

**AUGUSTO VELLOSO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**

RELATÓRIO DA DIRETORIA - Exercício encerrado em 31.12.2021

Balanço Patrimonial em 31 de dezembro de 2021 e 2020 (Em Reais)						Demonstrações do resultado Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020 (Em Reais)					
ATIVO		2021		2020		2021		2020		2020	
CIRCULANTE		Empreendi-mentos		Empreendi-mentos		Empreendi-mentos		Empreendi-mentos		Empreendi-mentos	
		Consolidado		Consolidado		Consolidado		Consolidado		Consolidado	
Caixa e equivalentes de caixa	3	501.650,73	5.247.197,05	240.672,87	6.170.821,51	11	2.814,84	5.751.488,71	1.545.000,00	7.877.931,68	2020
Contas a receber	2,9	573.550,90	4.712.895,65	613.670,90	11.136.358,49	11	(161,97)	(244.254,70)	-	(231.075,48)	2020
Impostos a recuperar	2,13	36.446,21	38.509,30	36.315,32	38.292,31		2.652,87	5.507.234,01	1.545.000,00	7.646.856,20	2020
Estoque de imóveis	2,13	-	4.137.891,92	-	3.378.203,23		-	(1.311.766,53)	(1.696.220,01)	(3.129.802,30)	2020
Outros créditos	2,13	65.675,24	230.715,94	315.509,09	481.231,97		2.652,87	4.195.467,48	(151.220,01)	4.517.053,90	2020
<b>TOTAL DO CIRCULANTE</b>		<b>1.177.323,08</b>	<b>14.367.209,85</b>	<b>1.206.168,18</b>	<b>21.204.907,51</b>						2020
<b>NÃO CIRCULANTE</b>						<b>NÃO CIRCULANTE</b>					
Créditos de controladas e coligadas	5	8.973.226,00	-	3.982.054,42	-		(54.245,27)	(54.245,27)	(54.400,48)	(54.400,48)	2020
Outros créditos	2,13	-	1.591.711,37	-	3.252.309,94		(29.495,16)	-	1.776.591,79	-	2020
Investimentos em controladas e coligadas	6	2.112.991,98	-	10.859.257,14	-		65.440,82	166.406,23	-	(151.593,99)	2020
Imobilizado / intangível	4	434.005,94	434.005,94	499.411,40	499.411,40		(251.696,82)	376.860,84	(6.006.514,83)	(6.115.785,78)	2020
<b>TOTAL DO NÃO CIRCULANTE</b>		<b>2.546.997,92</b>	<b>2.025.717,31</b>	<b>11.358.668,54</b>	<b>3.751.721,34</b>						2020
<b>TOTAL DO ATIVO</b>		<b>12.697.547,00</b>	<b>16.392.927,16</b>	<b>16.546.891,14</b>	<b>24.956.628,85</b>						2020
<b>PASSIVO</b>						<b>PASSIVO</b>					
<b>CIRCULANTE</b>		<b>Empreendi-mentos</b>		<b>Empreendi-mentos</b>		<b>Empreendi-mentos</b>		<b>Empreendi-mentos</b>		<b>Empreendi-mentos</b>	
		Consolidado		Consolidado		Consolidado		Consolidado		Consolidado	
Fornecedores	2,14	335.609,28	1.251.269,50	834.461,42	1.713.874,67		-	(299.256,59)	-	(144.490,37)	2020
Obrigações e Encargos Sociais	2,17	2.664,89	-	14.930,30	42,63						2020
Obrigações fiscais		-	180.324,05	-	276.608,98						2020
Parcelamentos		-	306.039,46	-	81.732,78						2020
Antecipações prometidas		-	-	-	684,98						2020
<b>TOTAL DO CIRCULANTE</b>		<b>338.274,17</b>	<b>1.737.633,03</b>	<b>849.391,72</b>	<b>2.072.944,04</b>						2020
<b>NÃO CIRCULANTE</b>						<b>NÃO CIRCULANTE</b>					
Contas a pagar coligadas	5	3.882.400,48	3.800.400,49	4.542.850,50	1.419.120,00						2020
Outros débitos	2,14	-	2.378.021,30	18.545,18	11.747.581,07						2020
Conta corrente coligadas	5	-	-	1.419.120,00	-						2020
<b>TOTAL DO NÃO CIRCULANTE</b>		<b>3.882.400,48</b>	<b>6.178.421,79</b>	<b>5.980.515,68</b>	<b>13.166.701,07</b>						2020
<b>TOTAL DO PASSIVO</b>		<b>12.697.547,00</b>	<b>16.392.927,16</b>	<b>16.546.891,14</b>	<b>24.956.628,85</b>						2020

Senhores acionistas: Em cumprimento às disposições legais e estatutárias, submetemos à apreciação de V. Sas., o relatório da diretoria e as demonstrações contábeis acompanhadas das notas explicativas e do parecer dos auditores independentes, relativos ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020, da Augusto Velloso Empreendimentos Imobiliários S/A. São Paulo, 01 de março de 2022.

