

VIIIV EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. E SUAS CONTROLADAS

CNPJ/MF 15.030.103/0001-71
Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2021 e 2020 (Valores expressos em milhares de Reais)

Balancos patrimoniais					Demonstrações do resultado				
		Controladora		Consolidado			Controladora		Consolidado
Ativo	Nota	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Caixa e equivalentes de caixa	7	14.120	9.973	21.014	15.211	-	-	-	-
Contas a receber por venda de lotes	8	-	-	22.308	16.797	-	-	-	-
Lotes a comercializar	9	-	-	38.959	34.550	-	-	-	-
Outros ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Impostos a recuperar	-	58	59	63	64	-	-	-	-
Despesas antecipadas	-	6	4	23	4	-	-	-	-
Créditos com partes relacionadas	10	4	9	2	240	-	-	-	-
Outros créditos	-	4	9	4	9	-	-	-	-
Total do ativo circulante	14	14.230	10.066	82.653	66,875	-	-	-	-
Contas a receber por venda de lotes	-	-	-	54.900	54.526	-	-	-	-
Créditos com partes relacionadas	10	10.799	4.613	15.113	14,833	-	-	-	-
Depósitos jurídicos e compulsórios	-	-	-	15	15	-	-	-	-
Total do ativo não circulante	10	10.799	4.613	57.066	56,422	-	-	-	-
Total do ativo	24	25.029	14.679	139.719	123,297	-	-	-	-
Passivo									
Fornecedores	-	22	9	503	207	-	-	-	-
Empréstimos e financiamentos	13	7.402	1.937	7.402	1.937	-	-	-	-
Obrigações sociais e trabalhistas	-	1.561	1.206	1.621	1.206	-	-	-	-
Adiantamentos	14	17	2	430	351	-	-	-	-
Obrigações tributárias	-	10	7	234	351	-	-	-	-
Débitos com partes relacionadas	10	4.094	3.645	4.283	2.402	-	-	-	-
Outros débitos	16.c	2.558	2.710	2.736	2.887	-	-	-	-
Outras contas a pagar	-	-	-	68	24	-	-	-	-
Impostos com recolhimento diferido	15	-	-	2.909	2.603	-	-	-	-
Total do passivo circulante	15	15.655	9.509	24.146	12,121	-	-	-	-
Empréstimos e financiamentos	13	4.480	11.733	4.480	11,733	-	-	-	-
Impostos com recolhimento diferido	15	-	-	2.459	2.197	-	-	-	-
Débitos com partes relacionadas	10	-	2.000	-	2.000	-	-	-	-
Provisão para passivo a descoberto em controladas	12	141	73	-	-	-	-	-	-
Total do passivo não circulante	12	4.621	13.806	6.939	15,930	-	-	-	-
Total do passivo	27	20.276	23,315	31,085	28,051	-	-	-	-
Patrimônio líquido	-	-	-	30.000	30.000	30.000	30.000	-	-
Reserva para retenção de lucros	-	817	783	817	783	-	-	-	-
Reserva legal	-	60.084	50.539	60.084	50,539	-	-	-	-
Total do patrimônio líquido atribuível aos controladores	16	90.901	81.322	90.901	81,322	-	-	-	-
Participação de não controladores em investidas	-	-	-	22.669	24,192	-	-	-	-
Total do patrimônio líquido	16	90.901	81,322	113,570	105,514	-	-	-	-
Reversão dividendos mínimos obrigatórios	-	-	-	111.177	104,637	144,655	133,656	-	-
Total do passivo e patrimônio líquido	27	20.276	23,315	139,719	123,297	-	-	-	-

Demonstrações do resultado abrangente				
		Controladora		Consolidado
Resultado do exercício	Nota	2021	2020	2021
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Resultado abrangente	-	10.777	11.412	17.685
Resultado abrangente atribuído para:	-	-	-	-
Participação de controladores	-	10.777	11.412	17.685
Participação de não controladores em investidas	-	-	-	6.908
Total do resultado abrangente	10	10.777	11.412	24,593

