

Índice

Dados da Empresa

Composição do Capital	1
-----------------------	---

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
Balanço Patrimonial Passivo	4
Demonstração do Resultado	6
Demonstração do Resultado Abrangente	7
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	8

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022	10
DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021	11
DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020	12
Demonstração de Valor Adicionado	13

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	14
Balanço Patrimonial Passivo	16
Demonstração do Resultado	18
Demonstração do Resultado Abrangente	19
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	20

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022	22
DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021	23
DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020	24
Demonstração de Valor Adicionado	25

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho	26
---	----

Notas Explicativas	36
--------------------	----

Comentário Sobre o Comportamento das Projeções Empresariais	71
---	----

Pareceres e Declarações

Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva	72
Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente	75
Parecer ou Relatório Resumido, se houver, do Comitê de Auditoria (estatutário ou não)	76

Índice

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	77
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	78

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Último Exercício Social 31/12/2022
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	104.344
Preferenciais	0
Total	104.344
Em Tesouraria	
Ordinárias	3.184
Preferenciais	0
Total	3.184

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2022	Penúltimo Exercício 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 31/12/2020
1	Ativo Total	2.573.979	2.906.515	2.886.216
1.01	Ativo Circulante	514.855	930.772	1.163.590
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	32.080	53.693	33.723
1.01.02	Aplicações Financeiras	169.561	473.103	821.570
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	44.247	371.614	589.259
1.01.02.01.03	Titulos avaliados a valor justo através do resultado	44.247	371.614	589.259
1.01.02.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	125.314	101.489	232.311
1.01.03	Contas a Receber	27.163	64.423	92.011
1.01.03.01	Clientes	27.163	64.423	92.011
1.01.04	Estoques	92.429	129.474	59.442
1.01.04.01	Imóveis a Comercializar	92.429	129.474	59.442
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	193.622	210.079	156.844
1.01.08.03	Outros	193.622	210.079	156.844
1.01.08.03.01	Partes Relacionadas	24.905	50.112	105.045
1.01.08.03.02	Depósitos Judiciais	19.247	20.598	18.351
1.01.08.03.03	Demais Contas a Receber e outros	149.470	139.369	33.448
1.02	Ativo Não Circulante	2.059.124	1.975.743	1.722.626
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	384.448	255.731	149.425
1.02.01.04	Contas a Receber	58.897	51.633	24.026
1.02.01.04.01	Clientes	58.897	51.633	24.026
1.02.01.05	Estoques	267.327	135.456	50.424
1.02.01.05.01	Imóveis a comercializar	267.327	135.456	50.424
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	27.512	40.665	45.692
1.02.01.09.02	Créditos com Controladas	27.512	40.665	45.692
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	30.712	27.977	29.283
1.02.01.10.03	Depósitos judiciais	30.712	27.977	29.283
1.02.02	Investimentos	1.510.651	1.548.314	1.448.219
1.02.02.01	Participações Societárias	1.510.651	1.548.314	1.448.219

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2022	Penúltimo Exercício 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 31/12/2020
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	1.477.321	1.516.078	1.406.230
1.02.02.01.03	Participações em Controladas em Conjunto	33.330	32.236	41.989
1.02.03	Imobilizado	122.081	139.933	103.920
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	122.081	139.933	103.920
1.02.04	Intangível	41.944	31.765	21.062
1.02.04.01	Intangíveis	41.944	31.765	21.062
1.02.04.01.02	Intangíveis	41.944	31.765	21.062

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2022	Penúltimo Exercício 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 31/12/2020
2	Passivo Total	2.573.979	2.906.515	2.886.216
2.01	Passivo Circulante	868.551	600.380	757.526
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	13.468	11.736	14.636
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	13.468	11.736	14.636
2.01.02	Fornecedores	54.167	40.896	6.254
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	54.167	40.896	6.254
2.01.03	Obrigações Fiscais	4.778	4.503	4.188
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	4.778	4.503	4.188
2.01.03.01.02	Obrigações Fiscais Federais	4.778	4.503	4.188
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	336.602	212.683	592.634
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	96.939	74.956	168.583
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	96.939	74.956	168.583
2.01.04.02	Debêntures	239.663	137.727	424.051
2.01.05	Outras Obrigações	385.964	278.816	68.840
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	283.984	139.005	48.404
2.01.05.01.02	Débitos com Controladas	283.984	139.005	48.404
2.01.05.02	Outros	101.980	139.811	20.436
2.01.05.02.04	Obrigações por compra de Imóveis e adto de clientes	84.915	92.191	2.160
2.01.05.02.05	Demais contas a pagar e outras	11.131	39.235	12.662
2.01.05.02.06	Arrendamento Mercantil - Direito de uso	5.934	8.385	5.614
2.01.06	Provisões	73.572	51.746	70.974
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	58.963	39.342	34.797
2.01.06.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	7.468	3.030	2.446
2.01.06.01.04	Provisões Cíveis	41.281	28.645	28.712
2.01.06.01.05	Outras Provisões	10.214	7.667	3.639
2.01.06.02	Outras Provisões	14.609	12.404	36.177
2.01.06.02.04	Provisões e distratos a pagar	3.708	3.982	3.058
2.01.06.02.05	Provisões para Perda de Investimento de investimentos	10.781	8.300	15.942

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2022	Penúltimo Exercício 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 31/12/2020
2.01.06.02.06	Dividendos a pagar	120	122	17.177
2.02	Passivo Não Circulante	993.154	1.102.722	611.060
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	739.499	969.841	532.574
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	70.083	113.613	134.049
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	70.083	113.613	134.049
2.02.01.02	Debêntures	669.416	856.228	398.525
2.02.02	Outras Obrigações	202.952	101.702	48.344
2.02.02.02	Outros	202.952	101.702	48.344
2.02.02.02.03	Obrigações por compra de imóveis e adto de cliente	171.326	66.611	0
2.02.02.02.04	Demais contas a pagar	627	882	12.228
2.02.02.02.05	Arrendamento mercantil - Direito de uso	30.999	34.209	36.116
2.02.03	Tributos Diferidos	250	294	369
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	250	294	369
2.02.04	Provisões	50.453	30.885	29.773
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	41.713	30.885	29.773
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	0	5.968	3.114
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	6.390	2.625	2.093
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	35.323	22.292	24.566
2.02.04.02	Outras Provisões	8.740	0	0
2.03	Patrimônio Líquido	712.274	1.203.413	1.517.630
2.03.01	Capital Social Realizado	1.095.511	1.095.511	1.095.511
2.03.02	Reservas de Capital	-53.388	-152.603	-54.627
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-62.829	-158.995	-90.269
2.03.02.07	Reserva de capital	9.441	6.392	35.642
2.03.04	Reservas de Lucros	-329.849	285.269	476.746
2.03.04.01	Reserva Legal	-36.553	31.262	31.262
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	-293.296	254.007	445.484
2.03.08	Outros Resultados Abrangentes	0	-24.764	0

DFs Individuais / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	142.404	140.596	161.925
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-165.169	-178.659	-137.612
3.03	Resultado Bruto	-22.765	-38.063	24.313
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-337.293	-91.199	204.934
3.04.01	Despesas com Vendas	-63.440	-60.555	-22.205
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-63.286	-61.131	-49.082
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-119.264	-95.322	-84.494
3.04.05.01	Depreciação e amortização	-35.568	-32.072	-22.204
3.04.05.02	Demais Despesas operacionais	-83.696	-63.250	-62.290
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-91.303	125.809	360.715
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-360.058	-129.262	229.247
3.06	Resultado Financeiro	-186.802	-61.292	-27.479
3.06.01	Receitas Financeiras	29.238	21.452	22.073
3.06.02	Despesas Financeiras	-216.040	-82.744	-49.552
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-546.860	-190.554	201.768
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-444	-923	-1.451
3.08.01	Corrente	-488	-999	-1.481
3.08.02	Diferido	44	76	30
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-547.304	-191.477	200.317
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-547.304	-191.477	200.317
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	-5,6431	-1,9898	2,0549
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	-5,3462	-1,854	1,8988

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
4.01	Lucro Líquido do Período	-547.304	-191.477	200.317
4.02	Outros Resultados Abrangentes	24.764	-24.764	0
4.02.01	Efeito dos Instrumentos de Hedge de Fluxo de Caixa	24.764	-24.764	0
4.03	Resultado Abrangente do Período	-522.540	-216.241	200.317

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-151.536	-5.034	-119.842
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-321.011	-205.913	-71.131
6.01.01.01	Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	-546.860	-190.554	201.768
6.01.01.02	Depreciação e amortização (Nota 9 e 10)	49.916	41.194	28.143
6.01.01.03	Perda (reversão) estimada de crédito de liquidação duvidosa e provisão para distrato (Nota 4 e 5)	12.070	4.230	-816
6.01.01.04	Ajuste a valor presente (Nota 5)	1.874	2.150	-305
6.01.01.05	Provisão para realização de ativos não financeiros (Nota 6 e 8)	14.051	-2.189	-866
6.01.01.06	Resultado de equivalência patrimonial (Nota 8)	91.303	-125.809	-360.715
6.01.01.07	Provisão (reversão) para demandas judiciais e compromissos (Nota 17)	39.189	5.657	7.427
6.01.01.08	Juros e encargos financeiros não realizados, líquidos	16.577	49.589	31.802
6.01.01.09	Provisão para garantia	-23.425	18.377	2.452
6.01.01.10	Provisão para participação nos lucros (Nota 23)	7.537	4.218	5.099
6.01.01.11	Despesas com plano de opções de ações (Nota 18.2)	6.936	12.410	18.738
6.01.01.12	Baixa de imobilizado e intangível líquido (Nota 9 e 10)	3.357	198	5.507
6.01.01.13	Outras provisões	-136	579	-819
6.01.01.14	Impostos diferidos	-1.697	-9.075	-8.546
6.01.01.16	Resultado na compra e venda de participação	-4.877	-2.028	0
6.01.01.17	Instrumentos financeiros derivativos	13.174	-14.860	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	169.475	200.879	-48.711
6.01.02.01	Contas a receber de incorporação e serviços prestados	16.017	-5.580	-6.239
6.01.02.02	Imóveis a comercializar e terrenos destinados a venda	-105.971	-175.483	2.687
6.01.02.03	Demais contas a receber	-9.695	-97.452	-8.493
6.01.02.04	Operações com partes relacionadas	168.187	278.295	-34.335
6.01.02.05	Fornecedores de materiais e serviços	13.271	34.642	52
6.01.02.06	Impostos e contribuições	-173	-208	-3.214
6.01.02.07	Salários, encargos sociais e participações	-1.538	-21.435	-1.897
6.01.02.08	Obrigações por compra de imóveis e adiantamentos de clientes	94.568	178.431	-3.069
6.01.02.09	Demais contas a pagar	-5.057	10.479	7.264

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
6.01.02.11	Imposto de renda e contribuição social pago	-134	-810	-1.467
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	354.001	156.279	-83.251
6.02.01	Aumento de capital nas investidas	-44.283	-112.661	-3.622
6.02.02	Aquisição de ativo imobilizado e intangível (Nota 9 e 10)	-45.599	-95.542	-45.900
6.02.03	Aplicação/resgate em título e valores mobiliários	443.883	364.482	-33.729
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-224.078	-131.275	200.086
6.03.01	Recompra de ações	20.195	-95.332	-5.287
6.03.02	Aumento de reserva de capital	0	-737	816
6.03.03	Pagamento de arrendamento mercantil - direito de uso	-7.233	-6.885	-4.842
6.03.04	Dividendos pagos	0	-17.055	-48.573
6.03.05	Captação de empréstimos, financiamentos e debêntures	64.280	646.924	379.611
6.03.06	Pagamento de empréstimos, financiamento e debêntures (Principal e juros)	-314.473	-663.217	-122.667
6.03.08	Operações de mútuo com partes relacionadas	13.153	5.027	1.028
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-21.613	19.970	-3.007
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	53.693	33.723	36.730
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	32.080	53.693	33.723

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.095.511	-152.603	285.269	0	-24.764	1.203.413
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.095.511	-152.603	285.269	0	-24.764	1.203.413
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	99.215	-67.814	0	24.764	56.165
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	11.203	0	0	0	11.203
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	88.560	-67.814	0	0	20.746
5.04.08	Redução da Reserva de Capital	0	-548	0	0	0	-548
5.04.10	Efeito dos Instrumentos de Hedge de Fluxo de Caixa	0	0	0	0	24.764	24.764
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	-217.455	-329.849	0	-547.304
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	-217.455	-329.849	0	-547.304
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.095.511	-53.388	0	-329.849	0	712.274

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.095.511	-54.627	476.746	0	0	1.517.630
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.095.511	-54.627	476.746	0	0	1.517.630
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-97.976	0	0	0	-97.976
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	8.960	0	0	0	8.960
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-95.332	0	0	0	-95.332
5.04.08	Reserva de Capital	0	-737	0	0	0	-737
5.04.09	Exercício Stock Option	0	-10.867	0	0	0	-10.867
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-191.477	-24.764	-216.241
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-191.477	0	-191.477
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	-24.764	-24.764
5.05.02.06	Efeito dos Instrumentos de Hedge de Fluxo de Caixa	0	0	0	0	-24.764	-24.764
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.095.511	-152.603	476.746	-191.477	-24.764	1.203.413

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.095.511	-68.894	324.004	0	0	1.350.621
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.095.511	-68.894	324.004	0	0	1.350.621
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	14.267	0	-47.575	0	-33.308
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	18.738	0	0	0	18.738
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-5.287	0	0	0	-5.287
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-47.575	0	-47.575
5.04.08	Reserva de capital	0	816	0	0	0	816
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	200.317	0	200.317
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	200.317	0	200.317
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	152.742	-152.742	0	0
5.06.04	Constituição de reservas Legal	0	0	10.016	-10.016	0	0
5.06.05	Retenção de lucros	0	0	142.726	-142.726	0	0
5.07	Saldos Finais	1.095.511	-54.627	476.746	0	0	1.517.630

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
7.01	Receitas	137.867	130.444	153.798
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	149.972	133.855	151.459
7.01.04	Provisão/Reversão de Créd. Liquidação Duvidosa	-12.105	-3.411	2.339
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-330.378	-316.800	-224.965
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-148.091	-168.459	-129.797
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-182.287	-148.341	-95.168
7.03	Valor Adicionado Bruto	-192.511	-186.356	-71.167
7.04	Retenções	-49.374	-41.193	-28.143
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-49.374	-41.193	-28.143
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-241.885	-227.549	-99.310
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	-60.952	148.294	383.861
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-91.303	125.809	360.715
7.06.02	Receitas Financeiras	30.351	22.485	23.146
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-302.837	-79.255	284.551
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-302.837	-79.255	284.551
7.08.01	Pessoal	26.826	29.316	34.435
7.08.01.01	Remuneração Direta	24.986	24.387	30.206
7.08.01.02	Benefícios	1.008	2.048	2.694
7.08.01.03	F.G.T.S.	832	2.881	1.535
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	-1.672	-918	-1.631
7.08.02.01	Federais	-1.672	-918	-1.631
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	219.313	83.824	51.430
7.08.03.01	Juros	219.313	83.824	51.430
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-547.304	-191.477	200.317
7.08.04.02	Dividendos	0	0	47.575
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-547.304	-191.477	152.742

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2022	Penúltimo Exercício 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 31/12/2020
1	Ativo Total	4.128.354	4.441.497	4.236.719
1.01	Ativo Circulante	2.008.988	2.815.936	2.758.896
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	83.692	87.074	69.735
1.01.02	Aplicações Financeiras	590.549	977.870	1.235.719
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	428.930	873.998	991.777
1.01.02.01.03	Titulos avaliados a valor justo através do resultado	428.930	873.998	991.777
1.01.02.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	161.619	103.872	243.942
1.01.03	Contas a Receber	549.895	601.886	562.971
1.01.03.01	Clientes	549.895	601.886	562.971
1.01.04	Estoques	631.273	978.450	777.719
1.01.04.01	Imóveis a comercializar	631.273	978.450	777.719
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	153.579	170.656	112.752
1.01.08.03	Outros	153.579	170.656	112.752
1.01.08.03.01	Partes relacionadas	5.795	3.276	3.452
1.01.08.03.02	Depósito judiciais	19.504	21.562	19.127
1.01.08.03.03	Demais contas a receber	128.280	145.818	90.173
1.02	Ativo Não Circulante	2.119.366	1.625.561	1.477.823
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	1.855.581	1.359.036	1.292.600
1.02.01.04	Contas a Receber	474.817	492.085	348.825
1.02.01.04.01	Clientes	474.817	492.085	348.825
1.02.01.05	Estoques	1.319.659	798.667	875.204
1.02.01.05.01	Imóveis a comercializar	1.319.659	798.667	875.204
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	29.976	39.031	38.044
1.02.01.09.05	Créditos com controladas em Conjunto	29.976	39.031	38.044
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	31.129	29.253	30.527
1.02.01.10.03	Depósitos judiciais	31.129	29.253	30.527
1.02.02	Investimentos	33.330	32.236	41.989
1.02.02.01	Participações Societárias	33.330	32.236	41.989

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2022	Penúltimo Exercício 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 31/12/2020
1.02.02.01.04	Participações em Controladas em Conjunto	33.330	32.236	41.989
1.02.03	Imobilizado	187.878	202.262	122.010
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	187.878	202.262	122.010
1.02.04	Intangível	42.577	32.027	21.224
1.02.04.01	Intangíveis	42.577	32.027	21.224
1.02.04.01.02	Intangível	42.577	32.027	21.224

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2022	Penúltimo Exercício 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 31/12/2020
2	Passivo Total	4.128.354	4.441.497	4.236.719
2.01	Passivo Circulante	1.480.765	1.280.806	1.216.366
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	92.498	68.478	55.926
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	92.498	68.478	55.926
2.01.02	Fornecedores	136.164	110.842	38.150
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	136.164	110.842	38.150
2.01.03	Obrigações Fiscais	30.122	32.591	23.551
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	30.122	32.591	23.551
2.01.03.01.02	Obrigações Fiscais Federais	30.122	32.591	23.551
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	597.353	344.854	599.666
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	343.767	207.127	175.615
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	343.767	207.127	175.615
2.01.04.02	Debêntures	253.586	137.727	424.051
2.01.05	Outras Obrigações	541.624	667.126	434.513
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	27.082	25.654	24.639
2.01.05.01.03	Débitos com Controladores	27.082	25.654	24.639
2.01.05.02	Outros	514.542	641.472	409.874
2.01.05.02.04	Obrigações por compra de imóveis e adto de clientes	459.526	554.292	370.839
2.01.05.02.05	Demais contar a pagar	49.082	78.795	33.421
2.01.05.02.06	Arrendamento mercantil - direito de uso	5.934	8.385	5.614
2.01.06	Provisões	83.004	56.915	64.560
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	65.671	43.099	37.770
2.01.06.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	8.996	3.380	3.073
2.01.06.01.04	Provisões Cíveis	46.427	33.254	31.058
2.01.06.01.05	Outras provisões	10.248	6.465	3.639
2.01.06.02	Outras Provisões	17.333	13.816	26.790
2.01.06.02.04	Provisões e distratos a pagar	8.880	7.738	4.155
2.01.06.02.05	Provisão para perda de investimento	8.333	5.956	5.458