**Demonstrações do fluxo de caixa - método indireto**  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020 (Em Reais)

Notas		2021		2020	
		Empreendi-mentos		Empreendi-mentos	
		Consolidado		Consolidado	
<b>Resultado líquido</b>		<b>54.245,27</b>		<b>54.400,48</b>	
Ajustes para reconciliar o lucro líquido ao caixa gerado pelas atividades operacionais:					
Depreciação e amortização		54.245,27	54.245,27	54.400,48	54.400,48
Resultado na baixa de ativos permanentes	(65.440,82)	(65.440,82)	-	-	-
Equivalência patrimonial	(29.495,16)	(29.495,16)	-	1.776.591,79	1.776.591,79
Decréscimo (acréscimo) em ativos: Variação no circulante e não circulante	(4.701.348,62)	5.910.574,51	2.090.022,31	6.977.587,87	6.977.587,87
Acrescimento (decrescimento) em passivos: Fornecedores	(498.852,14)	(463.290,15)	509.611,64	992.459,49	992.459,49
Tributos, Benefícios e Encargos Sociais	(12.265,41)	(708.697,36)	(16.535,12)	474.950,26	474.950,26
Variação no não circulante	(2.098.115,20)	(8.532.883,28)	(267.068,55)	(5.462.458,66)	(5.462.458,66)
Dividendos pagos	(0,00)	-	0,00	-	-
<b>Caixa líquida gerada pelas atividades operacionais</b>	<b>(8.591.383,47)</b>	<b>(4.944.642,74)</b>	<b>(325.907,21)</b>	<b>(1.623.572,52)</b>	<b>(1.623.572,52)</b>
<b>2) Fluxos de caixa originados de atividades de investimentos</b>					
Acrescimos (redução) em controladas e coligadas	8.775.760,32	3.944.417,26	2.462.176,17	2.462.176,17	2.462.176,17
Aquisição de imobilizado e intangível	76.601,01	76.601,01	(880,00)	(880,00)	(880,00)
Caixa líquida gerada pelas atividades de investimentos	<b>8.852.361,33</b>	<b>4.021.018,27</b>	<b>(2.054.063,58)</b>	<b>2.461.296,17</b>	<b>2.461.296,17</b>
<b>3) SALDOS DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>					
<b>2021</b>	<b>260.977,86</b>	<b>(923.624,46)</b>	<b>(2.379.970,79)</b>	<b>837.723,66</b>	<b>837.723,66</b>
<b>2020</b>	<b>240.672,87</b>	<b>6.170.821,51</b>	<b>2.620.643,66</b>	<b>5.333.097,85</b>	<b>5.333.097,85</b>
No início do exercício	501.650,73	5.247.197,05	240.672,87	6.170.821,51	6.170.821,51
No fim do exercício	<b>499.411,40</b>	<b>5.898,99</b>	<b>(32.018,00)</b>	<b>(41.934,39)</b>	<b>432.900,60</b>
<b>Total dos bens</b>	<b>497.954,00</b>	<b>5.898,99</b>	<b>(32.018,00)</b>	<b>(41.934,39)</b>	<b>432.900,60</b>
Software	2,0%	1.457,40	(352,06)	1.105,34	1.105,34
<b>Total Intangível</b>	<b>1.457,40</b>	<b>(352,06)</b>	<b>1.105,34</b>	<b>1.105,34</b>	<b>1.105,34</b>
<b>Totais</b>	<b>499.411,40</b>	<b>5.898,99</b>	<b>(32.018,00)</b>	<b>(42.286,45)</b>	<b>434.005,94</b>