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

1. Contexto operacional A Viiv Empreendimentos Imobiliário S.A. ("Companhia"; "Viiv") foi constituída em 12 de janeiro de 2012, tendo por objeto social a compra e venda de imóveis; a administração, locação, arrendamento, estabelecimento de parcerias, por conta própria ou de terceiros, envolvendo bens imóveis; a criação, aquisição, incorporação e desenvolvimento de empreendimentos imobiliários; a respectiva construção de imóveis destinados à venda e à locação; a associação e ou a participação em outras sociedades, no Brasil ou no exterior, com objeto social relacionado ao seu, bem como a prestação de serviços relativos às atividades aqui mencionadas. A Companhia tem sede na cidade de Catanduva -SP, e está localizada na Avenida Deputado Orlando Zancaner, nº 335, Jardim Amendolia, atua com foco em projetos de parcelamento de solo, desenvolvendo loteamentos de terrenos para os diversos segmentos econômicos nas regiões Sudeste e Centro-Oeste, sempre provendo, com solidez e comprometimento, os recursos necessários para atender à demanda por novos empreendimentos e contribuir com a expansão da infraestrutura urbana. Os empreendimentos de incorporação imobiliária da Companhia com terceiros são estruturados por meio de participação em Sociedades de Propósito Específico ("SPes"). As empresas controladas compartilham, de forma significativa, das estruturas gerenciais e operacionais e dos custos corporativos, gerenciais e operacionais da Companhia. As SPes têm atuação exclusiva no setor imobiliário e estão vinculadas a empreendimentos específicos. **Impactos da Covid-19** A Administração da Viiv vem acompanhando os desdobramentos relacionados à pandemia da COVID-19, observando com a devida atenção as orientações das autoridades Governamentais e mensurando os possíveis impactos nos seus negócios. Foi constituído um Comitê de Crise multidisciplinar com o intuito de minimizar os impactos gerados pela COVID-19. A Viiv adotou e continua adotando diversas medidas conforme as orientações de flexibilização, visando a preservação da saúde de seus colaboradores, clientes, fornecedores e demais stakeholders, bem como a continuidade de seus processos de modo a minimizar os impactos nas operações. Ressalta-se, por fim, que as medidas mencionadas acima não excluem a adoção de medidas adicionais e que até a presente data, não houve registro de efeitos relevantes na operação da Viiv. 2. Base de preparação das demonstrações financeiras Declaração de **Confiabilidade** (em conformidade com as normas do Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC) As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária 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 do pronunciamento técnico CAT 47 - Receita de Contrato de Cliente. A emissão das demonstrações financeiras individuais e consolidadas foi autorizada pela Administração em 29 de abril de 2022. Após sua emissão, somente os acionistas tem o poder de alterar as demonstrações financeiras. 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 aprovadas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC). A Administração afirma que todas as informações apresentadas nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas são verdadeiras e que correspondem à realidade por ela na sua gestão. As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas no curso normal dos negócios. A Administração efetua uma avaliação da capacidade da Companhia de dar continuidade a suas atividades durante a elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Em conexão com a preparação dessas demonstrações financeiras, a Administração efetuou análises e concluiu por não existirem evidências de incertezas sobre a continuidade das operações da Companhia aqui apresentadas. As principais políticas contábeis aplicadas na preparação destas demonstrações financeiras estão definidas na nota explicativa 5. Essas políticas foram aplicadas de modo consistente nos exercícios apresentados, salvo disposição em contrário. **Moeda funcional e moeda de apresentação** Essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas são apresentadas em Real, que é a moeda funcional da Companhia e suas controladas. Todas as informações financeiras apresentadas em Real foram arredondadas para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma. A Companhia não realizou transações em moeda estrangeira. 3. **Uso de estimativas e julgamentos** As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente aplicados em todas as operações e em outros aspectos, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias. A preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia requer que a Administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como a divulgação de passivos contingentes, na data-base das demonstrações financeiras. Essas estimativas e premissas são revistas de uma maneira contínua. Revisões com relações às estimativas contábeis são reconhecidas no período em que as estimativas são revistas e em qualquer período futuros afetados. As principais fontes de incertezas nas demonstrações financeiras são as estimativas e as outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data do balanço, envolvendo risco significativo de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro são discutidas a seguir: **A. Julgamentos** As informações sobre julgamentos realizados na aplicação das políticas contábeis que têm efeitos significativos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas estão incluídas nas seguintes notas explicativas: **Notas explicativas 5 e 12 - definição de controle para fins de consolidação. Nota explicativa 17 - Instrumentos financeiros híbridos sobre premissas e estimativas** As informações sobre as incertezas relacionadas a premissas e estimativas que possuem um risco significativo de resultar em um ajuste material no exercício findo em 31 de dezembro de 2021 estão incluídas nas seguintes notas explicativas: **Nota explicativa 5 - Reconhecimento de receita e custos; Nota explicativa 8 c - Provisão para risco de distrato; Nota explicativa 8 - Provisão para baixa de IGPM; e Nota explicativa 15 - Imposto com recolhimento diferido. Imposto de renda, contribuição social e outros impostos** O Grupo reconhece provisões para situações em que a provisão de valores não é necessária. Quando o resultado final dessas questões for diferente dos valores inicialmente estimados e registrados, essas diferenças afetarão os ativos e passivos fiscais atuais e diferidos no período em que o valor definitivo for determinado. Na determinação dos tributos diferidos, o Grupo avalia o impacto das incertezas nas posições fiscais totais. Esta avaliação baseia-se em estimativas e premissas que envolvem uma série de julgamentos sobre eventos futuros, tais como projeções econômico-financeiras, cenários macroeconômicos e a legislação fiscal pertinente. Novas informações podem ser disponibilizadas, o que levaria o Grupo a mudar seu julgamento com relação aos tributos já reconhecidos no exercício em andamento. As informações sobre as revisões das informações e eventualmente trazer ajustes nos tributos diferidos contabilizados. **Mensuração do valor justo** Uma série de políticas e divulgações contábeis requer a mensuração de valor justo para ativos e passivos financeiros e não financeiros. A Companhia estabelece uma estrutura de controle relacionada à mensuração dos valores justos e reportes diretamente à Administração. A Administração revisa regularmente dados não observáveis significativos e ajustes de avaliação. Se a informação de terceiros, tais como cotações de corretoras ou serviços de preços, é utilizado para mensurar os valores justos, então a equipe de avaliação realiza as evidências obtidas de terceiros para suportar a conclusão de que as avaliações atendem os requisitos do CPC, incluindo o nível na hierarquia do valor justo em que tais avaliações devem ser classificadas. Ao mensurar o valor justo de um ativo ou um passivo, a Companhia usa dados observáveis de mercado, tanto quanto possível. Os valores justos são classificados em diferentes níveis em uma hierarquia baseada nas informações (inputs) utilizadas nas técnicas de avaliação da seguinte forma: **Nível 1:** preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos e passivos idênticos. **Nível 2:** inputs, exceto os preços de mercado incluídos no Nível 1, a que são observáveis no mercado no período de observação (preços) ou derivadas (derivados) (preços). **Nível 3:** inputs para o ativo ou passivo, que não são baseados em dados observáveis de mercado (inputs não observáveis). A Companhia reconhece as transferências entre níveis da hierarquia do valor justo no final do período das demonstrações financeiras em que ocorreram as mudanças. **4. Base de mensuração** As demonstrações financeiras foram elaboradas com base no custo histórico, exceto por determinados instrumentos financeiros 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. **5. Principais políticas contábeis** A Companhia aplica as políticas contábeis descritas abaixo de maneira consistente a todos os exercícios apresentados nessas demonstrações financeiras, salvo indicação ao contrário. **a. Base de consolidação (i) Controladas** As informações financeiras consolidadas incluem as informações financeiras das entidades controladas diretamente pela Companhia ou indiretamente através de suas controladas. O controle é obtido quando a Companhia: Tem poder sobre a investida; está exposta, ou tem direitos, a retornos variáveis decorrentes de seu envolvimento com a investida; e tem a capacidade de usar esse poder para afetar seus retornos. A Companhia realiza se retém ou o controle de uma investida se fatos e circunstâncias indicarem a ocorrência de alterações em um ou mais de um dos três elementos de controle relacionados anteriormente. A consolidação de uma controlada começa quando a Companhia obtém o controle sobre a controlada e termina quando a Companhia perde o controle sobre a controlada. Especificamente, as receitas e despesas de uma controlada adquirida ou alienada durante o período são incluídas na demonstração do resultado a partir da data em que a Companhia obtém o controle até a data em que a Companhia deixa de controlar. A Companhia apresenta, nas suas informações financeiras consolidadas, suas participações em controladas usando o método de consolidação integral, sendo os saldos ativos, passivos e resultados das controladas combinados com os correspondentes itens das informações financeiras da Companhia e eliminadas as participações da controladora nos patrimônios líquidos das controladas, bem como todas as transações entre as empresas do Grupo. As controladas estão sediadas no Brasil, e suas informações financeiras foram elaboradas para o mesmo período de divulgação que o da Companhia e reconhecidas nas suas informações financeiras individuais pelo método da equivalência patrimonial. (ii) **Participação de acionistas não-controladores** A Companhia elegeu mensurar qualquer participação de não-controladores na adquirida pela participação proporcional nos ativos líquidos identificáveis na data de aquisição. Mudanças na participação da Companhia em uma subsidiária que não resultem em perda de controle são contabilizadas como transações de patrimônio líquido. (iii) **Investimentos em entidades controladas pelo método da equivalência patrimonial** Os investimentos da Companhia em entidades controladas pelo método da equivalência patrimonial compreendem suas participações em coligadas e empreendimentos controlados em conjunto (joint ventures). As coligadas são aquelas entidades nas quais a Companhia, direta ou indiretamente, tenha influência significativa, mas não controle ou controle significativo sobre as políticas financeiras e operacionais. Uma entidade é coligada em conjunto consistente em um acordo contratual através do qual a Companhia possui controle compartilhado, onde a Companhia tem direito aos ativos líquidos do acordo contratual, e não direito aos ativos e passivos específicos resultantes do acordo. Os investimentos em coligadas e entidades controladas em conjunto são contabilizados por meio do método de equivalência patrimonial. Tais investimentos são reconhecidos inicialmente pelo custo, o qual inclui os gastos com a transação. Após o reconhecimento inicial, as demonstrações financeiras consolidadas incluem a participação da Companhia no lucro ou prejuízo do exercício e outros resultados abrangentes da investida até a data em que a influência significativa sobre o controle conjunto deve existir. (iv) **Transações eliminadas na consolidação** e Saldos e transações intra-grupo, e quaisquer receitas ou despesas não realizadas derivadas de transações intra-grupo, são eliminadas. Ganhos não realizados oriundos de transações com investidas registradas por equivalência patrimonial são eliminadas contra o investimento na proporção da participação da Companhia na investida. Perdas não realizadas são eliminadas da mesma maneira de que os ganhos não realizados, mas somente na extensão em que não haja evidência de perda por redução ao valor recuperável. (v) **Controladas em conjunto** A Controladora Viiv Em-