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2022	Penúltimo Exercício 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 31/12/2020
2.01.06.02.06	Dividendos a pagar	120	122	17.177
2.02	Passivo Não Circulante	1.929.977	1.948.063	1.502.232
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	884.437	1.051.903	557.451
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	153.226	195.675	158.926
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	153.226	195.675	158.926
2.02.01.02	Debêntures	731.211	856.228	398.525
2.02.02	Outras Obrigações	972.059	845.153	896.808
2.02.02.02	Outros	972.059	845.153	896.808
2.02.02.02.03	Obrigação por compra de imóveis e adtdo de clientes	931.522	801.231	806.598
2.02.02.02.04	Demais contas a pagar	9.538	9.713	54.094
2.02.02.02.05	Arrendamento mercantil - direito de uso	30.999	34.209	36.116
2.02.03	Tributos Diferidos	17.289	17.251	15.656
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	17.289	17.251	15.656
2.02.04	Provisões	56.192	33.756	32.317
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	56.192	33.756	32.317
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	7.697	2.931	2.625
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	39.724	24.856	26.578
2.02.04.01.05	Outras provisões	8.771	5.969	3.114
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	717.612	1.212.628	1.518.121
2.03.01	Capital Social Realizado	1.095.511	1.095.511	1.095.511
2.03.02	Reservas de Capital	-53.388	-152.603	-54.627
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-62.829	-158.995	-90.269
2.03.02.07	Reserva de capital	9.441	6.392	35.642
2.03.04	Reservas de Lucros	-329.849	285.269	476.746
2.03.04.01	Reserva Legal	-36.553	31.262	31.262
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	-293.296	254.007	445.484
2.03.08	Outros Resultados Abrangentes	0	-24.764	0
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	5.338	9.215	491

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	2.412.586	2.539.954	2.282.369
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-2.137.896	-2.088.664	-1.572.011
3.03	Resultado Bruto	274.690	451.290	710.358
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-590.499	-541.720	-445.710
3.04.01	Despesas com Vendas	-241.287	-245.808	-200.588
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-208.450	-188.112	-154.424
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-133.381	-100.999	-90.218
3.04.05.01	Depreciação e amortização	-36.886	-32.988	-22.454
3.04.05.02	Demais despesas operacionais	-96.495	-68.011	-67.764
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-7.381	-6.801	-480
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-315.809	-90.430	264.648
3.06	Resultado Financeiro	-195.272	-60.111	-23.071
3.06.01	Receitas Financeiras	54.509	37.642	32.567
3.06.02	Despesas Financeiras	-249.781	-97.753	-55.638
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-511.081	-150.541	241.577
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-44.632	-46.048	-41.857
3.08.01	Corrente	-44.638	-44.229	-37.244
3.08.02	Diferido	6	-1.819	-4.613
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-555.713	-196.589	199.720
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-555.713	-196.589	199.720
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-547.302	-191.477	200.317
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-8.411	-5.112	-597
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	-5,6431	-1,9892	2,0549
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	-5,3462	-1,854	1,8988

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	-555.713	-196.589	199.720
4.02	Outros Resultados Abrangentes	24.764	-24.764	0
4.02.01	Efeito dos Instrumentos de Hedge de Fluxo de Caixa	24.764	-24.764	0
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	-530.949	-221.353	199.720
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-522.538	-216.241	200.317
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-8.411	-5.112	-597

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-367.338	-163.657	93.979
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-140.503	38.946	397.745
6.01.01.01	Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	-511.081	-150.541	241.577
6.01.01.02	Depreciação e amortização (Nota 9 e 10)	59.509	44.553	30.059
6.01.01.03	Perda (reversão) estimada de crédito de liquidação duvidosa e provisão para distratos (Nota 4 e 5)	71.571	26.535	41.490
6.01.01.04	Ajuste a valor presente (Nota 5)	25.125	25.353	-2.210
6.01.01.05	Provisão para realização de ativos não financeiros (Nota 6 e 8)	25.421	1.655	-1.043
6.01.01.06	Resultado de equivalência patrimonial (Nota 8)	7.381	6.801	480
6.01.01.07	Provisão (reversão) para demandas judiciais e compromissos (nota 17)	45.009	6.768	9.506
6.01.01.08	Juros e encargos financeiros não realizados, líquidos	67.088	48.603	32.947
6.01.01.09	Provisão para garantia	-15.200	16.298	21.443
6.01.01.10	Provisão para participação nos lucros (Nota 23)	37.502	13.895	12.342
6.01.01.11	Despesas com plano de opções de ações (Nota 18.2)	12.872	16.308	18.738
6.01.01.12	Baixa de imobilizado e intangível líquido (Nota 9 e 10)	3.357	198	5.485
6.01.01.13	Outras provisões	1.228	2.218	-3.364
6.01.01.14	Impostos diferidos (PIS/COFINS)	4.949	-3.937	-9.705
6.01.01.16	Resultado na compra e venda de participação	2	-901	0
6.01.01.17	Instrumentos financeiros derivativos	24.764	-14.860	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-226.835	-202.603	-303.766
6.01.02.01	Contas a receber de incorporação e serviços prestados	-24.309	-249.128	-324.089
6.01.02.02	Imóveis a comercializar e terrenos destinados á venda	-242.244	-183.008	-138.970
6.01.02.03	Demais contas a receber	19.510	-47.396	-29.161
6.01.02.04	Operações com partes relacionadas	3.226	15.027	557
6.01.02.05	Fornecedores de materiais e serviços	25.322	72.692	-776
6.01.02.06	Impostos e contribuições	-12.399	-17.590	-2.381
6.01.02.07	Salários, encargos sociais e participações	-15.151	-19.558	-5.681
6.01.02.08	Obrigações por compra de imóveis e adto de clientes	75.405	250.310	212.562
6.01.02.09	Demais contas a pagar	-14.792	-657	21.866

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
6.01.02.10	Imposto de renda e contribuição social pagos	-41.403	-23.295	-37.693
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	431.463	138.446	-249.787
6.02.01	Aquisição de ativo imobilizado e intangível (Nota 9 e 10)	-59.031	-143.240	-54.658
6.02.02	Aplicação/resgate em títulos e valores mobiliários	496.594	277.335	-194.442
6.02.03	Aumento de capital nas investidas	-6.100	4.351	-123
6.02.04	Aquisição de matéria prima	0	0	-564
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-67.507	42.550	177.190
6.03.01	Recompra de ação	20.746	-95.332	-5.287
6.03.02	Aumento de reserva de capital	0	-737	816
6.03.03	Pagamento de arrendamento mercantil - direito de uso	-7.233	-6.885	-4.842
6.03.04	Dividendos pagos	0	-17.055	-48.573
6.03.05	Captação de empréstimos, financiamentos e debêntures	738.681	1.093.657	648.697
6.03.06	Pagamento de empréstimos, financiamentos e debêntures (Principal e juros)	-828.437	-930.111	-412.998
6.03.08	Operação de mútuo com partes relacionadas	9.055	-987	-623
6.03.09	Reserva de Capital	-319	0	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-3.382	17.339	21.382
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	87.074	69.735	48.353
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	83.692	87.074	69.735

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.095.511	-152.603	285.269	0	-24.764	1.203.413	9.215	1.212.628
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.095.511	-152.603	285.269	0	-24.764	1.203.413	9.215	1.212.628
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	99.215	-67.814	0	24.764	56.165	4.534	60.699
5.04.01	Aumentos de Capital	0	0	0	0	0	0	4.302	4.302
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	11.203	0	0	0	11.203	232	11.435
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	88.560	-67.814	0	0	20.746	0	20.746
5.04.08	Redução da Reserva de Capital	0	-548	0	0	0	-548	0	-548
5.04.09	Efeito dos Instrumentos de Hedge de Fluxo de Caixa	0	0	0	0	24.764	24.764	0	24.764
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	-217.455	-329.849	0	-547.304	-8.411	-555.715
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	-217.455	-329.849	0	-547.304	-8.411	-555.715
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.095.511	-53.388	0	-329.849	0	712.274	5.338	717.612

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.095.511	-54.627	476.746	0	0	1.517.630	491	1.518.121
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.095.511	-54.627	476.746	0	0	1.517.630	491	1.518.121
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-97.976	0	0	0	-97.976	13.836	-84.140
5.04.01	Aumentos de Capital	0	0	0	0	0	0	6.395	6.395
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	8.960	0	0	0	8.960	0	8.960
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-95.332	0	0	0	-95.332	0	-95.332
5.04.08	Reserva de Capital	0	-737	0	0	0	-737	0	-737
5.04.09	Exercício Stock Option	0	-10.867	0	0	0	-10.867	0	-10.867
5.04.10	Compra / Venda de participação	0	0	0	0	0	0	7.441	7.441
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-191.477	-24.764	-216.241	-5.112	-221.353
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-191.477	0	-191.477	-5.112	-196.589
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	-24.764	-24.764	0	-24.764
5.05.02.06	Efeito dos Instrumentos de Hedge de Fluxo de Caixa	0	0	0	0	-24.764	-24.764	0	-24.764
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.095.511	-152.603	476.746	-191.477	-24.764	1.203.413	9.215	1.212.628

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.095.511	-68.894	324.004	0	0	1.350.621	1.088	1.351.709
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.095.511	-68.894	324.004	0	0	1.350.621	1.088	1.351.709
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	14.267	0	-47.575	0	-33.308	0	-33.308
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	18.738	0	0	0	18.738	0	18.738
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-5.287	0	0	0	-5.287	0	-5.287
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-47.575	0	-47.575	0	-47.575
5.04.08	Reserva de capital	0	816	0	0	0	816	0	816
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	200.317	0	200.317	-597	199.720
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	200.317	0	200.317	-597	199.720
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	152.742	-152.742	0	0	0	0
5.06.04	Constituição de Reserva Legal	0	0	10.016	-10.016	0	0	0	0
5.06.05	Retenção de lucros	0	0	142.726	-142.726	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.095.511	-54.627	476.746	0	0	1.517.630	491	1.518.121

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
7.01	Receitas	2.453.898	2.576.709	2.319.297
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	2.522.341	2.618.309	2.358.942
7.01.04	Provisão/Reversão de Crédts. Liquidação Duvidosa	-68.443	-41.600	-39.645
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-2.446.972	-2.263.314	-1.698.074
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-2.056.432	-2.040.690	-1.540.204
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-390.540	-222.624	-157.870
7.03	Valor Adicionado Bruto	6.926	313.395	621.223
7.04	Retenções	-56.058	-44.552	-30.059
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-56.058	-44.552	-30.059
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-49.132	268.843	591.164
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	49.634	32.546	33.627
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-7.381	-6.801	-480
7.06.02	Receitas Financeiras	57.015	39.347	34.107
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	502	301.389	624.791
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	502	301.389	624.791
7.08.01	Pessoal	141.018	227.046	225.134
7.08.01.01	Remuneração Direta	119.801	178.087	178.283
7.08.01.02	Benefícios	14.381	30.397	32.313
7.08.01.03	F.G.T.S.	6.836	18.562	14.538
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	103.124	136.768	120.097
7.08.02.01	Federais	103.085	136.642	119.958
7.08.02.03	Municipais	39	126	139
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	312.075	134.164	79.840
7.08.03.01	Juros	312.075	134.164	79.840
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-555.715	-196.589	199.720
7.08.04.02	Dividendos	0	0	47.575
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-547.304	-191.477	152.742
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	-8.411	-5.112	-597

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

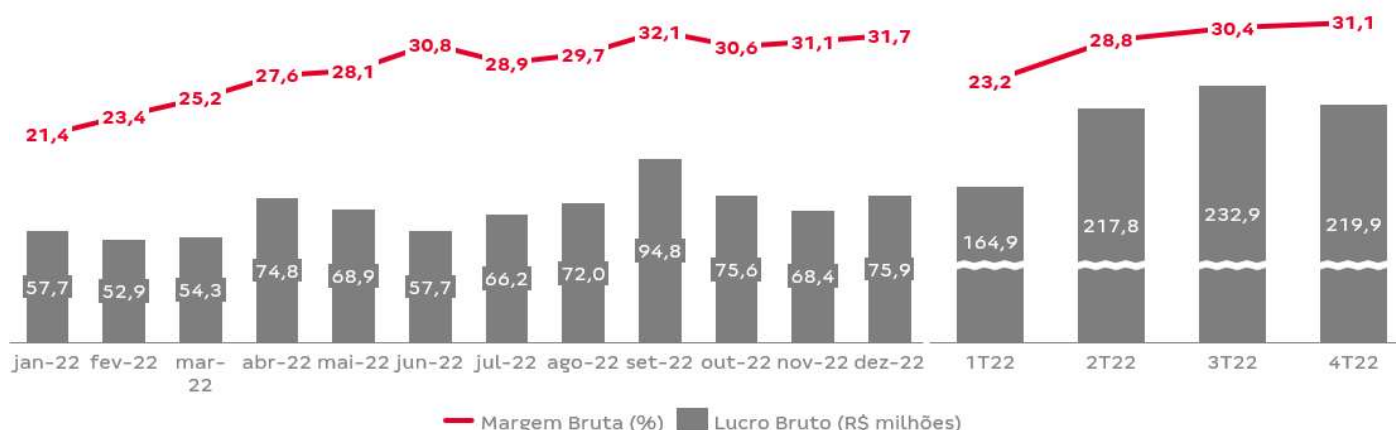
RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO 2022

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

O ano de 2022 se encerrou com o tema de custos mais desafiador do que inicialmente imaginado, mas por outro lado com importantes conquistas em nossa retomada pela rentabilidade. Reportamos um prejuízo, até pouco tempo inimaginável, de R\$547 milhões no ano, fruto de um período altamente inflacionário no setor de construção civil, o que impactou especialmente nosso modelo construtivo baseado em parede de concreto e giro rápido de venda, minimizando nosso tempo de reação em aumento de preço. Além disso, como mostraremos mais a frente, os desdobramentos do desarranjo na cadeia de suprimentos trouxeram um impacto relevante no nosso modelo construtivo, também baseado em uma abordagem industrial, além do próprio impacto dos juros altos em um momento em que tivemos que alavancar nosso balanço.

Mas a boa notícia é que o ano de 2023 dá sinais claros de ser o ano final de transição para retomada da rentabilidade. Alguns desses sinais já apareceram no resultado do 4T22, como a geração de caixa operacional e a contínua retomada de margens novas vendas. No release do 4T21 havíamos nos comprometido em chegar no fim de 2022 com margem bruta de novas vendas entre 28% e 30% e de 32% a 34% no final de 2023. Conseguimos superar em 110bps o teto desse *guidance*, com 31,1% de margem bruta novas vendas no 4T22.

Evolução Margem Bruta das Novas Vendas (%) e Lucro Bruto das Novas Vendas (R\$ milhões)



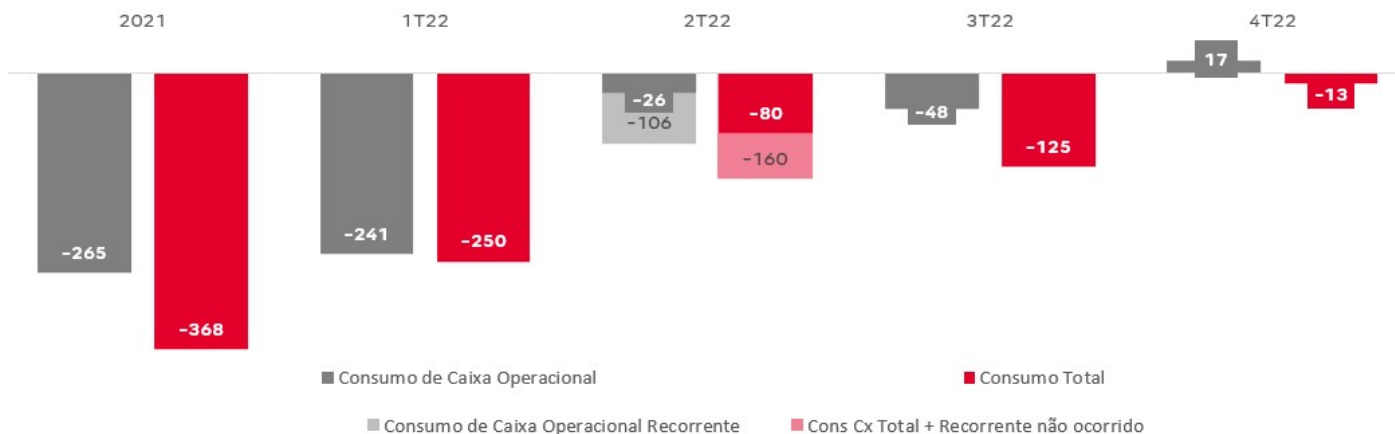
A contínua melhora da margem de novas vendas tem dois pilares principais:

- Melhora dos processos e controles de obra: Como já explicado ao longo dos últimos trimestres, seguimos com extenso plano de ação que inclui a descontinuidade das tipologias acima de 16 andares, que além da maior complexidade de execução, possuem pior consumo específico de cimento e aço por unidade, além do maior controle da execução da infraestrutura e implantação dos projetos, antes terceirizada aos empreiteiros, dentre outras medidas;
- Ganho de preço: Apesar de já termos atingido 32% de margem bruta ajustada de novas vendas em alguns meses, o objetivo da Companhia é continuar melhorando esse indicador. No contexto atual, já estamos nos deparando com uma maior dificuldade em aumentar esse indicador em diversas regiões, onde a renda dos nossos clientes já confronta com nossa ambição por colocar mais preço. No entanto, estamos confiantes que as melhorias dos parâmetros do programa Minha Casa Minha Vida ("MCMV"), que tende a beneficiar famílias com renda de até R\$2.640 reais/mês, além da entrada em vigor do uso do FGTS futuro na composição de renda, vão permitir obtermos margens mais altas, na busca pelo topo da nossa meta de 32% a 34% em margens novas vendas no ano;

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

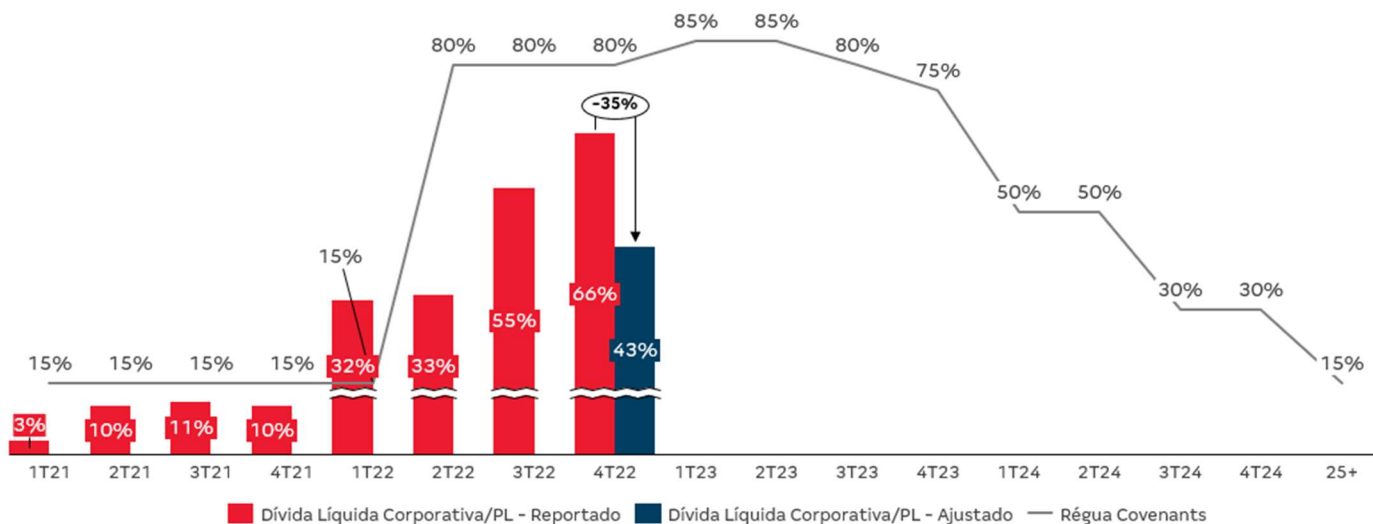
Sobre consumo de caixa, esse foi outro grande destaque positivo do trimestre, uma vez que não só continuamos a tendência de redução no consumo de caixa total, que já vem desde o 1T22, como tivemos geração de caixa operacional de R\$ 17,4 milhões no 4T22, um marco importante nesse processo de reestruturação da companhia.

