi considerado o padrão de nomenclatura da S&P Global Ratings e da Fitch Ratings e a classificação conforme estabelecido na Política Financeira da Companhia.

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020 Não auditado	2021	2020 Não auditado
Rating local				
Caixa e equivalentes de caixa				
AAA	78.296	794	84.983	794
Aplicações financeiras				
AAA	467	687	467	687
	<u>78.763</u>	<u>1.481</u>	<u>85.450</u>	<u>1.481</u>

9. Caixa e equivalentes de caixa

9.1. Política contábil

Incluem o caixa, os depósitos bancários e outros investimentos de curto prazo de alta liquidez, que são prontamente conversíveis em montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a insignificante risco de mudança de valor. O caixa e equivalentes de caixa em moeda nacional compreendem disponibilidades em contas correntes bancárias e títulos públicos (operações *overnight*) ou de instituições financeiras, indexados à taxa de depósito interbancário.

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020 Não auditado	2021	2020 Não auditado
Moeda nacional				
Caixa e bancos	52	41	218	41
Certificados de Depósitos Bancários - CDBs	77.509		84.030	
Operações compromissadas - Títulos públicos	735	753	735	753
	<u>78.296</u>	<u>794</u>	<u>84.983</u>	<u>794</u>

10. Aplicações financeiras

10.1. Política contábil

As aplicações financeiras possuem, em sua maioria, liquidez imediata, não obstante, são classificadas como aplicações financeiras com base nos vencimentos originais, considerando a destinação prevista dos recursos. As aplicações em moeda nacional compreendem títulos públicos ou de instituições financeiras, indexados à taxa de depósito interbancário. A seguir é apresentado o quadro com a composição das aplicações financeiras:

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020 Não auditado	2021	2020 Não auditado
Moeda nacional				
Quotas de fundos de investimento	467	687	467	687

11. Contas a receber de clientes

11.1. Política contábil

Correspondem aos valores a receber pela venda das unidades imobiliárias ou prestação de serviços de locação, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método da taxa de juros efetiva menos a perda estimada com créditos de liquidação duvidosa, atualizados pelas condições contratuais estabelecidas, líquidos do ajuste a valor presente, quando aplicável. O saldo de contas a receber é integralmente no mercado nacional, em reais.

(a) Provisão para perda estimada com créditos de liquidação duvidosa

A companhia efetua periodicamente a análise dos saldos de contas a receber de clientes, e quando são identificadas saldos vencidos a mais de 180 dias, constitui provisão correspondente sobre as parcelas vencidas e vincendas. Em função das operações serem recentes e não apresentarem histórico ou registros de inadimplência, a Companhia e suas controladas não constituíram para o período findo em 31 de dezembro de 2021, provisão de perda estimada com créditos de liquidação duvidosa.

(b) Distratos de vendas

A Companhia realiza anualmente o levantamento da razão entre a quantidade de contratos firmados e a quantidade de contratos distratados durante o exercício. Com base nessa razão é constituída a provisão para distratos, aplicada sobre o saldo de contas a receber. Em 2021 não houve contratos distratados, não sendo aplicável a constituição da provisão.

(c) Composição

O quadro a seguir apresenta a composição dos valores a receber:

Consolidado	Circulante	Não circulante	2021
Contas a receber de partes relacionadas pela venda de terrenos (i)	2.409	12.830	15.239
Contas a receber de locações	3.488	8.825	12.313
	5.897	21.655	27.552

Consolidado	Circulante	Não circulante	2021
A vencer	5.897	21.655	27.552

(i) Refere-se aos valores a receber pelo empreendimento Villalegre, em que a Residencial Figueira repassa à V Haste o correspondente à 38,5% do valor da venda dos lotes, conforme nota 1.1 (a).