Demonstrações das mudanças do patrimônio líquido				
		Atribuível aos controladores		Reserva de lucros
Transação	Retenção de Reserva	Lu-Lu	Participação de não controlador	Total do não controlador
Nota	Capital social	Legal	Lucros acumulados	Participação de não controlador
2021	2020	2021	2020	2021
Saldo em 31 de dezembro de 2019	30.000	783	2.790	10.699
Realização de transação de capital	16.e	34	-	37.049
Reversão dividendos mínimos obrigatórios conforme Assembleia Geral Ordinária realizada em 21 de julho de 2020	16.c	-	-	81.321
Resultado do exercício	16.c	-	-	10.699
Reserva Legal	16.b	-	-	37.049
Dividendos mínimos obrigatórios	16.d	-	-	37.049
Absorção de prejuízos acumulados com reserva para retenção de lucros	16.c	-	-	37.049
Mudanças de patrimônio líquido atribuível aos controladores	16.e	34	-	37.049
Participação de não controladores em investidas	-	-	-	10.699
Participação de reserva de lucros de não controladores	-	-	-	10.699
Proposta para destinação do lucro líquido de não controladores:	-	-	-	10.699
Lucros distribuídos a não controladores	-	-	-	10.699
Saldo em 31 de dezembro de 2020	30.000	783	2.790	10.699
Realização de transação de capital	16.e	34	-	37.049
Absorção de prejuízos acumulados conforme Assembleia Geral Ordinária realizada em 23 de abril de 2021	16.c	-	-	81.321
Distribuição de dividendos conforme Assembleia Geral Ordinária realizada em 23 de abril de 2021	16.c	-	-	10.699
Resultado do exercício	16.c	-	-	10.699
Reserva Legal	16.b	-	-	37.049
Dividendos mínimos obrigatórios	16.c	-	-	37.049
Mudanças de patrimônio líquido atribuível aos controladores	16.e	34	-	37.049
Participação de não controladores em investidas	-	-	-	10.699
Participação de reserva de lucros de não controladores	-	-	-	10.699
Proposta para destinação do lucro líquido de não controladores:	-	-	-	10.699
Lucros distribuídos a não controladores	-	-	-	10.699
Saldo em 31 de dezembro de 2021	30.000	783	2.790	10.699