Consumo de Caixa Operacional e Total (R\$ milhões)



Dessa forma, nossa alavancagem medida pela dívida líquida corporativa / PL fechou o 4T22 em 66%, frente a um limite estabelecido pelos nossos *covenants* de 80% (o que aumenta para 85% no 1S23). Esse indicador teria sido de 43%, caso considerássemos o efeito da cessão de recebíveis concluída em março.

Dívida Líquida Corporativa / PL (%)



Temos convicção que ainda teremos um ano desafiador pela frente, mas estamos confiantes que as alavancas que temos são grandes o suficiente para retomarmos a lucratividade a partir de 2024. Dessa forma, enxergamos o ano de 2023 como o último ano de travessia desse novo turnaround que se iniciou no 3T21, quando detectamos pressões inflacionárias e desafios de execução no contexto da pandemia piores do que o esperado. Nesse contexto, um importante evento subsequente que anunciamos no dia 4 de março de 2023 foi a liquidação de uma operação de cessão da nossa carteira de recebíveis, no valor de R\$160 milhões. Para essa operação cedemos uma carteira de R\$ 320mn em recebíveis, que são mais do que suficientes para fazer frente à remuneração desses CRIs no período (de CDI + 5% ao ano), onde, após a liquidação deles, todo o excedente de recebíveis não utilizado para amortizar a operação retorna para a Tenda. Essa cessão teve como contraparte a Kinea Investimentos, e envolveu exclusivamente recebíveis de empreendimentos ainda em fase de construção.

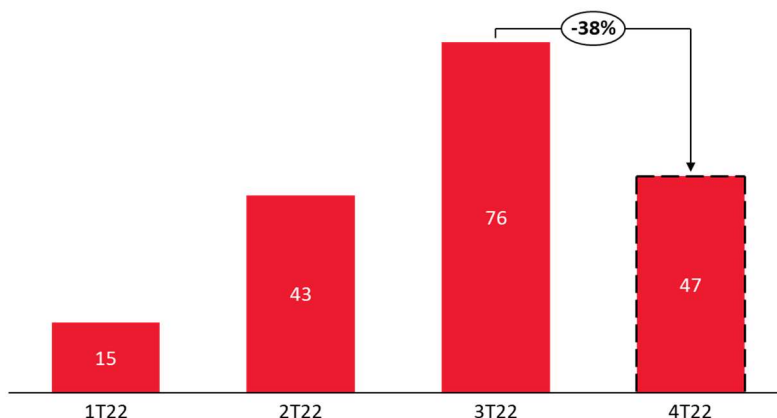
Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Enxergamos a cessão de recebíveis como nossa principal fonte de financiamento ao longo de 2023, uma vez que, com a retomada da nossa rentabilidade esperada para 2024, esperamos que outras fontes de financiamento se tornem mais atrativas para a companhia. Quanto a cessão de recebíveis, também esperamos que recebíveis de empreendimentos entregues, portanto sem risco de execução, possam ter uma taxa de remuneração menor que essa nossa primeira emissão.

Outro importante evento subsequente foi a participação da Tenda no programa Pode Entrar, do município de São Paulo. Tão logo o resultado do programa seja divulgado, informaremos se fomos ou não contemplados.

Seguimos confiantes na retomada da rentabilidade ao longo de 2023, no entanto, continuamos a reportar desvios de custos no 4T22, que totalizaram R\$ 47 milhões no trimestre. Cabe destacar que os nossos desvios de custo devem seguir essa nova tendência declinante, e assim como antecipamos na conferência de resultados do 3T22, a expectativa é de que aproximadamente 80% das obras mais problemáticas quanto à desvios de custo (lançadas até dez/2021) terminem até o fim do 2T23, o que assegura uma expressiva retomada de margens esperada para o segundo semestre de 2023.

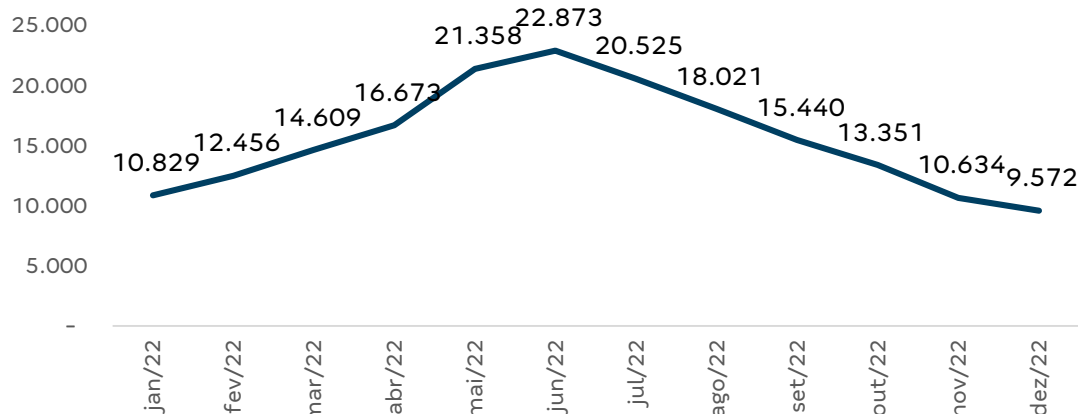
Impacto Desvio de Custo P&L (R\$ Milhões)



Outro indicador que atesta essa contínua melhora da nossa eficiência construtiva é o indicador de atividades de acabamento em atraso. Em função da nossa abordagem industrial, cada etapa subsequente tem sua meta pré-definida para cada obra, o que gera um atraso ao não ser executada no prazo pré-estabelecido. Esse indicador era desprezível pré-pandemia, e começou a se acentuar muito após início da pandemia, como mostra o gráfico abaixo, tendo atingido pico de quase 23 mil atividades em atraso em Jun/22, seguindo um declínio constante desde então. Lembrando que a simples verificação do fechamento de uma porta é uma atividade em atraso.

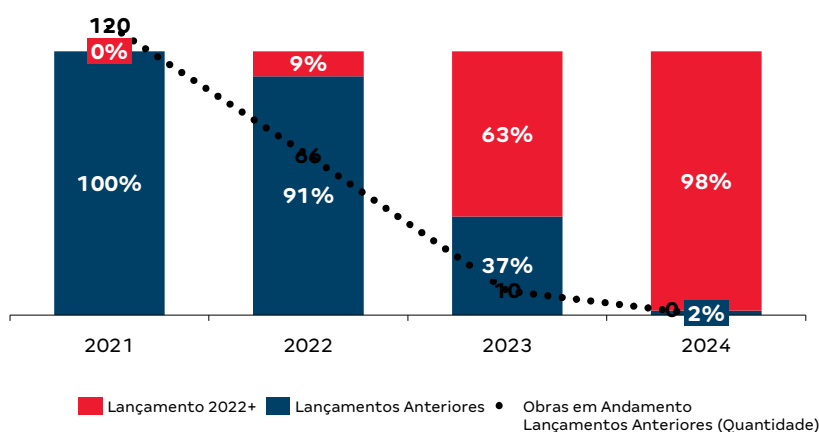
Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Atividades de Acabamento em Atraso



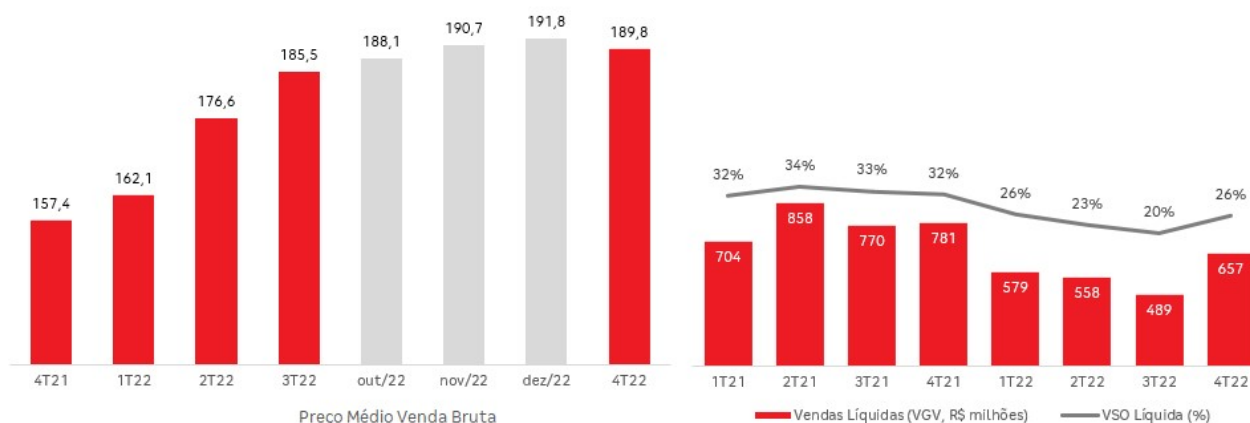
Uma outra evidência que atesta a expectativa de uma forte retomada de margem ao longo de 2023 é a composição da Receita que vai transitar ao longo da DRE no decorrer do ano.

Composição Receita DRE



Agora entrando um pouco mais no resultado do 4T22, continuamos aumentando nosso preço médio de venda, que atingiu R\$190 mil reais por unidade, um aumento de 2% na comparação com o 3T22 e de 37% na comparação com o 4T21.

Evolução de Preço x Vendas Líquidas (VGV, R\$ milhões) e VSO Líquida (%)



Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

No entanto, como falamos acima, os novos desvios em custo tiveram impacto de R\$ 47 milhões no 4T22, comparado a R\$ 76 milhões no 3T22, quando o concreto potencializou tal efeito. Esses R\$ 47 milhões se devem principalmente a ineficiências de execução, como já detalhado anteriormente, as quais estão atreladas primordialmente a obras em fase final de construção.

4T22	Receita	Custo	LB	MB %	Despesas	LL	ML %
DRE	631.099	(548.319)	82.780	13,1%	(237.891)	(155.111)	-24,6%
(-) Alea	(8.730)	20.547	11.818	2,1%	12.948	24.766	3,6%
DRE Tenda	622.369	(527.772)	94.598	15,2%	(224.943)	(130.345)	-20,9%
(-) Desvio Custo	46.965	-	46.965	6,0%	-	46.965	1,8%
(-) Impairment	-	25.421	25.421	3,8%	-	25.421	0,9%
(-) Outros	-	12.042 ¹	12.042	1,8%	20.905 ²	32.947	1,2%
DRE Tenda (Ex-extraordinários)	669.334	(490.309)	179.026	26,7%	(204.038)	(25.012)	-3,7%
Delta	46.965	37.463	84.428	11,5pp	20.905	105.334	17,2pp

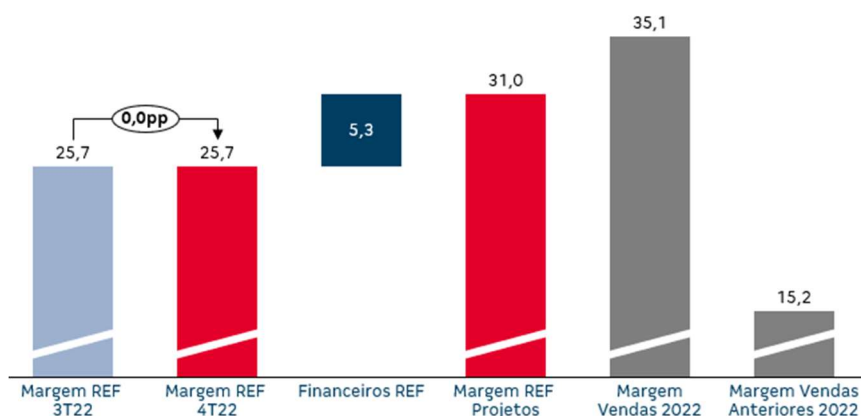
¹ Custo: Êxito causa tributária de legado (R\$3,3mi), baixa contábil relacionado à compra de terrenos (R\$8,7mi);

² Despesas: Liquidação SWAP de Recompra (R\$5,8mi), reversão provisão correção monetária saldo bloqueado CEF (R\$15,1mi)

A tabela acima por um lado mostra que nosso desafio em custos era muito pior do que imaginado no final de 2021, mas por outro confirma que estamos no caminho para rapidamente retomar uma margem acima de 25%, tão logo tais efeitos cessem.

Já a nossa margem REF se manteve estável na comparação trimestre a trimestre, uma vez que o contínuo ganho de preço foi parcialmente compensado pelos aumentos de custo a incorrer.

Margem REF 4T22 (%)



Financeiros REF é composto por: Corretagem, Provisão de Distratos, Permutas e Correção Monetária

Falando da Alea, já temos sinais claros de que nossa alavanca de crescimento através de parceria com loteadores vai ser importante para o ano. Apenas em março deste ano, na Alea são dois empreendimentos lançados, totalizando 241 unidades, e estamos confiantes que agora temos condições necessárias para acelerar a operação da Alea, rumo a meta de lançamento de 10 mil unidades em 2026.

Mococa – SP



Luiz Antônio – SP



Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Temos consciência que nossos desvios em custo estão muito acima do esperado por nós mesmos e por todos nossos stakeholders, mas ao mesmo tempo estamos confiantes que o ano de 2023 vai se desenhando como um importante ano de virada de página para a companhia, onde sairemos mais fortes e aptos a capturar qualquer melhoria dentre as muitas esperadas para o mercado habitacional de baixa renda no país.

DESEMPENHO OPERACIONAL

LANÇAMENTOS

Em 2022, a Tenda lançou 35 empreendimentos, totalizando R\$ 2,4 bilhões em VGV, redução de 23,9% na comparação anual. O fator mix de produtos influenciou no preço médio por unidade lançada que R\$ 195,9 mil, aumento de 31,1% em comparação a 2021.

Lançamentos	2022	2021	A/A (%)
Número de empreendimentos	35	63	(44,4%) ↓
VGV (R\$ milhões)	2.380,0	3.128,8	(23,9%) ↓
Número de unidades lançadas	12.148	20.942	(42,0%) ↓
Preço médio por unidade (R\$ mil)	195,9	149,4	31,1% ↑
Tamanho médio dos empreendimentos (em unidades)	347,1	332	4,5% ↑

VENDAS

As vendas brutas totalizaram R\$ 2,9 bilhões em 2022, queda de 20,8% em relação a 2021. As vendas líquidas em 2022 totalizaram R\$ 2,4 bilhões, redução de 24,8% em comparação a 2021.

A velocidade sobre a oferta ("VSO Líquida") foi de 54,7% em 2022, redução de 10,1 p.p. frente a 2021.

Em 2022, o índice de distratos ficou em 17,7%, incremento de 4,3 p.p. em relação à 2021.

(VGV, R\$ milhões)	2022	2021	A/A (%)
Vendas Brutas	2.869,7	3.625,6	(20,8%) ↓
Distratos	507,0	484,8	4,6% ↑
Vendas Líquidas	2.362,7	3.140,8	(24,8%) ↓
% Lançamentos ¹	34,80%	54,80%	(20,0 p.p.) ↓
% Estoque	65,20%	45,20%	20,0 p.p. ↑
Distratos / Vendas Brutas	17,70%	13,40%	4,3 p.p. ↑
VSO Líquida	54,70%	64,80%	(10,1 p.p.) ↓

1. Lançamentos do ano corrente.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

UNIDADES REPASSADAS, ENTREGUES E OBRAS EM ANDAMENTO

O VGV repassado totalizou R\$ 2,1 bilhão em 2022, redução de 18,8% em comparação com 2021. A Tenda encerrou o ano com 80 obras em andamento, redução de 14,9% frente a 2021 (94 obras).

Repases, Entregas e Andamento	2022	2021	A/A (%)
VGV Repassado (em R\$ milhões)	2.071,1	2.551,1	(18,8%) ↓
Unidades Repassadas	14.883	20.658	(28,0%) ↓
Unidades Entregues	15.497	14.879	4,2% ↑
Obras em andamento	80	94	(14,9%) ↓

ESTOQUE A VALOR DE MERCADO

O estoque a valor de mercado no final de 2022 totalizou R\$ 1,9 bilhão em VGV, aumento de 14,5% na comparação com o ano de 2021. O estoque pronto contabilizou R\$ 54,5 milhões representando 2,8% do total.