**5. Pessoas ligadas:**

2021		2020	
Contas a receber		Contas a pagar	
Empresas			
Caelas Administração Ltda			
Construtora Augusto Velloso S/A	187.000,00	3.882.400,48	239.778,42
Solaris Emp. Imob. Ltda	4.931.576,00	-	2.821.576,00
Igarassu Emp. Imob. Ltda	3.854.150,00	-	915.000,00
R004 São Mateus Emp. EIRELI	500,00	-	5.700,00
Outras	-	-	-
<b>Total</b>	<b>8.973.226,00</b>	<b>3.882.400,48</b>	<b>3.982.054,42</b>

**6. Investimentos em Empresas Controladas e Coligadas**

2021		2020	
Participação		Participação	
Empresas			
Caelas Administração Ltda	99,99%	3.890.050,70	8.538.507,97
EJR Emp. Imob. Ltda	41,00%	1.576.134,58	1.492.904,58
Solaris Emp. Imob. Ltda	99,99%	2.248.999,19	2.318.122,39
Igarassu Emp. Imob. Ltda	50,00%	(854.499,38)	522.444,40
R004 São Mateus Emp. EIRELI	100,00%	(4.747.693,11)	(2.012.722,20)
<b>Totais</b>	<b>100,00%</b>	<b>2.112.991,98</b>	<b>10.859.257,14</b>

**7. Patrimônio líquido:** Capital social: O capital social realizado em 31 de dezembro de 2021 é de R\$ 1.543.230,00 (um milhão, quinhentos e quarenta e três mil, duzentos e trinta reais), representado por 1.543.230 (um milhão, quinhentas e quarenta e três mil) ações ordinárias sem valor nominal. Dividendos: O Estatuto social determina a distribuição de dividendos mínimos, de 12% do lucro líquido do exercício. Reserva legal: É constituída a razão de 5% do lucro líquido apurado em cada exercício social, que neste ano de 2021 não foi constituída, devido ao prejuízo fiscal apurado no exercício. Reserva de lucro: Para Reservas de lucros são destinados os resultados a distribuir, e a fazer frente a necessidade de aumento de capital. 8. Imposto de renda e contribuição social: O imposto de renda e a contribuição social sobre o lucro líquido foram calculados, com base no resultado ajustado ao lucro real pelas adições e exclusões previstas na legislação, conforme segue:

Calculo Imposto de Renda e Contribuição Social:

	2021	2020
(=) Base de cálculo	(1.210.616,23)	(6.249.520,55)
(x) Aplicação das alíquotas (Imposto de renda pessoa jurídica 25% e CSLL 9%)	N/A	N/A
(-) Provisão para o Imposto de renda e Contribuição Social sobre o lucro	N/A	N/A

9. Seguros: A Sociedade adota a política de contratar cobertura de seguros para os bens sujeitos a riscos, por montantes considerados pela Administração, como suficientes para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza de sua atividade. As apólices estão em vigor e os prêmios foram devidamente pagos. Consideramos que temos um programa de gerenciamento de riscos, buscando no mercado coberturas compatíveis com o nosso porte e operações. As premissas de riscos adotadas, dada a sua natureza, não fazem parte do escopo da auditoria das demonstrações contábeis, consequentemente, não foram auditadas pelos nossos auditores independentes. 10. Riscos: Risco de crédito: A Sociedade não possui concentração de risco de crédito de clientes, em decorrência da diversificação da carteira de clientes, além do contínuo acompanhamento dos prazos de financiamento das vendas. Gestão de risco de capital: Os objetivos da Sociedade ao administrar seu capital são de salvaguardar a capacidade de continuidade de suas operações, para oferecer retorno aos seus quotistas e garantia às demais partes interessadas, além de manter uma adequada estrutura de capital. Instrumentos financeiros derivativos: A Incorporadora não tem como prática fazer uso de instrumentos financeiros derivativos para proteger exposição a risco. 11. Outras informações: a) A receita dos serviços por unidade de negócio é composta como segue:

	2021	2020
Receita Bruta	2.814,84	5.751.488,71
(-) Deduções da receita	(161,97)	(244.254,70)
<b>Receita Líquida</b>	<b>2.652,87</b>	<b>5.507.234,01</b>
(b) EBIT/EBITDA:		
Empreendimentos	2021	2020
Consolidado	2021	2020

Lucro (prejuízo) operacional antes do IR/CSLL (1.240.111,39) (839.894,31) (4.472.929,76) (4.516.021,58)

(-) Despesas financeiras 770.778,26 898.256,12 96.219,51 739.931,69

(-) Recargas financeiras (370.348,76) (778.150,67) (247.263,90) (508.682,45)

EBIT (839.681,89) (719.788,85) (4.623.974,15) (4.284.772,34)

(+) Depreciação e amortização 54.245,27 54.245,27 54.400,48 54.400,48

EBITDA (785.436,62) (665.543,58) (4.569.573,67) (4.230.371,86)

12. Remuneração dos administradores e da diretoria: Em conformidade com a Ata que elegeu os Administradores, os mesmos não tem remuneração a qualquer título direta ou indiretamente.