preendimentos Imobiliários S.A. possui controlada em conjunto que refere-se a um grupo do qual as partes detêm controle em conjunto e possuem direitos sobre os ativos líquidos. O controle conjunto é o compartilhamento contratualmente acordado de controle, aplicável somente quando as decisões sobre as atividades relevantes requerem o consentimento unânime das partes que compartilham o controle. Um investimento em uma controlada em conjunto, na Controladora Viiv Empreendimentos Imobiliários S.A. é contabilizado pelo método de equivalência patrimonial a partir da data em que a investida é classificada neste item. Se aplicável, na aquisição do investimento em uma controlada em conjunto, qualquer excedente do custo do investimento sobre a participação do Grupo no valor justo líquido dos ativos e passivos identificáveis é reconhecido como ganho que é incluído no valor contábil do investimento. Qualquer excedente da participação do Grupo no valor justo líquido dos ativos e passivos identificáveis da investida sobre o custo do investimento, após a reavaliação, é imediatamente reconhecido no resultado do período em que o investimento é adquirido. Quando uma entidade do Grupo realiza uma transação com uma controlada em conjunto do Grupo, os lucros e prejuízos resultantes da transação são reconhecidos nas informações financeiras do Grupo somente na extensão das participações na controlada em conjunto que não sejam relacionadas ao Grupo. As informações financeiras consolidadas da Companhia incluem as informações financeiras da Companhia, de entidades controladas diretamente pela Companhia ou indiretamente através de suas controladas. As controladas da Companhia incluídas na consolidação estão relacionadas abaixo:

Diretas		Participação	
2021	2020	2021	2020
VIV SPE RIO PRETO 1 LTDA - (101)	99,97%	99,97%	99,97%
VIV SPE RIO PRETO 2 LTDA - (102)	100,00%	100,00%	100,00%
VIV SPE TRÊS LAGOAS LTDA - (103)	99,90%	99,90%	99,90%
VIV SPE VI LTDA - (104)	99,98%	99,98%	99,98%
VIV SPE IX LTDA - (108)	99,98%	99,98%	99,98%
VIVIM URB. - SPE FLORIDA PARK - (109)	70,00%	70,00%	70,00%
VIVIM URB. - SPE IPÊS LTDA - (110)	99,80%	99,80%	99,80%
VIVIM URB. - SPE PARQUE ESTÁÇÃO ALTA - (112)	50,00%	50,00%	50,00%
VIVIM URB. - SPE P.Q. ESTACAO - (113)	50,00%	50,00%	50,00%
VIVIM URB. - SPE CIDADE ALTA - (114)	70,00%	70,00%	70,00%
VIVIM URB. - SPE PARQUE CAMBUÍ EMPR. IMOB SPE - (117)	99,98%	99,98%	99,98%
VIVIM URB. - SPE ARBONDO DO CEARÁ - (118)	50,00%	50,00%	50,00%
VIVIM URB. - SPE ARBONDO DO CEARÁ - (119)	99,80%	99,80%	99,80%
VIVIM URB. - SPE ARBONDO DO CEARÁ - (120)	99,80%	99,80%	99,80%
VIVIM URB. - SPE ARBONDO DO CEARÁ - (121)	99,80%	99,80%	99,80%
VIVIM URB. - SPE ARBONDO DO CEARÁ - (122)	100,00%	100,00%	100,00%
VIVIM URB. - SPE ARBONDO DO CEARÁ - (123)	100,00%	100,00%	100,00%
VIVIM URB. - SPE ARBONDO DO CEARÁ - (124)	100,00%	100,00%	100,00%
VIVIM URB. - SPE ARBONDO DO CEARÁ - (125)	100,00%	100,00%	100,00%
VIVIM URB. - SPE ARBONDO DO CEARÁ - (126)	100,00%	100,00%	100,00%
VIVIM URB. - SPE ARBONDO DO CEARÁ - (127)	100,00%	100,00%	100,00%
VIVIM URB. - SPE ARBONDO DO CEARÁ - (128)	100,00%	100,00%	100,00%
VIVIM URB. - SPE ARBONDO DO CEARÁ - (129)	100,00%	100,00%	100,00%
VIVIM URB. - SPE ARBONDO DO CEARÁ - (130)	100,00%	100,00%	100,00%
VIVIM URB. - SPE ARBONDO DO CEARÁ - (131)	100,00%	100,00%	100,00%
VIVIM URB. - SPE ARBONDO DO CEARÁ - (132)	100,00%	100,00%	100,00%
VIVIM URB. - SPE ARBONDO DO CEARÁ - (133)	100,00%	100,00%	100,00%
VIVIM URB. - SPE ARBONDO DO CEARÁ - (134)	100,00%	100,00%	100,00%
VIVIM URB. - SPE ARBONDO DO CEARÁ - (135)	100,00%	100,00%	100,00%
VIVIM URB. - SPE ARBONDO DO CEARÁ - (136)	100,00%	100,00%	100,00%
VIVIM URB. - SPE ARBONDO DO CEARÁ - (137)	100,00%	100,00%	100,00%
VIVIM URB. - SPE ARBONDO DO CEARÁ - (138)	100,00%	100,00%	100,00%
VIVIM URB. - SPE ARBONDO DO CEARÁ - (139)	100,00%	100,00%	100,00%
VIVIM URB. - SPE ARBONDO DO CEARÁ - (140)	100,00%	100,00%	100,00%
VIVIM URB. - SPE ARBONDO DO CEARÁ - (141)	100,00%	100,00%	100,00%
VIVIM URB. - SPE ARBONDO DO CEARÁ - (142)	100,00%	100,00%	100,00%
VIVIM URB. - SPE ARBONDO DO CEARÁ - (143)	100,00%	100,00%	100,00%
VIVIM URB. - SPE ARBONDO DO CEARÁ - (144)	100,00%	100,00%	100,00%
VIVIM URB. - SPE ARBONDO DO CEARÁ - (145)	100,00%	100,00%	100,00%
VIVIM URB. - SPE ARBONDO DO CEARÁ - (146)	100,00%	100,00%	100,00%
VIVIM URB. - SPE ARBONDO DO CEARÁ - (147)	100,00%	100,00%	100,00%
VIVIM URB. - SPE ARBONDO DO CEARÁ - (148)	100,00%	100,00%	100,00%
VIVIM URB. - SPE ARBONDO DO CEARÁ - (149)	100,00%	100,00%	100,00%
VIVIM URB. - SPE ARBONDO DO CEARÁ - (150)	100,00%	100,00%	100,00%
VIVIM URB. - SPE ARBONDO DO CEARÁ - (151)	100,00%	100,00%	100,00%
VIVIM URB. - SPE ARBONDO DO CEARÁ - (152)	100,00%	100,00%	100,00%
VIVIM URB. - SPE ARBONDO DO CEARÁ - (153)	100,00%	100,00%	100,00%
VIVIM URB. - SPE ARBONDO DO CEARÁ - (154)	100,00%	100,00%	100,00%
VIVIM URB. - SPE ARBONDO DO CEARÁ - (155)	100,00%	100,00%	100,00%
VIVIM URB. - SPE ARBONDO DO CEARÁ - (156)	100,00%	100,00%	100,00%
VIVIM URB. - SPE ARBONDO DO CEARÁ - (157)	100,00%	100,00%	100,00%
VIVIM URB. - SPE ARBONDO DO CEARÁ - (158)	100,00%	100,00%	100,00%
VIVIM URB. - SPE ARBONDO DO CEARÁ - (159)	100,00%	100,00%	100,00%
VIVIM URB. - SPE ARBONDO DO CEARÁ - (160)	100,00%	100,00%	100,00%
VIVIM URB. - SPE ARBONDO			