Estoque a Valor de Mercado	2022	2021	A/A (%)
VGV (R\$ milhões)	1.954,3	1.706,9	14,5% ↑
Número de unidades	10.052	10.917	(7,9%) ↓
Preço médio por unidade (R\$ mil)	194,4	156,4	24,3% ↑

Status de Obra	4T22	Não Iniciadas	0% a 30% Concluído	30% a 70% Concluído	Mais de 70% Concluído	Concluído
VGV (R\$ milhões)	1.954,3	580,7	821,7	254,6	242,8	54,5

BANCO DE TERRENOS

A Tenda finalizou o 2022 com um VGV de R\$ 16,3 bilhões em VGV, aumento de 31,8% no seu banco de terrenos, em comparação a 2021 e o percentual em permuta atingiu 51,9%, aumento de 8,6 p.p. em relação a 2021.

Banco de Terrenos	2022	2021	A/A (%)
Número de Empreendimentos	378	309	22,3% ↑
VGV (em R\$ milhões)	16.332,0	12.392,3	31,8% ↑
Número de unidades	92.927	78.483	18,4% ↑
Preço médio por unidade (em R\$ mil)	175,8	157,9	11,3% ↑
% Permuta Total	51,90%	43,30%	8,6 p.p. ↑
% Permuta Unidades	9,70%	8,60%	1,1 p.p. ↑
% Permuta Financeiro	42,20%	34,70%	7,5 p.p. ↑

1. A Tenda detém 100% de participação societária de seu Banco de Terrenos.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

RESULTADOS FINANCEIROS

RECEITA LÍQUIDA, LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA

Em 2022, a receita operacional líquida foi de R\$ 2,4 bilhões, redução de 5,0% em relação a 2021. O lucro bruto ajustado atingiu R\$ 337,0 milhões apresentando uma queda de 30,9% em relação à 2021, e a margem bruta ajustada registrou nesse ano 13,9%.

(R\$ milhões)	2022	2021	A/A (%)
Receita Líquida	2.412,6	2.540,0	(5,0%) ↓
Lucro Bruto	274,7	451,3	(39,1%) ↓
Margem Bruta	11,39%	17,80%	(6,4 p.p.) ↓
(-) Custos Financeiros	62,3	36,4	71,1% ↑
Lucro Bruto Ajustado¹	337,0	487,7	(30,9%) ↓
Margem Bruta Ajustada	13,97%	19,20%	(5,2 p.p.) ↓

1. Ajustado por juros capitalizados.

DESPESAS COM VENDAS, GERAIS E ADMINISTRATIVAS

As despesas com vendas totalizaram R\$ 241,3 milhões em 2022, uma melhora de 1,8% frente ao ano anterior, representando 8,4% das vendas brutas no ano, aumento de 1,6 p.p. na comparação anual. As despesas gerais e administrativas ("G&A") corresponderam a 8,6% da receita operacional líquida em 2022, acréscimo de 1,2 p.p. em comparação a 2021.

(R\$ milhões)	2022	2021	A/A (%)
Despesas com Vendas	-241,3	-245,8	(1,8%) ↓
Despesas Gerais e Administrativas (G&A)	-208,5	-188,1	10,8% ↑
Total de Despesas SG&A	-449,7	-433,9	3,6% ↑
Despesas com Vendas / Vendas Brutas	8,41%	6,80%	1,6 p.p. ↑
G&A / Receita Operacional Líquida	8,64%	7,40%	1,2 p.p. ↑

OUTRAS RECEITAS E DESPESAS OPERACIONAIS

A conta de outras receitas e despesas operacionais totalizou R\$96,5 milhões negativos em 2022, acréscimo de 41,9% em comparação com o mesmo período do ano anterior.

(R\$ milhões)	2022	2021	A/A (%)
Outras Receitas e Despesas Operacionais	-96,5	-68,0	41,9% ↑
Despesas com demandas judiciais	-76,1	-57,4	32,5% ↑
Outras	-20,4	-10,6	92,6% ↑
Equivalência Patrimonial	-7,4	-6,8	8,5% ↑

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

LUCRO LÍQUIDO

Em 2022 a Tenda registrou um prejuízo líquido de R\$ 547,3 milhões.

(R\$ milhões)	2022	2021	A/A (%)
Resultado Líquido após IR & CSLL	-555,7	-196,6	182,7% ↑
(-) Participação Minoritários	8,4	5,1	64,9% ↑
Lucro Líquido	-547,3	-191,5	185,8% ↑
Margem Líquida	-22,69%	7,50%	(15,1 p.p.) ↓

CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA E APLICAÇÕES FINANCEIRAS

(R\$ milhões)	Dezembro 22	Setembro 22	T/T (%)	Dezembro 21	A/A (%)
Caixa e equivalentes de caixa	83,7	27,7	202,6% ↑	87,1	(3,9%) ↓
Aplicações financeiras	590,5	688,4	(14,2%) ↓	977,9	(39,6%) ↓
Caixa Total	674,2	716,0	(5,8%) ↓	1.064,9	(36,7%) ↓

ENDIVIDAMENTO

Encerramos o ano com uma dívida total de R\$ 1,5 bilhão. São 22,3 meses de *duration* com custo médio nominal de 15,4% a.a.

Cronograma de Vencimento da Dívida (R\$ milhões)	4T22	Financiamento Bancário	Dívida Corporativa	Financiamento a Construção (SFH)
2023	589,7	90,0	246,0	253,7
2024	340,4	67,5	203,0	69,9
2025	169,3	0,0	153,5	15,9
2026	220,4	0,0	220,4	0,0
2027 em diante	154,3	0,0	154,3	0,0
Dívida Total	1.474,2	157,5	977,2	339,5
Duration (em meses)	22,3			

DÍVIDA LÍQUIDA

A companhia encerrou o ano de 2022 com uma Dívida Bruta de R\$ 1,5 bilhão, aumento de 5,5% em relação ao ano de 2021. A relação dívida líquida sobre patrimônio líquido fechou o ano em 111,5%.

(R\$ milhões)	Dezembro 22	Setembro 22	T/T (%)	Dezembro 21	A/A (%)
Dívida Bruta	1.474,2	1.502,9	(1,9%) ↓	1.396,8	5,5% ↑
(-) Caixa e equivalentes de caixa e Aplicações financeiras	-674,2	-716,0	(5,8%) ↓	-1.064,9	(36,7%) ↓
Dívida Líquida	799,9	786,9	1,7% ↑	331,8	141,1% ↑
Patrimônio Líquido + Minoritários	717,6	848,8	(15,5%) ↓	1.212,6	(40,8%) ↓
Dívida Líquida / (Patrimônio Líquido + Minoritários)	111,5%	92,7%	18,8 p.p. ↑	27,4%	84,1 p.p. ↑
EBITDA Ajustado (Últimos 12 meses)	-203,8	-366,4	44,4% ↑	-4,7	(4.213,3%) ↓

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

GERAÇÃO DE CAIXA E DISTRIBUIÇÃO DE CAPITAL

Em 2022, a Tenda totalizou um consumo de caixa operacional de R\$ 297,3 milhões, não houve distribuição de capital, recompra de ações e dividendos pagos aos acionistas.

(R\$ milhões)	2022	2021	A/A (%)
Recompra de ações	0,0	95,3	(100,0%) ↓
Dividendos pagos	0,0	17,1	(100,0%) ↓
Distribuição de Capital	0,0	112,4	(100,0%) ↓

(R\$ milhões)	2022	2021	T/T (%)
Variação do Caixa Disponível	-390,7	-240,5	62,5% ↑
(-) Variação da Dívida Bruta	77,4	239,6	(67,7%) ↓
(+) Distribuição de Capital	0,0	112,4	(100,0%) ↓
Geração de Caixa¹	-468,1	-367,8	27,3% ↑
Geração de Caixa Operacional ²	-297,3	-265,1	12,1% ↑

1. A Geração de Caixa é obtida através da diferença entre a variação do Caixa Disponível e a variação da Dívida Bruta, ajustada a valores de Recompra, Dividendos, Redução de Capital e efeitos não operacionais.

2. A Geração de Caixa Operacional é resultado de um cálculo gerencial interno da companhia que não reflete ou compara-se aos números presentes nas demonstrações financeiras

GOVERNANÇA CORPORATIVA

Com capital pulverizado, com *free float* superior a 90% das ações emitidas, listada no Novo Mercado da B3, o mais alto nível de governança corporativa do país.

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

O Conselho de Administração da Tenda é o órgão responsável pela tomada de decisões e formulação de diretrizes e políticas gerais referentes aos negócios da Companhia, incluindo suas estratégias de longo prazo. Além disso, o Conselho também nomeia os diretores executivos e supervisiona suas atividades.

O Conselho de Administração é composto por no mínimo cinco e no máximo sete membros, todos eleitos e destituíveis pela Assembleia Geral, com mandato unificado de até dois anos, sendo permitida a reeleição. Os membros do Conselho de Administração indicam, dentre aqueles eleitos pela Assembleia Geral, o que exercerá a função de Presidente do Conselho de Administração.

DIRETORIA EXECUTIVA

A Diretoria é o órgão da Companhia responsável, principalmente, pela administração e pelo monitoramento diário das políticas e diretrizes gerais estabelecidas pela Assembleia Geral dos acionistas e pelo Conselho de Administração.

A Diretoria da Tenda deve ser composta por no mínimo dois e no máximo vinte membros, incluindo o Presidente, o Diretor Financeiro e o Diretor de Relações com Investidores, eleitos pelo Conselho de Administração para um mandato de até três anos, passível de reeleição, conforme disposto no Estatuto Social. No atual mandato, quinze membros compõem a Diretoria.

Notas Explicativas

	Nota	Controladora		Consolidado	
ATIVOS		31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
CIRCULANTES					
Caixa e equivalentes de caixa	10	32.080	53.693	83.692	87.074
Títulos e valores mobiliários	10	169.561	473.103	590.549	977.870
Contas a receber de incorporação e serviços prestados	4	27.163	64.423	549.895	601.886
Imóveis a comercializar	5	92.429	129.474	631.273	978.450
Valores a receber de partes relacionadas	6	24.905	50.112	5.795	3.276
Depósitos judiciais	15	19.247	20.598	19.504	21.562
Demais contas a receber		149.470	139.369	128.280	145.818
Total dos ativos circulantes		514.855	930.772	2.008.988	2.815.936
NÃO CIRCULANTES					
Contas a receber de incorporação e serviços prestados	4	58.897	51.633	474.817	492.085
Imóveis a comercializar	5	267.327	135.456	1.319.659	798.667
Valores a receber de partes relacionadas	6	27.512	40.665	29.976	39.031
Depósitos judiciais	15	30.712	27.977	31.129	29.253
Imobilizado	7	122.081	139.933	187.879	202.262
Intangível	8	41.944	31.765	42.576	32.027
Investimentos em participações societárias	9	1.510.651	1.548.314	33.330	32.236
Total dos ativos não circulantes		2.059.124	1.975.743	2.119.366	1.625.561
TOTAL DOS ATIVOS		2.573.979	2.906.515	4.128.354	4.441.497

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Notas Explicativas

	Nota	Controladora		Consolidado	
PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
CIRCULANTES					
Empréstimos e financiamentos	10	96.939	74.956	343.767	207.127
Debêntures	10	232.045	118.519	245.968	118.519
Outros instrumentos financeiros	11	7.618	19.208	7.618	19.208
Arrendamento mercantil direito de uso	12	5.934	8.385	5.934	8.385
Fornecedores de materiais e serviços		54.167	40.896	136.164	110.842
Impostos e contribuições		4.778	4.503	30.122	32.591
Salários, encargos sociais e participações		13.468	11.736	92.498	68.478
Obrigações por compra de imóveis e adiantamentos de clientes	13	84.915	92.191	459.526	554.292
Provisões e distratos a pagar		3.708	3.982	8.880	7.738
Valores a pagar para partes relacionadas	6	283.984	139.005	27.082	25.654
Provisão para perda de investimentos	9	10.781	8.300	8.333	5.956
Dividendos a Pagar		120	122	120	122
Demais contas a pagar		11.131	39.235	49.082	78.795
Provisões para demandas judiciais	15	58.964	39.342	65.672	43.099
Total dos passivos circulantes		868.552	600.380	1.480.766	1.280.806
NÃO CIRCULANTES					
Empréstimos e financiamentos	10	70.083	113.613	153.226	195.675
Debêntures	10	669.416	856.228	731.211	856.228
Arrendamento mercantil direito de uso	12	30.999	34.209	30.999	34.209
Obrigações por compra de imóveis e adiantamentos de clientes	13	171.326	66.611	931.522	801.231
Provisão para demandas judiciais	15	50.452	30.885	56.191	33.756
Tributos diferidos	14	250	294	17.289	17.251
Demais contas a pagar		627	882	9.538	9.713
Total dos passivos não circulantes		993.153	1.102.722	1.929.976	1.948.063
PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
Capital social	16.1	1.095.511	1.095.511	1.095.511	1.095.511
Reserva de capital e de outorga de opções de ações		9.441	6.392	9.441	6.392
Ações em tesouraria	16.3	(62.829)	(158.995)	(62.829)	(158.995)
Lucros ou (Prejuízos acumulados)		(329.849)	285.269	(329.849)	285.269
Outros resultados abrangentes	19 (a) (IV)	-	(24.764)	-	(24.764)
Patrimônio líquido atribuído aos acionistas controladores		712.274	1.203.413	712.274	1.203.413
Participação de acionistas não controladores		-	-	5.338	9.215
Total do patrimônio líquido		712.274	1.203.413	717.612	1.212.628
TOTAL DOS PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		2.573.979	2.906.515	4.128.354	4.441.497

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Notas Explicativas

	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
RECEITA LÍQUIDA	20	142.404	140.596	2.412.586	2.539.954
CUSTOS	21	(165.169)	(178.659)	(2.137.896)	(2.088.664)
LUCRO (PREJUÍZO) BRUTO		(22.765)	(38.063)	274.690	451.290
(DESPESAS) RECEITAS					
Despesas com vendas	21	(63.440)	(60.555)	(241.287)	(245.808)
Despesas gerais e administrativas	21	(63.286)	(61.131)	(208.450)	(188.112)
Resultado de equivalência patrimonial sobre investimentos	9	(91.303)	125.809	(7.381)	(6.801)
Outras receitas (despesas), líquidas	21	(119.264)	(95.322)	(133.381)	(100.999)
LUCRO (PREJUÍZO) ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO		(360.058)	(129.262)	(315.809)	(90.430)
RESULTADO FINANCEIRO		(186.802)	(61.292)	(195.272)	(60.111)
Receitas financeiras	22	29.238	21.452	54.509	37.642
Despesas financeiras	22	(216.040)	(82.744)	(249.781)	(97.753)
LUCRO (PREJUÍZO) ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL		(546.860)	(190.554)	(511.081)	(150.541)
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL		(444)	(923)	(44.632)	(46.048)
Imposto de renda e contribuição social - correntes	14	(488)	(999)	(44.638)	(44.229)
Imposto de renda e contribuição social - diferidos	14	44	76	6	(1.819)
LUCRO (PREJUÍZO) LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		(547.304)	(191.477)	(555.713)	(196.589)
LUCRO (PREJUÍZO) LÍQUIDO DO EXERCÍCIO ATRIBUÍVEL AOS:					
Acionistas controladores		(547.304)	(191.477)	(547.304)	(191.477)
Acionistas não controladores		-	-	(8.411)	(5.112)
LUCRO (PREJUÍZO) POR AÇÃO ATRIBUÍVEL AOS ACIONISTAS					
Lucro (Prejuízo) básico por lote de mil ações - Em Reais	18	(5,6431)	(1,9892)	(5,6431)	(1,9892)
Lucro (Prejuízo) diluído por lote de mil ações - Em Reais	18	(5,3462)	(1,8540)	(5,3462)	(1,8540)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Notas Explicativas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
LUCRO (PREJUÍZO) LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	(547.304)	(191.477)	(555.713)	(196.589)
Outros resultados abrangentes	24.764	(24.764)	24.764	(24.764)
RESULTADO ABRANGENTE TOTAL DO EXERCÍCIO	(522.540)	(216.241)	(530.949)	(221.353)
RESULTADO ABRANGENTE DO EXERCÍCIO ATRIBUÍVEL AOS:				
Acionistas controladores	(522.540)	(216.241)	(522.538)	(216.241)
Acionistas não controladores	-	-	(8.411)	(5.112)
As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras				

Notas Explicativas

Atribuível aos acionistas da controladora										
	Nota	Capital social	Reserva de capital	Ações em tesouraria	Reserva de lucros	Lucros/Prejuízos acumulados	Outros Resultados abrangentes	Total controladora	Participação de acionistas não controladores	Total do patrimônio líquido
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020		1.095.511	35.642	(90.269)	476.746	-	-	1.517.630	491	1.518.121
Recompra de ações		-	-	(95.332)	-	-	-	(95.332)	-	(95.332)
Redução da reserva de capital		-	(737)	-	-	-	-	(737)	-	(737)
Opções outorgadas reconhecidas		-	8.960	-	-	-	-	8.960	-	8.960
Exercício <i>Stock Option</i>		-	(37.473)	26.606	-	-	-	(10.867)	-	(10.867)
Compra / Venda de participação		-	-	-	-	-	-	-	7.441	7.441
Aumentos de Capital		-	-	-	-	-	-	-	6.395	6.395
Efeito dos Instrumentos de Hedge de Fluxo de Caixa		-	-	-	-	-	(24.764)	(24.764)	-	(24.764)
Prejuízo líquido do exercício		-	-	-	-	(191.477)	-	(191.477)	(5.112)	(196.589)
Absorção de prejuízo		-	-	-	(191.477)	191.477	-	-	-	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021		1.095.511	6.392	(158.995)	285.269	-	(24.764)	1.203.413	9.215	1.212.628
Redução da reserva de capital	16.2	-	(548)	-	-	-	-	(548)	-	(548)
Opções outorgadas reconhecidas	16.2	-	11.203	-	-	-	-	11.203	232	(11.203)
Exercício <i>Stock Option</i>	16.3	-	(7.606)	7.606	-	-	-	-	-	-
Aumentos de Capital		-	-	-	-	-	-	-	4.302	4.302
Efeito dos Instrumentos de Hedge de Fluxo de Caixa		-	-	-	-	-	24.764	24.764	-	24.764
Venda Ações em Tesouraria		-	-	88.560	(67.814)	-	-	20.746	-	20.746
Prejuízo líquido do exercício		-	-	-	(217.455)	(329.849)	-	(547.304)	(8.411)	(555.715)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022		1.095.511	9.441	(62.829)	-	(329.849)	-	712.274	5.338	717.612