12. Estoque de imóveis para comercialização

12.1. Política contábil

Esta rubrica inclui as unidades imobiliárias a serem vendidas, concluídas e em construção, e terrenos para futuras incorporações, e é apresentada pelo menor valor entre o custo e o valor realizável líquido, os quais não excedem o valor de mercado. O custo dos estoques é composto pelo valor do terreno adquirido para incorporação imobiliária acrescido dos gastos com construção, impostos, taxas e encargos financeiros. O estoque de imóveis é apresentado no ativo circulante, quando há a intenção da Administração de iniciar a venda do imóvel dentro do próximo exercício. Pelo menos uma vez ao ano, é realizado o inventário físico das propriedades em seu estoque. O valor dos estoques é avaliado anualmente para fins de redução ao valor recuperável (*impairment*). A avaliação é efetuada através de laudos específicos preparados por especialistas do setor imobiliário e que levam em conta a expectativa do valor de transação do imóvel quando completamente edificado descontado dos custos e despesas incorridas e a serem incorridas até a sua concretização.

Em 31 de dezembro de 2021, não houve expectativa de perda em relação ao valor recuperável dos estoques a ser registrado nas demonstrações financeiras.

O quadro a seguir demonstra a composição dos imóveis a comercializar:

Consolidado	2021
Imóveis concluídos	263.632
Bairros planejados em construção	743
	264.375

13. Tributos a recuperar

13.1. Política contábil

Os tributos a recuperar são mantidos no ativo principalmente com a finalidade de reconhecer no balanço patrimonial da Companhia os valores contábeis que serão objeto de futura recuperação.

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020 Não auditado	2021	2020 Não auditado
Imposto de Renda e Contribuição Social - IRPJ e CSLL	22	29	61	29
Imposto de Renda e Contribuição Social - retidos na fonte	368		379	
	390	29	440	29

14. Investimentos

14.1. Política contábil

Os investimentos em entidades coligadas, controladas e empreendimentos controlados em conjunto (*joint ventures*) são avaliados pelo método de equivalência patrimonial (MEP) a partir da data em que elas se tornam sua coligada, controlada e/ou empreendimento controlado em conjunto.

Coligadas são aquelas entidades nas quais a Companhia, direta ou indiretamente, tenha influência significativa, mas não controle ou controle em conjunto, sobre as políticas financeiras e operacionais. Para ser classificada como uma entidade controlada em conjunto, deve existir um acordo contratual que permite a Companhia controle compartilhado da entidade e

dá a Companhia direito aos ativos líquidos da entidade controlada em conjunto, e não direito aos seus ativos e passivos específicos.

A Companhia também reconhece seus ativos de acordo com a participação do empreendedor nos ativos, passivos, receitas e despesas da entidade controlada de forma proporcional. Isso implica em reconhecer a parte do empreendedor nos ativos, passivos, receitas e despesas das *joint ventures*, adicionando tais valores a seus próprios ativos, passivos, receitas e despesas, por natureza (método linha a linha).

14.2. Impairment de investimentos

Para a apuração dos valores recuperáveis dos investimentos, a Companhia e suas controladas utilizam critérios similares aos utilizados para teste de *impairment* sobre ágio.

14.3 Composição

O quadro a seguir demonstra os investimentos e resultado de equivalência patrimonial por investida:

	Resultado de equivalência patrimonial								Saldos			
	Controladora				Consolidado				Controladora		Consolidado	
	2021	2020 Não auditado	2021	2020 Não auditado	2021	2020 Não auditado	2021	2020 Não auditado	2021	2020 Não auditado		
Investimentos avaliados por equivalência patrimonial												
Controladas												
Jaguatirica Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.	9.168	5.813	4.221	5.813	112.956	111.769				111.769		
V Haste SPE Terrenista 1 Ltda.	15.356				16.774							
Residencial Figueira Empreendimentos Imobiliários	92		92		3.126				3.126			
Tellus III Holding S/A Company	(183)				171.838							
	24.433	5.813	4.313	5.813	304.694	111.769			3.126	111.769		

(a) Informações sobre empresas investidas

Apresentamos a seguir quadro resumo das informações financeiras selecionadas das principais investidas em 31 de dezembro de 2021:

	Informações em 31 de dezembro de 2021							
	Participação votante (%)	Ativo circulante	Ativo não circulante	Passivo circulante	Passivo não circulante	Patrimônio líquido	Lucro líquido (prejuízo) do exercício	Receita líquida
Controladas								
Jaguatirica Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.	100%	214.289	3.598	963	1.765	215.159	18.639	9.136
V Haste SPE Terrenista 1 Ltda.	100%	5.200	12.830	209	1.047	16.774	15.356	16.560
Tellus III Holding S/A Company	100%	58.880	112.959			171.838	(183)	
Empreendimentos em conjunto								
Residencial Figueira Empreendimentos Imobiliários	30%	14.538	435	2.549	2.007	10.417	307	4.857

(b) Movimentação

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020 Não auditado	2021	2020 Não auditado
Saldo no início do exercício	111.769	105.956	111.769	105.956
Equivalência patrimonial	24.433	5.813	4.313	5.813
Aquisição de investimento Tellus III Holding S/A Company	74.946			
Integralização de adiantamento para futuro aumento de capital na Tellus III Holding S/A Company	36.976			
Mais valia paga na aquisição da Tellus III Holding S/A Company	58.078			
Deliberação de dividendos Jaguatirica Empreendimentos Imobiliários SPE S.A. (i)	(5.956)		(5.326)	
Aporte de capital V Haste	1.418			
Aporte de capital Residencial Figueira Empreendimentos Imobiliários	3.030		3.030	
Efeito da aquisição do controle da Jaguatirica Empreendimentos Imobiliários SPE S.A. (ii)			(110.660)	
Saldo no final do exercício	304.694	111.769	3.126	111.769

(i) O saldo de R\$ 5.326 refere-se aos dividendos deliberados pela Jaguatirica até a data de aquisição do controle por meio da compra da Tellus.

(ii) Refere-se ao valor do investimento detido na Jaguatirica até a data de aquisição do controle, quando passou a ser consolidado.

15. Imobilizado

15.1. Política contábil

(a) Imobilizado

São ativos não destinados para comercialização ou designados para auferir renda e existe a probabilidade que benefícios econômicos fluirão para a Companhia pelo seu uso. São demonstrados pelo custo histórico de aquisição ou de construção deduzido da depreciação acumulada. O custo histórico também inclui os custos de financiamento relacionados com a aquisição ou a construção de ativos qualificáveis.

Os custos subsequentes são incluídos no valor contábil do ativo ou reconhecidos como um ativo separado, conforme apropriado, somente quando há probabilidade de benefícios econômicos futuros associados ao item e quando o custo do item pode ser mensurado com segurança.

Reparos e manutenções são apropriados ao resultado durante o período em que são incorridos. O custo das principais reformas é acrescido ao valor contábil do ativo quando os benefícios econômicos futuros ultrapassam o padrão de desempenho inicialmente estimado para o ativo em questão.

A depreciação dos ativos imobilizados é calculada pelo método linear, considerando os custos e os valores residuais durante a vida útil estimada.

O valor contábil de um ativo é imediatamente baixado para seu valor recuperável quando for maior que o seu valor recuperável estimado, de acordo com os critérios que a Companhia adota para determinar o valor recuperável.

Ganhos e perdas de alienações são determinados pela comparação do valor da venda com o valor contábil e são reconhecidos em "Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas" na demonstração do resultado.

(b) Impairment de ativos não financeiros

Os ativos que estão sujeitos à depreciação e amortização são revisados para a verificação de *impairment* sempre que eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas possam indicar deterioração ou perda do valor contábil.

Uma perda por *impairment* é reconhecida quando o valor contábil do ativo ou unidade geradora de caixa (UGC) excede seu valor recuperável, ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

O valor recuperável é o maior valor entre o valor justo de um ativo menos os custos de venda e o seu valor em uso. Para fins de avaliação do *impairment*, os ativos são agrupados nos níveis mais baixos para os quais existem fluxos de caixa identificáveis separadamente (UGC). Os ativos não financeiros, exceto o ágio, que tenham sofrido *impairment*, são revisados posteriormente para a análise de uma possível reversão do *impairment*, na data do balanço.