Augusto Velloso Empreendimentos Imobiliários SA - Augusto Ferreira Velloso Neto - Diretor Presidente; Augusto Velloso Empreendimentos Imobiliários SA - Ricardo Machado Ferreira Velloso - Diretor Superintendente; José Maria Augusto - Contador - CRC - 1SP 126.202/0-7.

**Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis**

Aos Administradores e Acionistas AUGUSTO VELLOSO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A. Opinião: Examinamos as demonstrações financeiras da AUGUSTO VELLOSO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A ("Companhia"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis. Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da COMPANHIA 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. Base para opinião: Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis". 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 conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião. Principais Assuntos de Auditoria: Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa opinião sobre o exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras com um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos opiniões separadas sobre esses assuntos. Nossa auditoria para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 foi planejada e executada considerando que as operações da Companhia permaneceram substancialmente consistentes com as operações no ano anterior. Considerando esse contexto, nossa estratégia de auditoria e a definição dos Principais Assuntos de Auditoria mantiveram-se os mesmos do exercício anterior. Porque é um PAA: Assunto 1: Reconhecimento de receita (notas 2.7 e 11(a)) A receita de venda de prestação de serviços é reconhecida quando seu valor puder ser mensurado de forma confiável e todos os riscos e benefícios são transferidos para o comprador. Essa área foi considerada foco em nossa auditoria, pois o processo de reconhecimento da receita envolve estimativas críticas da administração na determinação dos orçamentos de custos e na sua revisão. Adicionalmente, quaisquer mudanças nessas estimativas podem impactar de forma relevante a posição patrimonial e o resultado do exercício. Como o assunto foi conduzido em Assunto 1: Reconhecimento de receita (notas 2.7 e 11(a)) Efetuamos entendimento dos principais controles internos estabelecidos pela administração para reconhecimento da receita prestações de serviços, bem como para a preparação e aprovação das estimativas de custos a incorrer e monitoramento dos custos incorridos, e o acompanhamento da entrega desses serviços e os respectivos provisionamentos das Contas a receber. Testamos os custos incorridos, em base amostral, inspecionando contratos, documentos fiscais e pagamentos feitos, assim como efetuamos visitas de inspeções de selecionadas obras. Com base em uma amostra de obras, inspecionamos os orçamentos de obra e suas respectivas aprovações e confrontamos os principais itens do orçamento com contratos firmados junto a terceiros, e confrontamos o acompanhamento dos recebimentos dos valores provisionados, comparando-os com os contratos e seus provisionamentos para verificação da sua aderência a estes. Nossos procedimentos de auditoria demonstraram que as estimativas utilizadas pela administração em relação a esse tema são razoáveis e estão devidamente suportadas. Testamos ainda recebimentos de contas a receber. Assunto 2: Transações com partes relacionadas (notas 2.11 e 5) A Companhia tem saldos relevantes com partes relacionadas e faz parte da nossa análise com a avaliação de riscos desses saldos. Assunto 2: Transações com partes relacionadas (notas 2.11 e 5) Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o entendimento dos principais controles internos estabelecidos pela administração para o acompanhamento dos saldos e suas movimentações, bem como a análise da liquidez e a avaliação das probabilidades de recebimento e o recálculo dos valores envolvidos. Nossos procedimentos de auditoria demonstraram que os critérios e os julgamentos da administração para tratar desses saldos são consistentes com as informações divulgadas. Outras informações que acompanham as demonstrações contábeis e o relatório do auditor: A administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração. Nossa opinião sobre as demonstrações contábeis 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 contábeis, 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 contábeis: A administração da Companhia é responsável pela elaboração e

adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis a entidades atuando no segmento da Companhia no Brasil, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro. Na elaboração das demonstrações contábeis, 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 contábeis, 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 contábeis. Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis: Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, 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 as auditorias realizadas 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 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 contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais. • Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia. • Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração. • Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional. • Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, 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. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria e, consequentemente, pela opinião de auditoria. Comunicamos-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências 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 execução