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Notas Explicativas

	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS					
LUCRO (PREJUÍZO) ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL		(546.860)	(190.554)	(511.081)	(150.541)
Ajustes em:					
Depreciação e amortização	7 e 8	49.916	41.194	59.509	44.553
Perda (reversão) estimada de crédito de liquidação duvidosa e provisão para distratos (líquida de custos de distratos)	4 e 5	12.070	4.230	71.571	26.535
Ajuste a valor presente	4	1.874	2.150	25.125	25.353
Provisão para realização de ativos não financeiros	5	14.051	(2.189)	25.421	1.655
Resultado de equivalência patrimonial	9	91.303	(125.809)	7.381	6.801
Provisão para demandas judiciais e compromissos	15	39.189	5.657	45.009	6.768
Juros e encargos financeiros não realizados, líquido		16.577	49.589	67.088	48.603
Provisão para garantia		(23.425)	18.377	(15.200)	16.298
Provisão para participação nos resultados	21	7.537	4.218	37.502	13.895
Despesas com plano de opções de ações		6.936	12.410	12.872	16.308
Baixa de imobilizado, intangível e arrendamento, líquido		3.357	198	3.357	198
Resultado na compra e venda de participação		(4.877)	(2.028)	2	(901)
Instrumentos financeiros derivativos		13.174	(14.860)	24.764	(14.860)
Outras provisões		(136)	579	1.228	2.218
Provisão (reversão) Impostos diferidos (PIS/COFINS)		(1.697)	(9.075)	4.949	(3.937)
(Aumento) Redução em ativos operacionais					
Contas a receber de incorporação e serviços prestados		16.017	(5.580)	(24.309)	(249.128)
Imóveis a comercializar e terrenos destinados à venda		(105.971)	(175.483)	(242.244)	(183.008)
Demais contas a receber		(9.695)	(97.452)	19.510	(47.396)
Aumento (Redução) em passivos operacionais					
Fornecedores de materiais e serviços		13.271	34.642	25.322	72.692
Impostos e contribuições		(173)	(208)	(12.399)	(17.590)
Salários, encargos sociais e participações		(1.538)	(21.435)	(15.151)	(19.558)
Obrigações por compra de imóveis e adiantamentos de clientes		94.568	178.431	75.405	250.310
Demais contas a pagar		(5.057)	10.479	(14.792)	(657)
Operações com partes relacionadas		168.187	278.295	3.226	15.027
Imposto de renda e contribuição social pagos		(134)	(810)	(41.403)	(23.295)
Caixa líquido (consumido) gerado nas atividades operacionais		(151.536)	(5.034)	(367.338)	(163.657)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO					
Aumento (Redução) de capital em investidas		(44.283)	(112.661)	(6.100)	4.351
Aquisição de ativo imobilizado e intangível		(45.599)	(95.542)	(59.031)	(143.240)
Aplicação/Resgate em títulos e valores mobiliários		443.883	364.482	496.594	277.335
Caixa líquido originado (aplicado) nas atividades de investimento		354.001	156.279	431.463	138.446
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO					
Venda (recompra) de ação		20.745	(95.332)	20.745	(95.332)
Dividendos Pagos		-	(17.055)	-	(17.055)
(Redução) aumento de reserva de capital		(551)	(737)	(319)	(737)
Pagamento de arrendamento mercantil direito de uso		(7.233)	(6.885)	(7.233)	(6.885)
Captação de empréstimos, financiamentos e debêntures		64.280	646.924	738.681	1.093.657
Pagamento de empréstimos, financiamentos e debêntures – principal		(185.040)	(576.574)	(661.015)	(839.129)
Pagamento de empréstimos, financiamentos e debêntures – juros		(129.432)	(86.643)	(167.421)	(90.982)
Operações de mútuo com partes relacionadas		13.153	5.027	9.055	(987)
Caixa líquido (consumido) gerado nas atividades de financiamento		(224.078)	(131.275)	(67.507)	42.550
(REDUÇÃO) AUMENTO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		(21.613)	19.970	(3.382)	17.339
SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA					
No início do período		53.693	33.723	87.074	69.735
No fim do período		32.080	53.693	83.692	87.074
(REDUÇÃO) AUMENTO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		(21.613)	19.970	(3.382)	17.339

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

DEMONSTRAÇÃO DO VALOR ADICIONADO PARA EXERCÍCIOS DE FIMOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021 (Em milhares de reais – R\$)

Notas Explicativas

	Nota	Controladora	Consolidado	
		31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022 31/12/2021
RECEITAS				
Incorporação e venda de imóveis		149.972	133.855	2.522.341 2.618.309
Reversão (constituição) de perdas estimadas créditos de liquidação duvidosa e provisão de distratos		(12.105)	(3.411)	(68.443) (41.600)
		137.867	130.444	2.453.898 2.576.709
INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS				
Custos operacionais - incorporação e venda de imóveis		(148.091)	(168.459)	(2.056.432) (2.040.690)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros		(182.287)	(148.341)	(390.540) (222.624)
		(330.378)	(316.800)	(2.446.972) (2.263.314)
VALOR ADICIONADO BRUTO		(192.511)	(186.356)	6.926 313.395
RETENÇÕES				
Depreciação e amortização	7 e 8	(49.374)	(41.193)	(56.058) (44.552)
VALOR ADICIONADO LÍQUIDO PRODUZIDO PELA COMPANHIA		(241.885)	(227.549)	(49.132) 268.843
VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA				
Resultado de equivalência patrimonial	9	(91.303)	125.809	(7.381) (6.801)
Receitas financeiras		30.351	22.485	57.015 39.347
		(60.952)	148.294	49.634 32.546
VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR		(302.836)	(79.255)	502 301.389
DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO				
Pessoal e encargos		26.826	29.316	141.018 227.046
Remuneração direta		24.986	24.387	119.801 178.087
Benefícios		1.008	2.048	14.381 30.397
Encargos		832	2.881	6.836 18.562
IMPOSTOS, TAXAS E CONTRIBUIÇÕES		(1.672)	(918)	103.124 136.768
Federais		(1.672)	(918)	103.085 136.642
Municipais		-	-	39 126
REMUNERAÇÃO DE CAPITAIS DE TERCEIROS				
Juros e aluguéis		219.313	83.824	312.075 134.164
REMUNERAÇÃO DE CAPITAL PRÓPRIO		(547.304)	(191.477)	(555.715) (196.589)
Dividendos		-	-	- -
Lucros (Prejuízos) do exercício		(547.304)	(191.477)	(547.304) (191.477)
Lucros (Prejuízos) absorvidos atribuíveis aos acionistas não controladores		-	-	(8.411) (5.112)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

1. CONTEXTO OPERACIONAL

As operações da Construtora Tenda S.A. ("Companhia" ou "Tenda") e de suas investidas ("Grupo") compreendem: a execução de obras de construção civil; a incorporação de imóveis; a compra e venda de imóveis; a prestação de serviços de administração de construção civil; a intermediação da comercialização de quotas de consórcio; e a participação em outras sociedades. As sociedades controladas compartilham, de forma significativa, das estruturas gerenciais, operacionais e dos custos corporativos da Companhia. As SPEs têm atuação exclusiva no setor imobiliário e estão vinculadas a empreendimentos específicos.

A Companhia é uma sociedade anônima de capital aberto, com sede na Rua Boa Vista, 280, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo e registrada na Bolsa de Valores de São Paulo – B3 (antiga BM&FBOVESPA) com o código de negociação "TEND3".

2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

2.1 Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras individuais foram elaboradas e apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

As demonstrações financeiras consolidadas foram preparadas e estão apresentadas conforme práticas contábeis adotadas no Brasil, incluindo os pronunciamentos emitidos pelo CPC – Comitê de Pronunciamentos Contábeis, referendados pela CVM – Comissão de Valores Mobiliários e conforme as normas internacionais de relatório financeiro, IFRS, emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB), contemplando a orientação contida no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP 02/2018 sobre aplicação CPC 47 (IFRS15) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil com referência aos aspectos de transferência de controle na venda de unidades imobiliárias.

2.2 Base de elaboração

As demonstrações financeiras foram elaboradas no curso normal dos negócios considerando o custo histórico como base de valor, passivos e ativos a valor presente ou valor realizável.

Todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, estão sendo evidenciadas, e correspondem àquelas utilizadas pela Administração na sua gestão.

A Administração avalia a capacidade da Companhia de dar continuidade às suas atividades quando na elaboração das demonstrações financeiras anuais.

Todos os valores apresentados nestas demonstrações financeiras anuais estão expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

2.3 Aprovação das demonstrações financeiras

Em 09 de março de 2023, o Conselho de Administração da Companhia aprovou as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia e autorizou sua divulgação.

2.4 Resumo das Principais práticas contábeis

2.4.1 Base de consolidação

As demonstrações financeiras consolidadas da Companhia incluem as demonstrações financeiras individuais da controladora, de suas controladas diretas e indiretas. A Companhia controla uma entidade quando está exposta ou tem direito a retornos variáveis decorrentes de seu envolvimento com a entidade e tem a capacidade de interferir nesses retornos devido ao poder que exerce sobre a entidade. A existência e os efeitos de potenciais direitos de voto, que são atualmente exercíveis ou conversíveis, são levados em consideração ao avaliar se a Companhia controla outra entidade. As controladas são integralmente consolidadas a partir da data em que o controle é transferido e deixam de ser consolidadas a partir da data em que o controle cessa. As práticas contábeis foram aplicadas de maneira uniforme em todas as controladas incluídas nas demonstrações financeiras consolidadas da Companhia (Nota 9).

2.4.2 Moeda funcional e de apresentação

A moeda funcional e de apresentação da Companhia é o real brasileiro (BRL).

2.4.3 Principais Julgamentos contábeis e fontes de incertezas

Na preparação destas demonstrações financeiras, a Administração utilizou julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação das políticas contábeis da Companhia e os valores reportados dos ativos, passivos, receitas e despesas. Todas as estimativas e as premissas contábeis utilizadas pela Companhia estão de acordo com os CPCs e são as melhores estimativas disponíveis.

As estimativas e premissas são revisadas de forma contínua. As revisões das estimativas são reconhecidas prospectivamente. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

As informações sobre as incertezas relacionadas às premissas e estimativas que possuem um risco significativo no exercício ao final de 31 de dezembro de 2022 estão incluídas abaixo:

a) Perdas estimadas com créditos de clientes e provisão para distratos

A Companhia revisa periodicamente suas premissas para constituição da perda de créditos esperadas e distratos, face à revisão dos históricos de suas operações correntes e melhoria de suas estimativas. O julgamento feito com base na perda histórica e esperada pode divergir do valor que será realizado, face às características singulares de cada cliente. Na nota 2.4.6.3 está descrita a forma desses cálculos.

b) Provisões para demandas judiciais

A Companhia reconhece provisão para causas tributárias, trabalhistas e cíveis nota 15. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

Existem incertezas em relação à interpretação de regulamentos tributários complexos e ao valor e época de resultados tributáveis futuros.

c) Custo orçado dos empreendimentos

Os custos orçados, compostos, principalmente, pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são regularmente revisados, conforme evolução das obras, e eventuais ajustes identificados com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Companhia. O efeito de tais revisões nas estimativas afeta o reconhecimento da receita, conforme mencionado na nota 2.4.4(b.ii).

Em razão de efeitos no cenário econômico verificados ao longo dos últimos ciclos, substancialmente, decorrentes de desestabilização da cadeia de suprimentos global e consequente aumento recorrente de preços de materiais e serviços que afetam de forma direta e indireta os negócios da Companhia (aço, alumínio, cimento, mão de obra, energia elétrica, dentre outros), a Companhia revisa constantemente os orçamentos de custos orçados a incorrer ao longo do exercício. Essas revisões nas estimativas contábeis decorrem de novas informações e maior experiência obtidas durante o exercício ou inovações e envolveram julgamentos baseados nas últimas informações disponíveis.

2.4.4 Reconhecimento de receitas, custos e despesas.

a) Processo para reconhecimento da receita

No processo de reconhecimento da receita de contratos com clientes foram adotados os preceitos introduzidos pelo CPC 47 contemplando as orientações do Ofício CVM/SNC/SEP 02/2018, aonde a transferência do controle do bem ou serviço contratado poderá ser evidenciada em um momento específico do tempo (*"at a point in time"*) ou ao longo do tempo (*"over time"*).

Para definição da forma de apropriação da receita, é preciso verificar o cumprimento das obrigações de performance. Tal verificação se dá em cinco etapas: 1) identificação do contrato; 2) identificação das obrigações de desempenho; 3) determinação do preço da transação; 4) alocação do preço da transação às obrigações de desempenho; 5) reconhecimento da receita.

Nessa avaliação, o modelo de negócios da Companhia em sua totalidade refere-se às vendas integralmente repassadas para instituição financeira, nos empreendimentos em construção e também nos concluídos. No momento da assinatura do contrato de financiamento bancário, a titularidade é transferida para a instituição financeira, não cabendo mais à incorporadora qualquer risco de recebimento e/ou controle do ativo. Portanto, nesse momento se dá o cumprimento da obrigação de performance para o empreendimento.

Abaixo fluxo financeiro do contrato:

- i) 10 a 20% pagos diretos para incorporadora; e
- ii) 80 a 90% para instituição financeira.

Na tabela abaixo, resumo do contrato celebrado na modalidade “financiamento na planta e concluídos”, partes envolvidas, garantias e riscos existentes:

Contrato	Partes	Garantia Real do Imóvel	Risco de Crédito	Risco de Mercado	Risco de Distrato
Financiamento Bancário	Incorporadora (Vendedora); Comprador e Instituição financeira (Credora fiduciária)	Instituição financeira (IF)	10 a 20% da Incorporadora e 80 a 90% da Instituição financeira	Comprador e Instituição financeira	Não aplicável. *

*Em caso de inadimplemento, pelo cliente, a IF poderá consolidar a propriedade em seu nome para posterior alienação do imóvel a terceiros, conforme procedimentos previstos no art. 27 da Lei 9.514/97. O valor arrecadado terá como objetivo principal a quitação do saldo devedor do cliente

(b) Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis

- i) Nas vendas de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada com a transferência do controle desses bens, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.
- ii) Nas vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos:
 - As receitas de vendas são apropriadas ao resultado quando houver a transferência contínua do controle para instituição financeira ou cliente (“over timer”), utilizando-se o método do percentual de conclusão de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos; Nos casos que durante o período de aprovação do cliente junto à entidade financiadora se houver indícios que o cliente não cumprirá com sua parte contratual é realizada a provisão para distrato do seu valor integral.
 - Os montantes das receitas de vendas reconhecidos que sejam superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes, são registrados em ativo circulante ou ativo não circulante, na rubrica “Contas a receber de incorporação e serviços prestados”. Os montantes recebidos com relação à venda de unidades que sejam superiores aos valores reconhecidos de receitas, são contabilizados na rubrica “Obrigações por compra de imóveis e adiantamentos de clientes”;
 - A variação monetária, incidente sobre o saldo de contas a receber até a entrega das chaves, assim como o ajuste a valor presente do saldo de contas a receber, são apropriados ao resultado de incorporação e venda de imóveis quando incorridos, obedecendo ao regime de competência dos exercícios “pro rata temporis”;
 - O custo incorrido (incluindo o custo do terreno e demais gastos relacionados diretamente com a formação do estoque) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado. Para as unidades ainda não comercializadas, o custo incorrido é apropriado ao estoque (Nota 2.4.7);
 - Os encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e os diretamente associados ao financiamento da construção, são capitalizados e registrados aos estoques de imóveis a comercializar, e apropriados ao custo incorrido das unidades em construção até a sua conclusão e observando-se os mesmos critérios de apropriação do custo de incorporação imobiliária na proporção das unidades vendidas em construção;
 - Os tributos incidentes e diferidos sobre a diferença entre a receita auferida de incorporação imobiliária e a receita acumulada submetida à tributação são calculados e refletidos contabilmente por ocasião do reconhecimento dessa diferença de receita;
 - Provisão para garantia é constituída para cobrir gastos com reparos em empreendimentos, o cálculo baseia-se em estimativa que considera o histórico dos gastos incorridos ajustados pela expectativa futura, exceto para controladas que operam com empresas terceirizadas, que são as próprias garantidoras dos serviços de construção prestados. O prazo de garantia oferecido é de cinco anos a partir da entrega do empreendimento.
 - Os gastos com corretagem são registrados no resultado na rubrica “Despesas com vendas” observando-se o mesmo critério adotado para o reconhecimento das receitas das unidades vendidas. Encargos relacionados com a comissão de venda pertencente ao adquirente do imóvel, não constituem receita ou despesa da Companhia.

2.4.5 Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários

Caixa e equivalentes de caixa incluem substancialmente depósitos à vista e certificados de depósitos bancários compromissados, denominados em Reais, com alto índice de liquidez de mercado e vencimentos contratuais não superiores a 90 dias, e para os quais inexistem multas ou quaisquer outras restrições para seu resgate imediato, junto ao emissor do instrumento.

Os equivalentes de caixa são classificados como ativos financeiros a valor justo por meio do resultado, onde sua variação tanto positiva como negativa afeta a demonstração de resultado. Os equivalentes de caixa são mantidos para atender compromissos de curto prazo.

Os títulos e valores mobiliários incluem certificados de depósitos bancários, títulos públicos emitidos pelo Governo Federal, fundos de investimentos exclusivos e cauções, os quais são classificados a valor justo por meio de resultado ou custo amortizado (Nota 10).

2.4.6 Contas a receber de incorporação e serviços prestados

2.4.6.1 Contas a receber de imóveis, terrenos e serviços prestados

São apresentados aos valores presentes e de realização. A classificação entre ativo circulante e ativo não circulante é realizada com base no cronograma de vencimento das parcelas dos contratos.

As parcelas em aberto são atualizadas com base no Índice Nacional da Construção Civil (INCC) para a fase de construção do projeto, e pelo Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M) ou Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), após a data de entrega das chaves das unidades concluídas.

2.4.6.2 Ajuste a valor presente

O ajuste a valor presente é calculado entre o momento da assinatura do contrato e a data prevista para entrega das chaves do imóvel ao promitente comprador, utilizando uma taxa de desconto representada pela taxa média dos financiamentos obtidos pela Companhia, líquida do efeito inflacionário ou NTN-B, título público oferecido pelo Tesouro Direto, representando aqui a taxa livre de risco, sendo das duas últimas a maior.