A capacidade de recuperação dos ativos que são utilizados nas atividades da Companhia é avaliada sempre que eventos ou mudanças nas circunstâncias indicarem que o valor contábil de um ativo ou grupo de ativos pode não ser recuperável com base em fluxos de caixa futuros. Se o valor contábil destes ativos for superior ao seu valor recuperável, o valor líquido é ajustado e sua vida útil readequada para novos patamares.

16. Intangível

16.1. Política contábil

(a) Ágio

O ágio (*goodwill*) é representado pela diferença positiva entre o valor pago e/ou a pagar pela aquisição de um negócio e o montante líquido do valor justo dos ativos e passivos da entidade adquirida. O ágio de aquisições de controladas é registrado como "Ativo intangível" nas demonstrações financeiras consolidadas e como composição do custo do investimento nas demonstrações financeiras individuais. O ágio é testado anualmente para verificação de prováveis perdas (*impairment*) e contabilizado pelo seu valor de custo menos as perdas acumuladas por *impairment*, que não são revertidas. Os ganhos e as perdas da alienação de uma entidade incluem o valor contábil do ágio relacionado com a entidade vendida.

O ágio é alocado às Unidades Geradoras de Caixa ("UGCs") para fins de teste de *impairment*. A alocação é feita para as UGCs ou para os grupos de UGCs que devem se beneficiar da combinação de negócios da qual o ágio se originou.

Anualmente, a Companhia revisa o valor contábil líquido do ágio, com o objetivo de avaliar se houve deterioração ou perda no valor recuperável. Os valores recuperáveis de UGCs foram determinados de acordo com o valor em uso, efetuados com base no modelo de fluxo de caixa descontado. O valor recuperável é sensível à taxa de desconto utilizada no método de fluxo de caixa descontado, bem como os recebimentos de caixa futuros esperados e à taxa de crescimento utilizada para fins de extrapolação

(b) Ágio decorrente de aquisições

A Companhia utiliza o método de aquisição para contabilização de transações classificadas como combinação de negócios. A contraprestação transferida para a aquisição de controlada é o valor justo dos ativos transferidos, passivos incorridos e instrumentos patrimoniais. A contraprestação transferida inclui o valor justo de algum ativo ou passivo resultante de um contrato de contraprestação contingente quando aplicável. Custos relacionados com aquisição são contabilizados no resultado do exercício conforme incorridos. Os ativos identificáveis adquiridos e os passivos assumidos em combinação de negócios são mensurados inicialmente pelos valores justos na data da aquisição.

(c) Teste do ágio para verificação de *impairment*

Os ativos que têm vida útil indefinida, como o ágio, não estão sujeitos à amortização e são testados anualmente ou sempre que houver indicativo de deterioração ou perda do valor contábil para identificar eventual necessidade de redução ao valor recuperável (*impairment*).

A Companhia avalia pelo menos anualmente a recuperabilidade do valor contábil das UGCs. O processo de estimar esses valores envolve o uso de premissas, julgamentos e estimativas sobre os fluxos de caixa futuros que representam a melhor estimativa.

As taxas de desconto utilizadas são calculadas antes dos impostos e refletem riscos específicos relacionados com o segmento operacional ou com a UGC que estiver sendo testada.

Os cálculos do valor em uso têm como premissas as projeções de fluxo de caixa, antes do cálculo do imposto de renda e da contribuição social, e como base os orçamentos financeiros aprovados pela Administração para o período projetado para os próximos cinco anos. Os valores referentes aos fluxos de caixa, para o período excedente aos cinco anos, são extrapolados com base nas taxas de crescimento estimadas. A taxa de crescimento não ultrapassa a média de longo prazo para o setor.

17. Adiantamento para propriedades para investimentos

17.1. Política contábil

As propriedades para investimento são mantidas para obter renda, valorização do capital ou para ambas, e geram fluxos de caixa independentes dos outros ativos mantidos pela Companhia, sendo classificadas no subgrupo investimentos. São reconhecidas como ativo quando é provável que os benefícios econômicos futuros associados à propriedade fluirão para a entidade, e o custo seja mensurado confiavelmente. As propriedades para investimento em construção são mensuradas ao custo até que seu valor justo se torne confiavelmente mensurável ou a construção seja concluída, o que ocorrer primeiro.