	2021	2020	2021	2020
Continuante e não circulante				
Ativo circulante				
VIV Empr. imobiliários S.A. X VIV Empr. Imobiliários - SPE X LTDA	-	21	-	-
VIV Empreendimentos Imobiliários S.A. X VIV Empreendimentos Imobiliários S.A. X VIVIM Urbanizadora - SPE Flórida Park Ltda	42	-	-	-
VIVIM Urbanizadora - SPE Flórida Park Ltda X Lotpar Holding Ltda	-	-	240	-
VIV Empreendimentos Imobiliários - SPE Rio Preto 1 Ltda X Lotpar Holding Ltda	-	263	-	-
Ativo não circulante	42	21	263	240
Controladas e operações em conjunto:				
SPEs				
VIV Empreendimentos Imobiliários S.A. X VIV Empreendimentos Imobiliários SPE IX LTDA (I)	1.671	1.671	-	-
VIV Empreendimentos Imobiliários S.A. X VIV Empreendimentos Imobiliários - SPE XIV LTDA	-	1.010	-	-
VIV Empreendimentos Imobiliários S.A. X SIVE Urbanizadora SPE LTDA (I)	1.702	1.702	1.702	1.702
VIV Empreendimentos Imobiliários S.A. X VIV Empreendimentos Imobiliários - SPE XI LTDA	131	51	-	-
VIV Empreendimentos Imobiliários S.A. X TERRA VIV Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA	21	16	21	16
VIV Empreendimentos Imobiliários S.A. X VIV Empreendimentos Imobiliários S.A. X VIVIM Urbanizadora - SPE Flórida Park Ltda	5	-	-	-
VIV Empreendimentos Imobiliários - SPE VIII LTDA	4	-	4	-
VIV Empreendimentos Imobiliários S.A. X VIV Empreendimentos Imobiliários - SPE XVII LTDA	1	-	1	-
VIV Empreendimentos Imobiliários S.A. X VIV Empreendimentos Imobiliários - SPE XVIII LTDA	1.608	-	28	-
VIV Empreendimentos Imobiliários S.A. X VIV Empreendimentos Imobiliários - SPE XIX LTDA	1.363	-	98	-
VIV Empreendimentos Imobiliários - SPE VII LTDA	3.996	-	-	-
VIV Empreendimentos Imobiliários S.A. X Lotamento Catigá	1	1	1	1
VIV Empreendimentos Imobiliários S.A. X Lotamento Frutal	11	11	11	11
VIV Empreendimentos Imobiliários S.A. X Desenvolvimento Imobiliário	285	151	285	143
	10.799	4.613	2.151	1.881
(b) Passivo circulante e não circulante				
Passivo circulante				
Controladas e operações em conjunto:				
SPEs				
VIV Empreendimentos Imobiliários S.A. X Cerradinho Participações S.A.	29	39	29	39
VIV Empreendimentos Imobiliários S.A. X Cerradinho Bioenergia S.A.	-	-	-	-

(c) Transações no período

Despesas Financeiras	2021		2020	
	Despesas com aeronave	Despesas administrativas Centro de desenvolvimento compartilhado	Despesas Financeiras	Despesas administrativas Centro de desenvolvimento compartilhado
Resultado (despesas) SPEs				
VIV Empreendimentos Imobiliários S.A. X Neide Sanchez Fernandes (II)	(171)	-	(226)	-
VIV Empreendimentos Imobiliários S.A. X Cerradinho Participações S.A.	-	(136)	-	(106)
VIV Empreendimentos Imobiliários S.A. X Cerradinho Bioenergia S.A.	(171)	(136)	(861)	(791)
	(171)	(136)	(861)	(791)
Resultado (despesas) SPEs				
VIV Empreendimentos Imobiliários S.A. X Neide Sanchez Fernandes (II)	(171)	-	(226)	-
VIV Empreendimentos Imobiliários S.A. X Cerradinho Participações S.A.	-	(136)	-	(106)
VIV Empreendimentos Imobiliários S.A. X Cerradinho Bioenergia S.A.	(171)	(136)	(861)	(791)
	(171)	(136)	(861)	(791)

Os saldos registrados no ativo com partes relacionadas reflete, basicamente, as operações de adiantamento para futuro aumento de capital feito pela Controladora para suas controladas e coligadas. Os saldos registrados no passivo e as despesas com partes relacionadas refletem, basicamente, as operações de utilização de aeronave, unidade de serviços administrativos pelo centro de serviço compartilhado (CSC), empréstimo mútuo, além da prestação de aviação. A remuneração dos Administradores a Política de remuneração para diretores estatutários e membros do Conselho de Administração tem o objetivo de atração e retenção dos melhores talentos para atuação como administradores. Os membros da Diretoria fazem jus a uma remuneração fixa e a uma remuneração variável. A remuneração fixa e variável adotada é aprovada pelo Conselho de Administração e ratificada na Assembleia Geral Ordinária. A Companhia oferece aos seus diretores um plano de participação nos resultados atrelados ao cumprimento de metas orçamentárias e metas operacionais. Em 31 de dezembro de 2021, a Companhia e suas controladas contabilizam despesa com remuneração de seus administradores no montante de R\$ 1.090 (R\$ 993 em 2021). **11. Imobilizado**