A reversão do ajuste a valor presente, considerando-se que parte importante do contexto operacional da Companhia é a de financiar os seus clientes, foi realizada, tendo como contrapartida o próprio grupo de receitas de incorporação imobiliária, de forma consistente com os juros incorridos sobre a parcela do saldo de contas a receber.

2.4.6.3 Perdas estimadas de créditos de liquidação duvidosa e provisão de distratos

A Companhia constitui perdas estimadas de créditos de liquidação duvidosa e provisão de distratos para os clientes que tenham parcelas vencidas e a vencer, conforme premissas definidas pela Companhia para as perdas incorridas e esperadas. Essa provisão é calculada em função do percentual de andamento de obra, metodologia aplicada no reconhecimento da receita (Nota 2.4.4).

Na constituição das perdas estimadas é utilizada uma matriz baseada na perda histórica e esperada, ou ajustada com bases em dados observáveis atuais para refletir as condições atuais e futuras desde que tais dados estejam disponíveis sem custo ou esforços excessivos. Essa perda é calculada em função do percentual de andamento de obra. A Companhia avalia o risco de toda sua carteira de clientes, a fim de determinar quais os níveis de risco contidos.

A Companhia constitui provisão para distratos para os clientes que apresentem intenções de formalização de distratos, ou estão com risco significativo de não pagamento.

2.4.7 Imóveis a comercializar

(i) Terrenos para futuras incorporações

A Companhia e suas controladas adquirem terrenos para futuras incorporações, com condições de pagamento em moeda corrente ou por intermédio de permuta. Os terrenos adquiridos por intermédio de operações de permuta são registrados ao valor realizável, valor justo, das unidades a serem entregues e a receita e o custo são reconhecidos seguindo os critérios descritos na Nota 2.4.4.

A classificação de terrenos entre o ativo circulante e ativo não circulante é realizada pela Administração com base na expectativa de prazo do lançamento dos empreendimentos imobiliários que é revisada periodicamente.

(ii) Imóveis em construção

Os imóveis são demonstrados ao custo de construção, e reduzidos por provisão quando tal valor exceder seu valor líquido realizável. No caso de imóveis em construção, a parcela em estoque corresponde ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas. O custo incorrido compreende os gastos com construção (materiais, mão de obra própria ou contratada de terceiros e outros relacionados), os custos de legalização do terreno e empreendimento, os custos com terrenos e os encargos financeiros aplicados no empreendimento incorridos durante a fase de construção.

Os encargos financeiros relativos aos recursos utilizados na construção dos empreendimentos imobiliários, são capitalizados. Portanto, inclui-se a correção monetária desses itens quando houver.

Os encargos de empréstimos captados pela controladora vinculados a projetos de suas controladas são capitalizados na rubrica de investimento (Nota 9) e sua realização (apropriação ao resultado) é incluída no custo dos imóveis vendido no consolidado.

2.4.8 Instrumentos financeiros

Abaixo quadro com as principais práticas contábeis aplicadas para:

Ativos e passivos financeiros não derivativos:	
Reconhecimento	Os empréstimos, recebíveis e instrumentos de dívida são inicialmente reconhecidos na data em que foram originados. Todos os outros ativos e passivos financeiros são reconhecidos na data da negociação quando a Companhia se tornar parte das disposições contratuais do instrumento.
Desreconhecimento	Ativo Financeiro: Ocorre quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa do ativo expiram, ou quando a Companhia transfere os direitos ao recebimento dos fluxos de caixa contratuais na qual substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro são transferidos. Qualquer participação que seja criada ou retida pela Companhia em tais ativos financeiros transferidos, é reconhecida como um ativo ou passivo separado. Passivo Financeiro: Ocorre quando sua obrigação contratual é retirada (por pagamento ou contratualmente), cancelada ou expirada.
Compensação	Os ativos ou passivos financeiros são compensados e o valor líquido apresentado no balanço patrimonial quando a Companhia tenha atualmente um direito legalmente executável de compensar os valores e tenha a intenção de liquidá-los em uma base líquida ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

Ativos Financeiros não derivativos	
Classificação e Mensuração	Custo Amortizado: Mantido para o recebimento dos Fluxos de caixas contratuais até o final da obra e tão somente do recebimento de principal e juros em datas específicas, para mensuração é utilizado o método da taxa efetiva de juros. Valor justo: Quando o objetivo é permitir a gestão imediata do seu "caixa", de forma a ter a liberdade para venda ou não de seu ativo. Esses ativos são mantidos para receber fluxos de caixa contratuais e vender.
Impairment	Avaliação feita para todos ativos financeiros classificado como custo amortizado. Mensurado como a diferença entre o valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados, descontados à taxa de juros original dos ativos financeiros e seu valor contábil, sendo sua diferença reconhecida no resultado do exercício.

Passivos Financeiros não derivativos	
Classificação e Mensuração	Valor Justo: São mensurados por meio do resultado quando do reconhecimento inicial e de forma irrevogável eliminarem ou reduzirem diferenças entre ganhos e perdas dos descasamentos que ocorreria na mensuração de ativos e passivos. Custo Amortizado: São classificados e mensurados inicialmente pelo valor justo deduzidos de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, esses passivos financeiros são mensurados pelo custo amortizado utilizando o método dos juros efetivos.

Instrumentos financeiros derivativos, incluindo contabilidade de hedge	
Os instrumentos financeiros derivativos designados em operações de hedge são inicialmente reconhecidos ao valor justo na data da contratação do derivativo, sendo reavaliados subsequentemente	

também ao valor justo. Os derivativos são apresentados como ativos financeiros quando o valor justo do instrumento for positivo, e como passivos financeiros quando o valor for negativo.

Quaisquer ganhos ou perdas resultantes de mudanças no valor justo durante o exercício são reconhecidos no patrimônio líquido em outros resultados abrangentes e posteriormente reclassificada para o resultado quando o item objeto de hedge afetar o mesmo.

2.4.9 Investimentos em participações societárias

Os investimentos nas participações societárias são registrados na controladora pelo método de equivalência patrimonial.

Quando a participação da Companhia nas perdas das investidas iguala ou ultrapassa o valor do investimento, a Companhia reconhece a parcela residual na rubrica "Provisão para perda com investimentos", uma vez que assume obrigações e efetua pagamentos em nome dessas sociedades. Para isso, a Companhia constitui provisão no montante considerado adequado para suprir as obrigações da investida (Nota 9).

2.4.10 Imobilizado e intangível

Os imobilizados e intangíveis são registrados ao custo de aquisição, líquido de depreciação/amortização acumulada e/ou perdas acumuladas por redução ao valor recuperável, se aplicável.

Um item de imobilizado ou intangível é baixado quando vendido ou se nenhum benefício econômico-futuro for esperado do seu uso ou venda eventual. Ganho ou perda resultante da baixa do ativo (calculado como sendo a diferença entre o valor líquido da venda e o valor contábil do ativo) são incluídos na demonstração do resultado, no exercício em que o ativo for baixado.

As depreciações e amortizações são calculadas com base no método linear, tomando-se a vida útil estimada dos ativos (Nota 7 e 8).

A Companhia avalia, ao fim de cada período, o valor recuperável de seus imobilizados e intangíveis e se houver indicação de perdas são reconhecidas no resultado do exercício.

2.4.11 Obrigações por compra de imóveis e adiantamentos de clientes por permuta

As obrigações na aquisição de imóveis são reconhecidas pelos valores correspondentes às obrigações contratuais assumidas. Em seguida, são apresentados pelo custo amortizado, isto é, acrescidos, quando aplicável, de encargos e juros proporcionais ao período incorrido (*"pro rata temporis"*), líquido do ajuste a valor presente.

As obrigações relacionadas com as operações de permutas de terrenos por unidades imobiliárias são demonstradas ao valor justo das unidades a serem entregues.

2.4.12 Impostos Correntes

A Companhia e suas controladas apuram seus principais impostos, conforme detalhado a seguir:

Tributo	Lucro Real	Lucro Presumido	Regime Especial de Tributação
Imposto de Renda	Alíquotas de 15% mais 10% pelo excedente de 240 mil.	Razão de 8% sobre as receitas brutas, dessa base aplicando-se as alíquotas de 15% e adicional de 10%.	Alíquota 1,26% sobre os recebimentos das vendas
Contribuição Social	Alíquota de 9%.	Razão de 12% sobre as receitas brutas, e dessa base aplica-se a alíquota de 9%.	Alíquota 0,66% sobre os recebimentos das vendas
PIS Sobre a receita operacional bruta.	Base Receita bruta menos créditos(*) 1,65%	0,65%	Alíquota 0,37% sobre os recebimentos das vendas
COFINS Sobre a receita operacional bruta.	Base Receita bruta menos créditos (*) 7,6%	3%	Alíquota 1,71% sobre os recebimentos das vendas

* Créditos apurados com base em alguns custos e despesas incorridas.

2.4.13 Impostos Diferidos

O imposto diferido é reconhecido com relação:

- a) Às diferenças temporárias entre os valores de ativos e passivos registrados para fins contábeis e os correspondentes valores usados para fins de tributação; e
- b) Os prejuízos fiscais, cujo reconhecimento ocorre na extensão em que seja provável que o lucro tributável dos próximos anos esteja disponível para ser usado na compensação do ativo fiscal diferido, com base em projeções de resultados elaboradas e fundamentadas em premissas internas e em cenários econômicos-futuros que possibilitam a sua utilização total ou parcial, mediante a constituição de um ativo. Periodicamente, os valores contabilizados são revisados e os efeitos, considerando os de realização ou liquidação, estão refletidos em consonância com o disposto na legislação tributária. O imposto de renda diferido sobre prejuízos fiscais acumulados não possui prazo de prescrição, porém a sua compensação é limitada a 30% do montante do lucro tributável de cada exercício.

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

2.4.14 Plano de opção de compra de ações

A Companhia oferece aos empregados e administradores, devidamente aprovado pelo Conselho de Administração, dois planos de remunerações com base em ações (*"stock options"* e *"stock grant"*), segundo o qual recebe os serviços como contraprestações das opções de compra de ações outorgadas.

O valor justo das opções é estabelecido na data da outorga, sendo que o mesmo é reconhecido como despesa no resultado do exercício (em contrapartida ao patrimônio líquido), à medida que os serviços são prestados pelos empregados e administradores.

Em uma transação liquidada, para os títulos patrimoniais em que o plano é modificado, uma despesa mínima é reconhecida e corresponde às despesas como se os termos não tivessem sido alterados. Uma despesa adicional é reconhecida para qualquer modificação que aumenta o valor justo total das opções outorgadas, ou que de outra forma beneficia o funcionário, mensurada na data da modificação.

Em caso de cancelamento de um plano de opção de compra de ações, o mesmo é tratado como se tivesse sido outorgado na data do cancelamento, e qualquer despesa não reconhecida do plano, é reconhecida imediatamente. Porém, se um novo plano substitui o plano cancelado, e o mesmo é designado um plano substituto na data de outorga, o plano cancelado e o novo plano são tratados como se fossem uma modificação ao plano original, conforme mencionado anteriormente.

A Companhia revisa, anualmente, suas estimativas da quantidade de opções que terão seus direitos adquiridos, considerando as condições de aquisição não relacionadas ao mercado e as condições por tempo de serviço. A Companhia reconhece o impacto da revisão das estimativas iniciais, se houver, na demonstração do resultado, com contrapartida no patrimônio líquido.

2.4.15 Provisões e Perdas

As provisões são registradas quando julgadas prováveis e com base nas melhores estimativas do risco envolvido. As provisões constituídas referem-se principalmente a:

(i) Provisão para demandas judiciais

A Companhia é parte de diversos processos judiciais e administrativos. Provisões são constituídas para todas as demandas referentes a processos judiciais cuja expectativa de perda é provável.

Os passivos contingentes avaliados como de perdas possíveis são apenas divulgados em nota explicativa e os passivos contingentes avaliados como de perdas remotas não são provisionados e nem divulgados.

(ii) Provisão para redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

Anualmente e quando evidências de perda de valor recuperável dos ativos são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração, ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável. Os ativos intangíveis com vida útil indefinida têm a recuperação do seu valor testada anualmente independentemente de haver indicadores de perda de valor, pela comparação com o valor de realização mensurado por meio de fluxos de caixa descontados ao seu valor presente, utilizando uma taxa de desconto antes dos impostos, que reflita o custo médio ponderado do capital da Companhia.

2.4.16 Dividendos

A proposta de distribuição de dividendos é efetuada pela Administração e se estiver dentro da parcela equivalente ao dividendo mínimo obrigatório é registrada como passivo circulante na rubrica "Dividendos a pagar", por ser considerada como uma obrigação legal prevista no Estatuto Social da Companhia.

2.4.17 Lucro por ação básico e diluído

O cálculo básico do resultado por ação é feito por meio da divisão do lucro líquido do exercício, atribuído aos detentores de ações ordinárias da Companhia, pela quantidade média ponderada de ações ordinárias disponíveis durante o exercício. O resultado diluído por ação é calculado da mesma maneira que o básico, porém acrescido pela quantidade média ponderada de ações ordinárias que seriam emitidas na conversão de todas as ações ordinárias potenciais diluídos em ações ordinárias.

2.4.18 Ações em Tesouraria

Ações em tesouraria são reconhecidas ao valor de compra mais custos atribuídos e registrados em conta redutora do patrimônio líquido. Nenhum ganho ou perda é reconhecido na demonstração do resultado na compra, venda, emissão ou cancelamento dos instrumentos patrimoniais próprios da Companhia, sendo o resultado da operação reconhecido na conta de reserva de lucros.

2.5 Demonstrações do valor adicionado ("DVA")

Essa demonstração tem por finalidade evidenciar a riqueza criada pela Companhia e sua distribuição durante determinado exercício e é apresentada pela Companhia, conforme requerido pela legislação societária brasileira, como parte de suas demonstrações contábeis individuais e como informação suplementar às demonstrações contábeis consolidadas, pois não é uma demonstração prevista nem obrigatória conforme as IFRSs. A DVA foi preparada com base em informações obtidas dos registros contábeis que servem de base de preparação das demonstrações contábeis e seguindo as disposições contidas no CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado.

3. NOVAS NORMAS, ALTERAÇÕES E INTERPRETAÇÕES DE NORMAS EMITIDAS

a. Novas normas, alterações e interpretações já adotadas no exercício corrente:

A Companhia e suas Controladas avaliaram e adotaram as normas abaixo para o atual exercício, entretanto, não houve impacto relevante nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas:

Alteração ao IAS 16/CPC 27 Ativo Imobilizado	Proibição de dedução do custo do imobilizado os valores recebidos da venda de itens produzidos enquanto o ativo estiver sendo preparado para seu uso pretendido. Tais receitas e custos relacionados devem ser reconhecidos no resultado do exercício.
Alteração ao IAS 37/CPC25 Provisão, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes	Esclarecimento para fins de avaliação de um contrato oneroso ou não, o custo de cumprimento do contrato inclui os custos incrementais de cumprimento desse contrato e uma alocação de outros custos que se relacionam diretamente ao cumprimento dele.
Alteração ao IFRS 3/CPC 15 Combinação de Negócios	Substitui as referências da versão antiga da estrutura conceitual pela mais recente emitida em 2018.
IFRS 9/CPC 48 Instrumentos Financeiros	Esclarecimento de quais taxas devem ser incluídas no teste de 10% para análise de baixa de passivos financeiros.
IFRS 16/CPC 06 - Arrendamentos	Alteração do exemplo 13 a fim de excluir o exemplo de pagamentos do arrendador relacionados a melhorias no imóvel arrendado
IFRS 1/CPC 37 Adoção Inicial das Normas Internacionais de Relatórios Financeiros	Simplificação da aplicação da referida norma por uma subsidiária que adote o IFRS pela primeira vez após a sua controladora, e m relação à mensuração do montante acumulado de variações cambiais.
IAS 41/CP 29 - Ativos Biológicos	Remoção da exigência de excluir das estimativas de fluxos de caixa os tributos (IR/CS) ao mensurar o valor justo dos ativos biológicos e produtos agrícolas, alinhando assim as exigências de mensuração do valor justo no IAS 41 com as de outras normas IFRS.

Adicionalmente, o IASB avalia novos pronunciamentos e revisão de alguns pronunciamentos existentes, que entrarão em vigor a partir de 1º de janeiro de 2023. A Companhia avaliará os potenciais impactos na medida em que os normativos sejam regulamentados pela CVM (Comissão de Valores Mobiliários).

IAS 1	Divulgação de políticas contábeis materiais ao invés de políticas contábeis significativas.	a partir de 1º de janeiro de 2023
IAS 1	Classificação de passivos não circulantes, em que a empresa precisa ter o direito de evitar a liquidação por no mínimo doze meses da data do balanço patrimonial.	a partir de 1º de janeiro de 2024
IAS 8	Esclarecimento sobre mudanças de estimativas contábeis, mudança nas políticas contábeis e correção de erros.	a partir de 1º de janeiro de 2023
IFRS 17	Norma não aplicável à Companhia.	a partir de 1º de janeiro de 2023
IAS 12	Necessidade de reconhecimento do imposto diferido sobre as transações de arrendamentos, descomissionamento e restauração.	a partir de 1º de janeiro de 2023

4. CONTAS A RECEBER DE INCORPORAÇÃO E SERVIÇOS PRESTADOS

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Clientes de incorporação e venda de imóveis	139.609	140.060	1.347.621	1.313.902
(-) Perdas estimadas de créditos de liquidação duvidosa	(68.480)	(56.252)	(272.365)	(198.854)
(-) Provisão para distratos	(3.108)	(3.231)	(41.260)	(46.328)
(-) Ajuste a valor presente	(4.722)	(2.848)	(55.659)	(30.534)
Contas a receber de terrenos e outras contas a receber	22.761	38.327	46.375	55.785
	86.060	116.056	1.024.712	1.093.971
Circulante	27.163	64.423	549.895	601.886
Não circulante	58.897	51.633	474.817	492.085

As parcelas do circulante e não circulante têm vencimento nos seguintes exercícios sociais:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Vencimento				
Vencidas				
Até 90 dias	1.555	2.894	22.120	19.399
De 91 a 180 dias	1.361	1.219	8.821	26.589
Acima de 180 dias (a)	44.442	43.880	112.221	109.175
Subtotal – Vencidas	47.358	47.993	143.162	155.163
A vencer				
1 ano	50.080	75.800	729.391	699.186
2 anos	49.909	33.862	287.388	328.594
3 anos	5.382	12.390	99.049	92.276
4 anos	2.793	3.190	41.811	34.778
5 anos em diante	6.858	5.152	93.195	59.690
Subtotal – A vencer	115.012	130.394	1.250.834	1.214.524
(-) Ajuste a valor presente(b)	(4.722)	(2.848)	(55.659)	(30.534)
(-) Perdas estimadas de créditos de liquidação duvidosa	(68.480)	(56.252)	(272.365)	(198.854)
(-) Provisão para distratos	(3.108)	(3.231)	(41.260)	(46.328)
	86.060	116.056	1.024.712	1.093.971

(a) Do montante vencido acima de 180 dias, valores em processo de repasse junto as instituições financeiras somam R\$38.918 na Controladora e R\$98.274 no consolidado (R\$15.223 na controladora e R\$30.898 no consolidado em 31 de dezembro de 2021).