Ganhos e perdas na alienação de uma propriedade para investimento (calculado pela diferença entre o valor líquido na venda e o valor contábil do item) são reconhecidos no resultado.

A propriedade para investimento registrada no ativo não circulante como “em andamento”, refere-se substancialmente ao empreendimento Alto das Nações, registrado pelo valor do custo de aquisição, conforme Nota 1.1 (b).

A Companhia avaliou e concluiu que o valor justo da propriedade para investimento em construção não é mensurável com confiabilidade, uma vez que a construção não está iniciada.

18. Imposto de renda e contribuição social correntes e diferidos

18.1. Política contábil

Os saldos referentes ao imposto de renda e contribuição social do exercício compreendem o imposto e contribuição correntes e diferidos. O imposto sobre a renda e a contribuição social são reconhecidos na demonstração do resultado, exceto na proporção em que estiverem relacionados com itens reconhecidos diretamente no patrimônio líquido. Nesse caso, o imposto e a contribuição social também são reconhecidos no patrimônio líquido.

Os encargos de imposto de renda e contribuição social correntes e diferidos são calculados com base nas leis tributárias promulgadas, ou substancialmente promulgadas no Brasil, até a data do balanço.

A Administração avalia, periodicamente, as posições assumidas nas apurações de impostos sobre a renda e contribuição social com relação às situações em que a regulamentação fiscal aplicável dá margem a interpretações. Estabelece provisões, quando apropriado, com base nos valores estimados de pagamento às autoridades fiscais.

O imposto de renda e a contribuição social diferidos ativos são reconhecidos somente na proporção da probabilidade de que lucro tributável futuro esteja disponível e contra o qual as diferenças temporárias possam ser utilizadas.

Os impostos de renda diferidos ativos e passivos são apresentados pelo líquido no balanço quando há o direito legal e a intenção de compensá-los quando da apuração dos tributos correntes, em geral relacionado com a mesma entidade legal e mesma autoridade fiscal.

(a) Reconciliação da despesa de imposto sobre a Renda da Pessoa Jurídica ("IRPJ") e Contribuição Social sobre o Lucro Líquido ("CSLL")

Os valores de imposto de renda e contribuição social demonstrados no resultado do exercício findo em 31 de dezembro apresentam a seguinte reconciliação com base na alíquota nominal brasileira:

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020 Não auditado	2021	2020 Não auditado
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	19.336	1.744	20.965	1.744
Alíquotas nominais	34%	34%	34%	34%
IRPJ e CSLL calculados às alíquotas nominais	(6.574)	(593)	(7.128)	(593)
Ajustes para apuração do IRPJ e da CSLL efetivos				
Equivalência patrimonial	8.307	1.976	1.466	1.976
Efeito de empresas tributadas pelo lucro presumido	(1.733)	(1.383)	4.033	(1.383)
IRPJ e CSLL apurados			(1.629)	
Correntes			(1.148)	
Diferidos			(481)	
IRPJ e CSLL no resultado			(1.629)	
Taxa efetiva - %			7,77	

(b) Composição dos saldos de impostos diferidos passivos

O saldo de R\$ 2.812 em 31 de dezembro de 2021, refere-se substancialmente ao diferimento do ganho de capital na alienação de imóveis na investida Haste.

19. Provisões

19.1. Política contábil

A Companhia em determinados momentos pode ser parte envolvida em processos tributários, cíveis, trabalhistas, ambientais e outras ações judiciais que se encontram em instâncias diversas. As provisões constituídas para fazer face às potenciais perdas decorrentes dos processos em curso são estabelecidas e atualizadas com base na avaliação da Administração, fundamentada na opinião de seus assessores legais e requerem elevado grau de julgamento sobre as matérias envolvidas.

Os depósitos judiciais são atualizados monetariamente e quando possuem provisão correspondente são apresentados de forma líquida em “Provisões”. Os depósitos judiciais que não possuem provisão correspondente são apresentados no ativo não circulante.