12. Investimentos em controladas e controladas em conjunto (a) Em 31 de dezembro de 2021

Investimentos	% VIV 2021	Ativo Total 2021	Patrimônio líquido 2021		Receita líquida 2021		Resultado do exercício 2021		Investimentos 2021		Equivalência Patrimonial 2021	
			2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021		
Empresas controladas												
VIV SPE RIO PRETO 1 LTDA - (101)	99,98%	710	641	128	89	640	89					
VIV SPE RIO PRETO 2 LTDA - (102)	99,97%	485	5	5	(8)	5						
VIV SPE TRÊS LAGOAS LTDA - (103)	100,0%	14.657	13.843	1.593	1.321	13.842	1.321					
VIV SPE VI LTDA - (106)	99,80%	740	700	211	110	698	110					
VIV SPE IX LTDA - (108)	99,98%	31.550	27.981	6.771	4.518	27.976	4.517					
VIVIM URB. - SPE FLÓRIDA PARK - (109)	70,00%	6.690	6.136	1.627	1.023	4.295	716					
VIVIM URB. - SPE IPES LTDA - (110)	99,80%	4.917	4.569	1.572	841	4.560	839					
VIVIM URB. - SPE PQ. CAMBUJÚ LTDA - (112)	50,00%	10.552	9.964	5.675	2.279	4.932	1.444					
VIVIM URB. - SPE PQ. ESTACAO - (113)	70,00%	19.498	18.364	2.156	7	9.182	894					
VIVIM URB. - SPE CIDADE ALTA - (114)	70,00%	3.641	2.547	68	(78)	1.783	(54)					
VIV SPE VII LTDA - (116)	99,98%	5.280	1.269	2.233	1.589	1.269	1.589					
PARQUE CAMBUJÚ EMPR. IMOB SPE - (117)	80,00%	1.073	7.508	3.943	954	3.828	3.943					
VIV SPE X - (118)	80,00%	1.106	1.045	-	(6)	(836)	(6)					
VIV SPE XI - (119)	99,80%	2.990	2.858	-	(2)	2.853	(2)					
VIV SPE XII - (121)	99,80%	11.161	5.219	13.474	5.312	4.159	1.902					
VIV SPE XIV - (122)	100,0%	2.271	686	2	(222)	(141)	80					
VIV SPE XVII - (6150)	100,0%	1.266	-	-	-	-	-					
Total - Empresas controladas		125.917	103.740	39.458	21.081	81.071	14.394					
Empresas não controladas												
VIV SPE CATANDUVA I LTDA - (107)	49,90%	591	549	-	(2)	274	(1)					
VIVIM URB. - SPE JARDIM DO CEDRO - (111)	49,80%	4	38	-	(2)	2	-					
EMAS VIV EMPREEND. IMOBILIARIOS SPE LTDA	3,03%	4.456	2.883	815	1178	87	761					
SIVE URBANIZADORA SPE LTDA	26,32%	28.797	16.639	3.435	4.230	4.380	(226)					
Total - Empresas não controladas		33.848	20.075	4.250	5.408	4.743	533					
Total dos investimentos - Consolidado						4.743	533					

b) Em 31 de dezembro de 2020

Investimentos	% VIV 2020	Ativo Total 2020	Patrimônio líquido 2020		Receita líquida 2020		Resultado do exercício 2020		Investimentos 2020		Equivalência Patrimonial 2020	
			2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020		
Empresas controladas												
VIV SPE RIO PRETO 1 LTDA - (101)	99,98%	657	591	37	21	592	21					
VIV SPE RIO PRETO 2 LTDA - (102)	99,97%	492	363	29	8	363	-					
VIV SPE TRÊS LAGOAS LTDA - (103)	100,00%	14.075	13.311	1.384	1.353	13.311	1.353					
VIV SPE VI LTDA - (106)	99,80%	759	760	140	124	748	124					
VIV SPE IX LTDA - (108)	99,80%	28.655	25.383	6.005	4.043	25.378	4.042					
VIVIM URB. - SPE FLÓRIDA PARK - (109)	70,00%	7.023	6.593	784	556	4.615	389					
VIVIM URB. - SPE IPES LTDA - (110)	99,80%	5.310	4.948	1.040	498	4.938	498					
VIVIM URB. - SPE PQ. CAMBUJÚ LTDA - (112) (a)	50,00%	14.832	13.954	8.500	5.421	6.978	2.706					
VIVIM URB. - SPE PQ. ESTACAO - (113)	50,00%	18.720	17.686	1.360	1.312	8.843	659					
VIVIM URB. - SPE CIDADE ALTA - (114)	70,00%	3.734	2.623	381	196	1.836	137					
VIV SPE VII LTDA - (115)	99,98%	1.333	1.309	-	-	1.309	-					
VIV SPE VIII LTDA - (116)	99,98%	1.738	1.174	1.174	900	1.170	899					
PARQUE CAMBUJÚ EMPR. IMOB SPE - (117) (a)	50,00%	11.032	10.425	5.928	4.752	5.213	2.378					
VIV SPE X - (118)	80,00%	1.073	1.051	1	841	1	841					
VIV SPE XI - (119)	99,80%	2.912	2.860	-	(2)	2.854	(2)					
VIV SPE XII - (121)	99,80%	11.161	5.219	13.474	5.312	4.159	1.902					
VIV SPE XIV - (122)	100,0%	1.366	355	-	(79)	(73)	3					
VIV SPE XVII - (6150)	99,80%	1.266	-	-	-	-	-					
Total - Empresas controladas		113.751	103.982	26.764	19.564	79.526	13.644					
Empresas não controladas												
VIV SPE CATANDUVA I LTDA - (107)	49,90%	583	551	-	(3)	275	(1)					
VIVIM URB. - SPE JARDIM DO CEDRO - (111)	49,80%	4	38	-	(2)	2	-					
VIV SPE XII - (120)	99,80%	-	-	-	-	-	26					
VIVIM URB. - SPE PQ. CAMBUJÚ LTDA - (112)	49,80%	-	-	-	-	-	430					
PARQUE CAMBUJÚ EMPR. IMOB SPE - (117)	50,00%	-	-	-	-	-	389					
EMAS VIV EMPREEND. IMOBILIARIOS SPE LTDA	40,00%	9.739	8.442	2.616	1.737	3.377	(449)					
SIVE URBANIZADORA SPE LTDA	26,32%	35.303	20.044	11.209	7.923	6.592	2.754					
Total - Empresas não controladas		45.630	34.042	13.825	9.655	10.246	3.148					