(b) A taxa de desconto praticada pela Companhia e suas controladas foi de 6,54% a.a (taxa média de captação menos INCC) para o exercício de 31 de dezembro de 2022 (2,44% a.a em 2021).

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, a movimentação nas provisões para créditos de liquidação duvidosa e distratos está sumarizada a seguir:

	Controladora			
	Contas receber PECLD	Contas a receber provisão distrato	Imóveis a comercializar (Nota 5)	Saldo líquido
Saldo em 31 de dezembro de 2020	(51.465)	(4.607)	2.959	(53.113)
Adições (a)	(9.414)	(15.643)	2.354	(22.703)
Reversões	1.595	17.019	(3.173)	15.441
Baixa	3.032	-	-	3.032
Saldo em 31 de dezembro de 2021	(56.252)	(3.231)	2.140	(57.343)
Adições	(16.703)	(2.138)	1.432	(17.409)
Reversão	3.521	2.261	(1.397)	4.385
Baixa	954	-	-	954
Saldo em 31 de dezembro de 2022	(68.480)	(3.108)	2.175	(69.413)

	Consolidado			
	Contas receber PECLD	Contas a receber provisão distrato	Imóveis a comercializar (Nota 5)	Saldo líquido
Saldo em 31 de dezembro de 2020	(174.388)	(29.194)	19.006	(184.576)
Adições (a)	(89.833)	(80.619)	35.953	(134.499)
Reversões	11.633	63.485	(20.888)	54.230
Baixa	53.734	-	-	53.734
Saldo em 31 de dezembro de 2021	(198.854)	(46.328)	34.071	(211.111)
Adições	(130.123)	(60.391)	21.678	(168.836)
Reversão	23.601	65.459	(24.806)	64.254
Baixa	33.011	-	-	33.011
Saldo em 31 de dezembro de 2022	(272.365)	(41.260)	30.943	(282.682)

5. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Matéria Prima	2.195	-	20.101	13.243
Terrenos	328.366	260.808	1.707.233	1.556.583
Terrenos mantidos para venda	14.098	13.906	17.042	16.643
Imóveis em construção	67.730	16.820	371.860	280.444
Custo de imóveis no reconhecimento da provisão para distratos – Nota 4	2.175	2.140	30.943	34.071
Unidades concluídas	6.601	8.885	48.488	27.037
(-) Ajuste a valor presente na compra de terrenos	(44.308)	(34.579)	(210.828)	(142.418)
(-) Redução ao valor líquido de imóveis a comercializar	(3.104)	(259)	(10.804)	(680)
(-) Redução ao valor líquido de terrenos	(13.997)	(2.791)	(23.103)	(7.806)
	359.756	264.930	1.950.932	1.777.117
Circulante	92.429	129.474	631.273	978.450
Não circulante	267.327	135.456	1.319.659	798.667

O saldo de encargos financeiros capitalizados em 31 de dezembro de 2022 foi de R\$18.078 (R\$11.188 em 31 de dezembro de 2021) na controladora e R\$110.665 (R\$66.546 em 31 de dezembro de 2021) no consolidado. E apropriado ao resultado em 31 de dezembro de 2022 foi de R\$ 3.271 (R\$1.079 em 31 de dezembro de 2021) na controladora e R\$62.293 (R\$36.410 em 31 de dezembro de 2021) no consolidado.

6. PARTES RELACIONADAS

6.1 Saldos com partes relacionadas

Os saldos com partes relacionadas, ativos e passivos são de:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Ativo				
Controladas				
Partes relacionadas conta corrente	24.675	50.061	5.565	3.225
Mútuo a receber (Nota 6.2)	-	1.634	-	-
Total Controladas	24.675	51.695	5.565	3.225
Controladas em conjunto – “Joint venture”				
Partes relacionadas conta corrente	230	51	230	51
Mútuo a receber (Nota 6.2)	27.512	39.031	29.976	39.031
Total	27.742	39.082	30.206	39.082
Total do ativo	52.417	90.777	35.771	42.307
Circulante	24.905	50.112	5.795	3.276
Não circulante	27.512	40.665	29.976	39.031
Passivo				
Controladas				
Partes relacionadas conta corrente	257.457	113.351	554	-
Mútuo a pagar	5.856	-	5.856	-
Total Controladas	263.313	113.351	6.410	-
Controladas em conjunto – “Joint venture”				
Partes relacionadas conta corrente	20.672	25.654	20.672	25.654
Total	20.672	25.654	20.672	25.654
Total passivo	283.985	139.005	27.082	25.654
Circulante	283.985	139.005	27.082	25.654
Não circulante	-	-	-	-

6.2 Mútuos a receber

A composição, a natureza e as condições dos saldos de mútuos a receber e a pagar da Companhia são demonstradas a seguir. Os mútuos possuem vencimentos conforme duração dos respectivos empreendimentos relacionados.

	Controladora		Consolidado		Natureza	Taxa de juros
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2021	31/12/2021		
Controladas						
FIT BILD 09 SPE Empr. Imob. Ltda	-	1.634	-	-	Construção	120% a 126,5% a.a. do CDI
Citta Ville SPE Empr. Imob. Ltda.	-	-	2.464	-	Construção	100% de CDI
Mútuos a receber Controladas (Nota 6.1)	-	1.634	2.464	-		
Atua Construtora e Incorporadora S.A. (a)	-	12.167	-	12.167	Construção	112% de 113,5% do CDI
FIT 19 SPE Empr. Imobiliários Ltda. (b)	18.930	18.676	18.930	18.676	Construção	100% do CDI
Acedio SPE Empr. Imobiliários Ltda. (b)	8.582	8.188	8.582	8.188	Construção	100% do CDI
Mútuos a receber - "Joint venture" (Nota 6.1)	27.512	39.031	27.512	39.031		
	27.512	40.665	29.976	39.031		

- (a) Montante referente a mútuo da Companhia com a empresa Atua Construtora e Incorporadora S.A. que está sendo discutido por meio de arbitragem, perante o Centro de Arbitragem e Mediação da Câmara de Comércio Brasil Canadá ("CAM/CCBC"). O montante deixou de ser atualizado em 2014 com encargos financeiros em virtude da arbitragem. O montante referente a empresa Atua Construtora e Incorporadora S.A que estavam em arbitragem foi recebido em agosto de 2022.
- (b) Valores a receber entre as SPEs que estão atualizados até agosto de 2014 (data do último pedido em arbitragem) com encargos financeiros pactuados nos termos dos contratos. Esses valores estão sendo discutido por meio de arbitragem, perante o Centro de Arbitragem e Mediação da Câmara de Comércio Brasil Canadá ("CAM/CCBC"). Sendo o mútuo com a empresa Fit 09 SPE Empr. Imob. Ltda. eliminado para efeito das demonstrações financeiras consolidadas, e as movimentações de saldos evidenciadas são devidos aos novos valores para garantir a operação das empresas.

6.3 Avais, garantias e fianças

As operações financeiras do Grupo possuem garantias de avais ou fianças na proporção da participação da Companhia no capital social de tais sociedades, no montante de R\$ 619.279 em 31 de dezembro de 2022 (R\$995.973 em 31 de dezembro de 2021).

7. IMOBILIZADO

Descrição	Taxa depreciação % a.a.	Controladora						
		31/12/2020	Adições	Baixas	31/12/2021	Adições	Baixas/Transf.	31/12/2022
Custo								
Hardware		27.837	7.193	-	35.030	543	(564)	35.009
Benfeitorias em imóveis de terceiros e instalações		19.529	6.413	-	25.942	1.867	(5.638)	22.171
Móveis e utensílios		5.284	1.060	-	6.344	104	(1.249)	5.199
Máquinas e equipamentos		5.640	3.434	-	9.074	984	(469)	9.589
Formas		73.900	36.496	-	110.396	11.109	-	121.505
Arrendamento direito de uso		44.983	14.208	(10.336)	48.855	-	-	48.855
		177.173	68.804	(10.336)	235.641	14.607	(7.920)	242.328
Depreciação acumulada								
Hardware	20%	(20.641)	(5.366)	-	(26.007)	(3.808)	374	(29.441)
Benfeitorias em imóveis de terceiros e instalações	14%	(9.983)	(3.611)	-	(13.594)	(3.430)	3.499	(13.525)
Móveis e utensílios	10%	(3.229)	(436)	-	(3.665)	(557)	510	(3.712)
Máquinas e equipamentos	10%	(1.955)	(677)	-	(2.632)	(1.112)	183	(3.561)
Formas	11%	(34.916)	(9.121)	-	(44.037)		-	(57.843)
						(13.806)		
Arrendamento direito de uso	14%	(2.529)	(5.554)	2.310	(5.773)	(6.392)	-	(12.165)
		(73.253)	(24.765)	2.310	(95.708)	(29.105)	4.566	(120.247)
		103.920	44.039	(8.026)	139.933	(14.498)	(3.354)	122.081

Consolidado								
Descrição	Taxa depreciação % a.a.	31/12/2020	Adições	Baixas	31/12/2021	Adições	Baixas/Transf.	31/12/2022
Custo								
Hardware		27.846	7.440		35.286	656	(564)	35.378
Benfeitorias em imóveis de terceiros e instalações		19.890	12.632	-	32.522	2.412	(5.638)	29.296
Móveis e utensílios		6.091	2.093		8.184	107	(1.249)	7.042
Máquinas e equipamentos		6.419	5.137		11.556	3.644	30.349	45.549
Formas		93.260	44.011		137.271	21.220		158.491
Imobilizado em andamento	-	-	30.818	-	30.818	-		-
							(30.818)	
Arrendamento direito de uso		44.983	14.208	(10.336)	48.855	-	-	48.855
		198.489	116.339	(10.336)	304.492	28.039	(7.920)	324.611
Depreciação acumulada								
Hardware	20%	(20.643)	(5.397)		(26.040)	(3.894)	374	(29.560)
Benfeitorias em imóveis de terceiros e instalações	14%	(10.102)	(4.157)	-	(14.259)	(4.161)	3.499	(14.921)
Móveis e utensílios	10%	(3.330)	(556)		(3.886)	(740)	510	(4.116)
Máquinas e equipamentos	10%	(2.005)	(833)		(2.838)	(4.710)	183	(7.365)
Formas	11%	(37.870)			(49.434)		-	(68.606)
			(11.564)			(19.172)		
Arrendamento direito de uso	14%	(2.529)	(5.554)	2.310	(5.773)	(6.392)	-	(12.165)
		(76.479)	(28.061)	2.310	(102.230)	(39.069)	4.566	(136.733)
		122.010	88.278	(8.026)	202.262	(11.030)	(3.354)	187.878

O valor residual, vida útil e métodos de depreciação foram revisados no encerramento do exercício de 2022, não tendo ocorrido modificações. Os ativos estão sujeitos às análises periódicas sobre deterioração ("impairment").

8. INTANGÍVEL

Controladora										
Taxa amortização % a.a.	31/12/2020				31/12/2021				31/12/2022	
	Saldo	Adições	Baixas	Amortizações	Saldo	Adições	Baixas	Amortizações	Saldo	
Software – Custo	63.828	26.738	(28.447)	-	62.119					
Software – Amortização	33%	(42.765)	-	28.841	(16.429)	30.450	(3)	-	(20.268)	(50.622)
	21.062	26.738	394	(16.429)	31.765	30.450	(3)	(20.268)	41.944	

Consolidado										
Taxa amortização % a.a.	31/12/2020				31/12/2021				31/12/2022	
	Saldo	Adições	Baixas	Amortizações	Saldo	Adições	Baixas	Amortizações	Saldo	
Software – Custo	64.011	26.900	(28.447)	-	62.464	30.992	(3)	-	93.453	
Software – Amortização	33%	(42.787)	-	28.841	(16.491)	(30.437)	-	(20.440)	(50.877)	
	21.224	26.900	394	(16.491)	32.027	30.992	(3)	(20.440)	42.576	

PÁGINA: 55 de 78

10. EMPRÉSTIMOS, DEBÊNTURES E FINANCIAMENTOS, CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA E TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

a) Dívida líquida e gestão do capital social

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Empréstimos e financiamentos (c)	167.022	188.569	496.993	402.802
Debêntures (c)	901.461	974.747	977.179	974.747
Total dívidas	1.068.483	1.163.316	1.474.172	1.377.549
(-) Caixa e equivalente de caixa (b)	32.080	53.693	83.692	87.074
(-) Títulos e valores mobiliários (b)	169.561	473.103	590.549	977.870
Dívida Líquida	866.841	636.520	799.931	312.605
Patrimônio líquido	712.274	1.203.413	717.612	1.212.628
Patrimônio líquido e dívida líquida	1.579.115	1.839.933	1.517.543	1.525.233

b) Caixa, equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários

Caixa e equivalentes de caixa compreendem os valores de caixa, depósitos em conta corrente, aplicações financeiras com risco insignificativo e prontamente conversíveis em caixa, indexados à taxa CDI com remuneração de 70% a 106%.

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Caixa e bancos	2.224	3.677	28.395	28.968
Certificado de depósitos bancários	29.856	50.016	55.297	58.106
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 19.b.I)	32.080	53.693	83.692	87.074

Títulos e valores mobiliários é substancialmente composto por Certificados de depósitos bancários com remuneração de 70% a 106% do CDI, letras do tesouro nacional, títulos privados e aplicações restritas (repases de créditos associativos que estão em processo de liberação na Caixa Econômica Federal).

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Fundos de renda fixa	32	10.025	32	12.055
Fundos exclusivos (nota 19 b.II)	27.646	343.556	217.941	570.462
Operações compromissadas	-	-	-	-
Certificado de depósitos bancários	125.314	101.489	161.619	103.872
Aplicações financeiras restritas	16.569	18.033	210.858	291.481
Outros	-	-	99	-
Total títulos e valores mobiliários (Nota 19.b.I)	169.561	473.103	590.549	977.870

c) Empréstimos, debêntures e financiamentos

Tipo de operação	Vencimento	Taxa de juros a.a.	Controladora		Consolidado	
			31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Sistema Financeiro de Habitação – SFH	04/2021 a 09/2024	TR + 7,80% a.a. até 11,76% a.a.	20.352	6.350	263.063	194.376
	01/2022 a 07/2024	127% Até 129% CDI	-	-	76.390	-
	Até 03/2024	CDI + 2,20% a.a.	20.900	37.594	20.900	37.594
	Até 06/2023	CDI + 2,34% a.a.	10.128	30.281	10.128	30.281
Cédula de Crédito Bancário – CCB	Até 12/2024	CDI + 2,02% a.a.	80.434	80.337	80.434	80.337
	Até 11/2024	CDI + 5,17% a.a.	15.306	34.007	15.306	34.007
	Até 07/2023	CDI + 2,50% a.a.	-	-	10.747	26.207
	Até 12/2025	CDI + 4,50% a.a.	19.902	-	20.025	-
Debentures (i) e Outros	Até 04/2028	CDI + 3,05% até 4,00% a.a. e IPCA+ 6,86 até 8,50% a.a.	908.962	984.182	989.647	984.182
			(7.501)	(9.435)	(12.468)	(9.435)
Custo de transação						
Total			1.068.483	1.163.316	1.474.172	1.377.549
Circulante			328.984	193.475	589.735	325.646
Não circulante			739.499	969.841	884.437	1.051.903

As parcelas circulantes e não circulantes têm os seguintes vencimentos:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Vencimento				
2022	-	193.475	-	325.646
2023	328.984	242.827	589.735	324.889
2024	259.906	233.717	340.388	233.717
2025	140.250	140.250	169.346	140.250
2026	207.203	353.047	220.436	353.047
2027 em diante	132.140	-	154.267	-
	1.068.483	1.163.316	1.474.172	1.377.549

(i) **Resumo das debêntures emitidas:**

Emissão	Data	Valor	A pagar principal	A pagar juros	Pagamento Principal	Pagamento Juros	Covenants (Índice de alavancagem líquida (total da dívida financeira menos SFH))
4ª Emissão	10/09/2018	150.000	50.100	2.548	33,30% 09/2021 33,30% 09/2022 33,40% 09/2023	Semestral	Cálculo: 65,73% (a)
5ª Emissão	02/04/2019	150.000	150.000	6.377	50% 03/2023 50% 03/2024 25% 12/2021	Semestral	Cálculo: 65,73% (a)
6ª Emissão	05/12/2019	200.000	100.000	1.068	25% 12/2022 25% 12/2023 25% 12/2024	Semestral	Cálculo: 65,73% (a)
7ª Emissão	05/03/2021	200.000	200.000	11.883	33,30% 02/2024 33,30% 02/2025 33,40% 02/2026	Semestral	Cálculo: 65,73% (a)
8ª Emissão (CRI)	20/04/2021	200.000	200.000	29.719	33,30% 04/2026 33,30% 04/2027 33,40% 04/2028	Semestral	Cálculo: 65,73% (a)
9ª Emissão	08/09/2021	150.000	150.000	7.267	50% 15/09/2025 50% 15/09/2026	Semestral	Cálculo: 65,73% (a)
		1.050.000	850.100	58.862			

(a) A Companhia aprovou junto aos titulares das Dívidas de Mercado (conforme definidas nas respectivas assembleias gerais dos titulares das emissões acima indicadas) novos termos e condições que consistem na flexibilização de determinadas obrigações e a outorga de garantias adicionais. Foi concedida à Companhia anuência (*waiver*) para o descumprimento do Índice Financeiro referente aos períodos findos em 30 de setembro de 2022 a 31 de dezembro de 2024, desde que cumpridos novos percentuais máximos estabelecidos para cada período. Para o período findo em 31 de dezembro de 2022 o percentual do Índice Financeiro a ser cumprido deverá ser menor ou igual à 85% (anteriormente era de 15%).