As provisões para as perdas decorrentes de passivos contingentes classificadas como prováveis são reconhecidas contabilmente, desde que: (i) haja uma obrigação presente (legal ou não formalizada) como resultado de eventos passados; (ii) é provável que será necessária uma saída de recursos para liquidar a obrigação; e (iii) o valor puder ser estimado com segurança. As perdas classificadas como possíveis não são reconhecidas contabilmente, mas são divulgadas nas notas explicativas. As contingências cujas perdas são classificadas como remotas não são provisionadas nem divulgadas, exceto quando, em virtude da visibilidade do processo, a Companhia considere sua divulgação justificada.

A classificação das perdas entre possíveis, prováveis e remotas, baseia-se na avaliação da Administração, fundamentada na opinião de seus consultores jurídicos.

As provisões são mensuradas pelo valor presente dos gastos que devem ser necessários para liquidar a obrigação, a qual reflete as avaliações atuais do mercado do valor temporal do dinheiro e dos riscos específicos da obrigação, essas variações são reconhecidas no resultado do período. As provisões não são reconhecidas com relação às perdas operacionais futuras.

A Companhia não está envolvida, na data base do balanço, em ações envolvendo riscos de perda classificados como prováveis ou possíveis, com base na avaliação de seus assessores legais.

20. Patrimônio líquido

20.1. Política contábil

(a) Capital social

É representado exclusivamente por ações ordinárias que são classificadas no patrimônio líquido. Em 31 de dezembro de 2021, o capital social totalmente subscrito e integralizado da Companhia era composto por 112.486.960 ações ordinárias nominativas no valor total de R\$ 421.893 (31 de dezembro de 2020 - R\$ 111.069).

Durante o exercício 2021 a controladora VSA realizou aumentos de capital na Companhia, no montante de R\$ 310.824, integralizados em moeda corrente nacional.

(b) Distribuição de dividendos

É reconhecido como um passivo nas demonstrações financeiras ao fim do exercício, com base no estatuto social. Qualquer valor acima do mínimo obrigatório, 25% do lucro do exercício deduzido de reserva legal, somente é provisionado na data de aprovação pelos acionistas em Assembleia Geral. Quando a Companhia apresentar prejuízo no exercício, não haverá constituição de dividendos.

(c) Lucro líquido (prejuízo) básico por ação

É calculado dividindo o lucro líquido (prejuízo) atribuído aos acionistas controladores pela quantidade média ponderada de ações ordinárias em circulação para cada período. A média ponderada de ações é calculada com base nos períodos nos quais as ações estavam em circulação, e não há fatores de diluição.

(d) Reserva legal e reserva de retenção de lucros

A reserva legal é constituída pela apropriação de 5% do lucro líquido do exercício social ou saldo remanescente, limitado a 20% do capital social. Sua finalidade é assegurar a integridade do capital social.

Ela poderá ser utilizada somente para compensar prejuízo e aumentar o capital. Quando a Companhia apresentar prejuízo no exercício, não haverá constituição de reserva legal.

A reserva de retenção de lucros refere-se à retenção do saldo remanescente de lucros acumulados, a fim de atender ao projeto de crescimento dos negócios estabelecido no plano de investimentos da Companhia.

21. Receita líquida

21.1. Política contábil

A receita compreende o valor justo da contraprestação recebida ou a receber pela comercialização de imóveis, aluguéis e serviços no curso normal das atividades da Companhia. A receita é apresentada líquida dos impostos, dos distratos, dos abatimentos e dos descontos.

Para a investida Residencial Figueiras, é utilizado o método de Porcentagem de Conclusão ("POC") para contabilizar a receita com contratos de venda de unidades nos empreendimentos de incorporação imobiliária, observando os procedimentos estabelecidos pelo Ofício Circular/CVM/SNC/SEP/ nº 02/2018. Este ofício circular afirma que a aplicação da NBC TG 47 às transações de venda de unidades imobiliárias não concluídas, do setor de incorporação imobiliária, têm questões centrais, como: (a) o foco no contrato; (b) o monitoramento contínuo dos contratos; (c) uma estrutura de controles internos em padrão de qualidade considerado, no mínimo, aceitável para os propósitos aos quais se destina; (d) a realização de ajustamentos tempestivos; e (e) a qualidade da informação (valor preditivo e confirmatório das demonstrações financeiras).