13. Empréstimos e financiamentos

Modalidade - Controladora e Consolidação	Indexador	Remuneração (%)	Vencimento	Garantia	2021		2020	
					2021	2020	2020	2020
Consolidação								
Moeda nacional:								
CDB - cédula de crédito bancário	CDI	2,15	fev/24	Avial	8.071	8.021	-	-
CCB - cédula de crédito bancário	CDI	2,15	out/22	Avial	3.811	5.649	-	-
Total Geral					11.882	13.670	-	-
Passivo circulante					7.402	1.937	-	-
Passivo não circulante					4.480	11.733	-	-

As parcelas classificadas no passivo não circulante, controladora e consolidado têm o seguinte cronograma de pagamento:

	2021	2020
2022	7.334	-
2023	3.840	3.783
2024	840	516
Total	4.480	11.733

a. Conciliação da movimentação patrimonial com os fluxos de caixa decorrentes de atividades de financiamento

Movimentação de empréstimos e financiamentos	Controladora e Consolidação
Saldos em 1º de janeiro de 2021	13.670
Variações dos fluxos de caixa de financiamento	(1.867)
Captação de empréstimos	1.867
Pagamento de empréstimos	(1.867)
Variações dos fluxos de caixa operacionais	(764)
Juros pagos	(843)
Provisão de juros	11.882
Saldos em 31 de dezembro de 2021	11.882

b. Conciliação de empréstimos e financiamentos

Saldos em 1º de janeiro de 2020	Controladora e Consolidação
Variações dos fluxos de caixa de financiamento	5.682
Captação de empréstimos	8.000
Pagamento de empréstimos	(580)
Variações dos fluxos de caixa operacionais	(580)
Juros pagos	(580)
Provisão de juros	568
Saldos em 31 de dezembro de 2020	13.670

14. Adiantamento de clientes

	2021	2020
Controladas:		
Empreendimentos		
VIVIM Urbanizadora - SPE CIDADE ALTA LTDA	30	30
VIV Empreendimentos Imobiliários - SPE IX LTDA (I)	417	329
VIV Empreendimentos Imobiliários - SPE RIO PRETO 1 LTDA	37	39
VIV Empreendimentos Imobiliários - SPE RIO PRETO 2 LTDA	126	127
VIVIM Urbanizadora - SPE FLÓRIDA PARK LTDA	70	70
VIV Empreendimentos Imobiliários - SPE TRÊS LAGOAS LTDA	4	4
Parque Cambujú Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA	298	-
VIV Empreendimentos Imobiliários - SPE XIV LTDA	5.990	5

Continuação...

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Aos Acionistas e Administradores da **Viiv Empreendimentos Imobiliários S.A.** - Canduva - São Paulo **Opinião** Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Viiv Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Companhia"), identificadas como controladora 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 políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas. Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Viiv Empreendimentos Imobiliários S.A. em 31 de dezembro de 2021, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e 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 dos auditores 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** Práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no

Brasil, registradas na CVM Conforme descrito na nota explicativa 2, 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 CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia, 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 da administração da Companhia quanto a aplicação do CPC 47, alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP n.º 02/2018. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto. **Responsabilidades da administração pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas** A administração 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, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("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, 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. **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, 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 auditorias. Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Ribeirão Preto, 29 de abril de 2022.

KPMG Auditores Independentes
CRC 2SP-027666/F**Aline Peres Eleutério**
Contador CRC SP-295291/O-0

Documento assinado digitalmente
conforme MP nº 2.200-2 de
24/08/2021, que institui a Infraestrutura
da Chaves Públicas Brasileira- ICP-Brasil.



Esta publicação foi feita de forma 100% digital pela empresa
Gazeta de S.Paulo em seu site de notícias.

AUTENTICIDADE DA PÁGINA. A autenticidade deste documento
pode ser conferida através do QR Code ao lado ou pelo link
<https://publicidadelegal.gazetasp.com.br>