A receita somente é reconhecida, caso a Residencial Figueiras identifique que não exista mais o risco de incerteza de entrada de fluxo de caixa após a identificação do contrato com o cliente. A referida orientação sobre o reconhecimento da receita vem sendo aplicada, de forma consistente, na elaboração das demonstrações financeiras da investida dos exercícios subsequentes.

O método de reconhecimento de receita por meio do POC requer que a administração da Residencial Figueiras considere, entre outros aspectos, a estimativa dos custos a incorrer até o término da construção e entrega das chaves das unidades imobiliárias, a fim de estabelecer uma proporção em relação aos custos já incorridos e ao orçamento de custo da obra. Essa proporção é aplicada sobre o valor de venda das unidades já comercializadas e, subsequentemente, o valor é reajustado segundo as condições dos contratos de venda, determinando o montante da receita a ser reconhecida em cada período.

Adicionalmente, as receitas de venda de lotes concluídos são reconhecidas no resultado no momento da transferência da titularidade, quando a Residencial Figueiras entende que as etapas mais significativas inerentes a transferência do controle ao cliente foram atingidos.

As receitas de aluguéis auferidas na Companhia e na investida Jaguatirica são reconhecidas aplicando o método linear de reconhecimento previsto no "CPC 06 (R2) Arrendamentos", de acordo com o prazo de vigência e fluxos de recebimento dos contratos firmados.

A seguir é apresentada a reconciliação da receita líquida:

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020 Não auditado	2021	2020 Não auditado
Receita bruta				
Venda de terrenos			17.265	
Aluguéis	1.089	605	11.045	605
Impostos sobre vendas e outras deduções	(101)	(56)	(1.625)	(56)
Receita líquida proveniente de venda de imóveis e aluguéis	988	549	26.685	549

22. Abertura do resultado por natureza

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020 Não auditado	2021	2020 Não auditado
Custo dos aluguéis e dos serviços prestados				
Impostos, taxas e contribuições	2.801	1.636	2.801	1.636
Manutenção e conservação	2.329	1.489	2.329	1.489
Serviços de terceiros	1.512	1.324	2.186	1.324
Aluguéis e arrendamentos	11		11	
Seguros	127		127	
	6.780	4.449	7.454	4.449
Despesas comerciais, gerais e administrativas				
Serviços de terceiros	248	187	1.854	187
Aluguéis e arrendamentos	1	9	543	9
Salários e encargos	541		541	
Manutenção e conservação	99		99	
Depreciação, amortização e exaustão			80	
Outras	1		384	
	890	196	3.501	196
	7.670	4.645	10.955	4.645

23. Resultado financeiro líquido

23.1. Política contábil

Compreendem os valores de juros sobre aplicações financeiras e descontos diversos que são reconhecidos no resultado do exercício pelo regime de competência.

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020 Não auditado	2021	2020 Não auditado
Receitas financeiras				
Rendimentos sobre aplicações financeiras	1.715	35	1.789	35
Outros	1	1	13	1
	1.716	36	1.802	36
Despesas financeiras				
Encargos sobre liquidação de empréstimos (i)			(735)	
PIS e COFINS sobre resultado financeiro	(80)	(2)	(80)	(2)
Outras despesas financeiras	(51)	(7)	(65)	(7)
	(131)	(9)	(880)	(9)
	1.585	27	922	27

(i) Referem-se aos custos e encargos incorridos na liquidação da Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) pela Tellus, operação que ocorreu simultaneamente ao processo de aquisição da investida.

24. Seguros

A Companhia mantém em vigor apólices de responsabilidade civil dos executivos e diretores e responsabilidade civil geral, além de cobertura de seguros de riscos patrimoniais. Tais apólices possuem coberturas, condições e limites, considerados, pela Administração, adequados aos riscos inerentes da operação.

25. Eventos subsequentes

- (a) Em 19 de janeiro de 2022 ocorreu a alteração da razão social da Tellus, passando a ser denominada Guepardo AOP Empreendimento Imobiliário SPE S.A.