Conforme as aprovações tomadas pelos titulares das Dívidas de Mercado, a Companhia assumiu a obrigação de:

- (i) Não realizar distribuição de dividendos, pagamentos de juros sobre capital próprio ou quaisquer outros pagamentos a seus acionistas, exceto pelo pagamento de dividendo mínimo obrigatório;
- (ii) Não criar quaisquer ônus ou gravames, ou celebrar qualquer contrato ou tomar qualquer outra providência que venha a onerar as ações de emissão da Alea S.A;
- (iii) Os lançamentos de projetos não poderão superar 15.000 unidades "Tenda" durante os períodos de 1º de abril de 2022 a 31 de março de 2023, e 1º de julho de 2022 a 30 de junho de 2023;
- (iv) Apresentar garantias, que poderão ser compostos por quotas de SPEs (com base em seu valor patrimonial) e recebíveis (com base em seu valor de face), correspondentes à percentuais do somatório do principal e juros das dívidas;
- (v) Constituir garantia de conta vinculada, em adição às garantias mencionadas no item (iv), acima, a ser preenchida, a partir de outubro de 2022, com determinadas proporções de parcelas vincendas das emissões nos seis meses antecedentes à cada pagamento das emissões.

Com exceção da obrigação referente ao item (iii) acima, as obrigações são aplicáveis e as garantias vigorarão até que o Índice Financeiro seja menor ou igual a 15% por 2 trimestre consecutivos.

Também foi deliberado:

- (i) o pagamento único, pela Companhia, aos titulares das 4ª, 5ª, 6ª e 7ª Emissões, de um prêmio de 1,75% ao ano, calculado sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, de forma *pro rata temporis*, a partir de 1º de julho de 2022 até a data de pagamento de remuneração de cada emissão imediatamente subsequente à data das assembleias;
- (ii) o aumento do *spread* da remuneração das 4ª, 5ª, 6ª e 7ª Emissões em 1,75% ao ano a partir da data de pagamento da remuneração de cada emissão imediatamente subsequente à data das assembleias;
- (iii) o pagamento de um prêmio, pela Companhia, aos titulares da 9ª Emissão, equivalente a 1,75% ao ano, calculado sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, de forma *pro rata temporis*, a partir de 1º de julho de 2022 até 31 de dezembro de 2024, devido nas datas de pagamento de remuneração da 9ª Emissão que ocorram neste período;
- (iv) o pagamento de um prêmio, pela Companhia, aos titulares da 8ª Emissão, equivalente a 1,50% ao ano, calculado sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, de forma *pro rata temporis*, a partir de 1º de julho de 2022, devido em cada data de pagamento de remuneração da 8ª Emissão.

11. OUTROS INSTRUMENTOS FINANCEIROS

A Companhia determina o valor justo dos contratos de derivativos, o qual pode divergir dos valores realizados em caso de liquidação antecipada por conta dos spreads bancários e fatores de mercado no momento da cotação. Os valores apresentados pela Companhia baseiam-se em uma estimativa utilizando fatores de mercado e utilizam dados fornecidos por terceiros, mensurados internamente e confrontados com cálculos realizados por consultoria externa e pelas contrapartes.

O valor justo não representa a obrigação de desembolso imediato ou recebimento de caixa, uma vez que tal efeito somente ocorrerá nas datas de verificação contratual ou de vencimento de cada operação, quando será apurado o resultado conforme o caso e as condições de mercado nas referidas datas.

Para cada um dos instrumentos, descreve-se a seguir um resumo do procedimento utilizado para a obtenção dos valores justos:

a) Swap CRI – IPCA x CDI: o valor futuro da ponta ativa é estimado pelo fluxo de caixa projetado pela taxa de juros contratada e a ponta passiva é estimada pelo fluxo de caixa projetado pela taxa de juros do swap. O valor justo do contrato é a diferença entre essas duas pontas.

b) Swap TRS – Recompra: o valor futuro do passivo é estimado pela variação valor justo da ação Tend3 na data do contrato até a data de divulgação.

	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
Swap CRI – IPCAXCDI (a)	-	14.860
Swap TRS – Recompra (b)	7.618	3.035
Swap TRS – Encargos	-	1.313
Total	7.618	19.208

12. ARRENDAMENTO DIREITO DE USO

Controladora / consolidado				
	Até 5 anos	De 5 a 10	Acima de 10	Total
Contratos				
Saldo inicial 31/12/2021	6.619	33.946	8.790	49.355
AVP 31/12/2021	(555)	(4.544)	(1.662)	(6.761)
Novos contratos	-	-	-	-
Pagamentos	(1.797)	(4.534)	(901)	(7.233)
Realização de juros (AVP)	257	1.035	280	1.572
Saldo Final 31/12/2022	4.524	25.903	6.507	36.933
Circulante	727	4.162	1.045	5.934
Não Circulante	3.797	21.741	5.462	30.999
Prazos médios a incorrer	38	104	138	90
Valor médio mensal	126	283	57	467

13. OBRIGAÇÕES POR COMPRA DE IMÓVEIS E ADIANTAMENTOS DE CLIENTES

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Obrigações por compra de imóveis	229.458	145.106	1.225.619	1.222.090
Adiantamentos de clientes	1.401	913	18.940	15.474
Permuta física – terrenos	25.382	12.783	146.489	117.959
	256.241	158.802	1.391.048	1.355.523
Circulante	84.915	92.191	459.526	554.292
Não circulante	171.326	66.611	931.522	801.231

As parcelas circulantes e não circulantes têm os seguintes vencimentos:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Vencimento				
2022	-	92.191	-	554.292
2023	84.915	35.803	459.526	339.028
2024	100.794	26.168	437.120	279.248
2025	37.923	3.510	236.603	128.782
2026 em diante	32.609	1.130	257.799	54.173
	256.241	158.802	1.391.048	1.355.523

14. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

a) Imposto de renda e contribuição social correntes

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Lucro (prejuízos) antes do IRPJ e CSLL	(546.860) 34%	(190.554) 34%	(511.081) 34%	(150.541) 34%
Despesa estimada de IRPJ e CSLL	(185.932)	(64.788)	(173.768)	(51.183)
Empresas tributadas pelo Lucro Real				
Exclusões	66.191	20.382	53.788	(53.481)
Adição (exclusão) Efeito RET/Presumido	28.456	16.397	(24.426)	(129.010)
Adição (exclusão) Equivalência Patrimonial	90.997	(139.980)	7.381	6.801
Base Tributação	(361.216)	(293.755)	(474.338)	(326.231)
Empresas tributadas pelo Lucro Presumido				
Base Tributação	-	-	8.236	19.584
Alíquotas média aplicada	-	-	3,08%	6,73%
Despesa com imposto corrente	-	-	(1.491)	(592)
Despesa com imposto diferido	-	-	1.237	(726)
Empresas tributadas pelo RET				
Base Tributação	23.125	48.091	2.311.364	2.329.661
Alíquotas aplicáveis	1,92%	1,92%	1,92%	1,92%
Despesa com imposto corrente	(488)	(999)	(43.147)	(43.637)
Despesa com imposto diferido	44	76	(1.231)	(1.093)
Despesa com IRPJ e CSLL do exercício	(444)	(923)	(44.632)	(46.047)
Alíquota Efetiva	-0,13%	-0,38%	2,42%	2,28%

b) Composição dos saldos Imposto de renda e contribuição social diferido

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, o imposto de renda e a contribuição social diferidos têm a seguinte composição:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Passivo				
Imposto de renda e contribuição social diferidos	250	294	17.289	17.251
Total	250	294	17.289	17.251

A Companhia tem prejuízos fiscais e bases negativas de contribuição social não contabilizadas a compensar com 30% dos lucros tributários anuais, sem prazo para prescrição, nos seguintes montantes:

Descrição	Controladora					
	31/12/2022			31/12/2021		
	Imposto de renda	Contribuição social	Total	Imposto de renda	Contribuição social	Total
Saldo do prejuízo fiscal e base negativa	1.580.216	1.580.216		1.250.638	1.250.638	
Crédito fiscal (25%,9%)	395.054	142.219	537.274	315.103	113.437	428.539
Crédito fiscal não reconhecido sobre prejuízos fiscais	395.054	142.219	537.274	315.103	113.437	428.539
Descrição	Consolidado					
	31/12/2022			31/12/2021		
	Imposto de renda	Contribuição social	Total	Imposto de renda	Contribuição social	Total
Saldo do prejuízo fiscal e base negativa	1.841.736	1.841.736		1.347.098	1.347.098	
Crédito fiscal (25%,9%)	460.434	165.756	626.190	339.219	122.119	461.338
Crédito fiscal não reconhecido sobre prejuízos fiscais	460.434	165.756	626.190	339.219	122.119	461.338

O saldo de prejuízos e bases negativas não foram contabilizados devido a não termos perspectiva de lucro tributável (lucro real) na Companhia e em suas controladas, a maior concentração dos empreendimentos está sob o regime especial do RET.

15. PROVISÕES PARA DEMANDAS JUDICIAIS

15.1 Provisões para demandas judiciais

Durante os exercícios de 31 de dezembro de 2022 e 2021, as movimentações na provisão para demandas judiciais estão sumarizadas a seguir:

	Consolidado			
	Processos cíveis(a)	Processos Trabalhistas	Outros (b)	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2020	57.636	5.698	6.753	70.087
Adições (Nota 21)	28.212	1.884	6.899	36.995
Baixas (Nota 21)	(28.940)	(1.271)	(16)	(30.227)
Saldo em 31 de dezembro de 2021	56.908	6.311	13.636	76.855
Circulante	32.052	3.380	7.667	43.099
Não circulante	24.856	2.931	5.969	33.756
Adições (Nota 21)	47.154	11.079	6.557	64.790
Baixas (Nota 21)	(17.910)	(697)	(1.209)	(19.781)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	86.152	16.693	18.984	121.864
Circulante	46.427	8.996	10.213	65.671
Não circulante	39.724	7.697	8.771	56.192
Controladora	76.605	13.858	18.953	109.416
(a) São processos atribuíveis em sua maior parte a vícios construtivos, atraso de obras e assuntos financeiros; e				
(b) No ano de 2018 foi reconhecida provisão para um processo tributário referente aos impostos (IRPJ, CSLL, PIS e COFINS) de 2011 de uma de suas controladas.				

15.2 Depósitos judiciais

Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia e suas controladas mantinham depositado em juízo no montante abaixo:

	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
Processos cíveis	17.938	19.574
Processos ambientais	89	89
Processos tributários	30.707	29.130
Processos trabalhistas	1.899	2.022
	50.633	50.815
Circulante	19.504	21.562
Não Circulante	31.129	29.253
Controladora	49.959	48.575

15.3. Demandas judiciais com probabilidade de perda possível

A Companhia e suas controladas tem conhecimento, em 31 de dezembro de 2022, de outros processos e riscos cíveis, trabalhistas, tributários e ambientais. Com base no histórico dos processos prováveis e análise específica das causas principais, a mensuração das demandas com probabilidade de perda estimada como possível foi de R\$534.107 (R\$253.557 em 31 de dezembro de 2021), baseado na média histórica de acompanhamento dos processos ajustada a estimativas atuais, para os quais a Administração da Companhia entende não ser necessária a constituição de provisão para eventuais perdas. A variação no exercício deve-se à revisão dos valores envolvidos, conforme demonstrado abaixo:

	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
Processos cíveis (a)	471.179	154.556
Processos tributários (b)	35.667	84.430
Processos trabalhistas	26.550	13.905
Processos ambientais	711	666
	534.107	253.557

- (a) Atribuídos em sua grande parte a vícios construtivos, atraso de obras e assuntos financeiros.
- (b) A Companhia havia recebido auto de infração lavrado pela Receita Federal do Brasil, no qual se discute a base de cálculo do IRPJ, CSLL, PIS e COFINS para o exercício fiscal de 2010. Foi apresentada impugnação no prazo legal, a qual foi dado parcial provimento em 31 de março de 2017, pela primeira instância administrativa, para redução da multa de ofício e abatimento dos valores recolhidos a título de COFINS e de contribuição para o PIS. Da referida decisão a Companhia apresentou ao órgão competente (CARF) recurso administrativo. Em 24 de janeiro de 2019, houve a decisão do recurso, pelo qual, vale destacar os seguintes pontos: obtenção da redução da multa de ofício; abatimento dos valores recolhidos; decadência dos períodos de janeiro a setembro de 2010. Depois da decisão a probabilidade de perda desta discussão foi considerada "possível" pelos advogados responsáveis, reduzindo substancialmente o contingenciamento possível para essa causa.

16. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

16.1 Capital social

Em 31 de dezembro de 2022 o capital social subscrito e integralizado da Companhia era de R\$1.095.829, representado por 104.344.246 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal (31 de dezembro de 2021 era de R\$1.095.829 representado por 104.344.246 ações ordinárias sem valor nominal).

Capital social subscrito	1.095.829
(-) Gastos com emissão de ações	(318)
Capital social em 31 de dezembro 2022	1.095.511

16.2 Benefícios a empregados

a) Programa de opção de compra de ações

A Companhia possui cinco programas de opção de compra de ações ordinárias, lançado desde 2014 que seguem as regras estabelecidas no Plano de Opção de Compra de Ações da Companhia.

As opções outorgadas conferem aos seus titulares (administradores e empregados indicados pela Diretoria e aprovados pelo Conselho de Administração) o direito de adquirir ações ordinárias no capital social da Companhia, após períodos que variam entre três e dez anos de permanência no quadro da Companhia (condição essencial para o exercício da opção), e expiram após o período de dez anos da data da outorga.

O valor justo das opções é estabelecido na data de outorga, sendo que ele é reconhecido como despesa no resultado (em contrapartida ao patrimônio líquido) durante o período de carência do programa, à medida em que os serviços são prestados pelos empregados e administradores.

As movimentações das opções em circulação nos exercícios findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021, as quais incluem seus respectivos preços médios ponderados de exercício, estão apresentadas a seguir:

	31/12/2022		31/12/2021	
	Número de opções	Média ponderada do preço de exercício (Reais)	Número de opções	Média ponderada do preço de exercício (Reais)
Opção em circulação no início do exercício	6.142.161	3,28	6.284.110	3,28
Opções exercidas	(402.963)	5,48	(141.949)	5,46
Opções em circulação no final do exercício	5.739.198	3,27	6.142.161	3,28

O valor justo das opções outorgadas em 2014 a 2017 foi estimado com base no modelo de valorização de opções Black & Scholes, tendo sido considerado nas seguintes premissas:

Data da outorga	Preço do exercício	Média ponderada	Volatilidade esperada (%) (*)	Prazo de vida esperado das opções (anos)	Taxa de juros livre de risco (%) (**)
11/08/2014	6,63	6,52	31,02%	-	11,66% a 11,81%
09/05/2016	6,86	6,83	26,70%	0,06 anos	12,67% a 12,77%
10/04/2017	8,13	8,13	24,65%	0,60 anos	9,69% a 10,07%

(*) A volatilidade foi determinada com base na observação histórica do Índice BM&FBOVESPA Imobiliário (IMOBX).
(**) A taxa de juros livre de risco de mercado para o prazo da opção no momento da concessão.

Opções em circulação			Opções exercíveis	
Número de opções	Média ponderada da vida contratual remanescente (anos)	Média ponderada do preço do exercício (R\$)	Número de opções	Média ponderada do preço do exercício (R\$)
5.739.198	0,02	3,2717	5.683.398	2,58

O total de despesas registradas nos exercícios findo em 31 de dezembro de 2022 foi de R\$32 (R\$97 em 31 de dezembro de 2021) que estão apresentadas na Nota 21.

b) Plano de opções de compra de ações restritas

Em 08 de agosto de 2018 a Assembleia Geral extraordinária aprovou o plano de opções de compras restritas, que tem por objetivos: i) estimular a expansão, o êxito e a consecução das diretrizes sociais da Companhia e das sociedades sob o seu controle; ii) alinhar os interesses dos beneficiários com os dos acionistas; e iii) estimular a permanência dos administradores e empregados na Companhia ou nas sociedades sob o seu controle.

As ações restritas outorgadas do Plano conferem aos seus titulares (administradores, conselheiros e empregados indicados pela diretoria e aprovados pelo Conselho de Administração) o direito a ações ordinárias no capital social da Companhia, após período de 2 a 3 anos. Para os administradores e empregados às quantidades outorgadas dependerá das metas atingidas estabelecidas pelo Conselho e podem variar de 0% a 150%.

O Plano tem duração de 10 anos e será dividido em Programas, sendo limitados ao máximo de opções que resulte em uma diluição de até 5% do capital social da Companhia.

Programas

	Data da Outorga	Quantidades Outorgadas
Programa 2020	01/06/2020	442.306
Programa 2021	12/05/2021	715.515
Programa 2022	16/05/2022	1.382.380

O valor justo das opções é estabelecido na data de outorga, sendo que o mesmo é reconhecido como despesa no resultado (em contrapartida ao patrimônio líquido) durante o período de carência do programa, à medida que os serviços são prestados pelos empregados, conselheiros e administradores.

	31/12/2022	31/12/2021
	Número de opções	Número de opções
Opção em circulação no início do exercício	1.835.921	2.271.406
Opções outorgadas	1.382.380	715.515
Outorgas Adicionais metas	-	73.223
Opções exercidas	-	(1.224.223)
Opções em circulação no final do exercício	3.218.301	1.835.921

O valor justo das ações restritas foi estimado com base no modelo de valorização de opções Monte Carlo, podendo variar de acordo com os atingimentos das metas, tendo sido considerado nas seguintes premissas:

Opções em circulação					
Programa	Data da outorga	Volatilidade esperada (%) (*)	Taxa de juros livre de risco (%) (**)	Número de opções	Média ponderada da vida contratual remanescente (meses)
2020	01/06/2020	42,24%	4,90%	442.306	1 mês
2021	12/05/2021	43,27%	6,82%	147.504	13 meses
2021	12/05/2021	43,27%	7,51%	568.011	13 meses
2022	16/05/2022	43,04%	12,46%	1.035.707	25 meses
2022	16/05/2022	43,04%	12,46%	346.673	25 meses

(*) A volatilidade foi determinada com base na cotação histórica das ações da Companhia

(**) A taxa de juros livre de risco de mercado para o prazo da opção no momento da concessão.

O total de despesas registradas no exercício findo em 31 de dezembro 2022 foi de R\$6.643 de despesa com remuneração (R\$7.177 em 31 de dezembro 2021) e R\$261 de verbas trabalhistas (R\$5.136 em 31 de dezembro de 2021) na controladora e R\$9.230 de despesa com remuneração (R\$8.508 em 31 de dezembro 2021) e R\$467 de verbas trabalhistas (R\$6983 em 31 de dezembro 2021) no consolidado, que estão apresentadas na Nota 21.

Plano de opções de compra de ações restritas – Alea S.A

Em outubro de 2021 foi aprovado o plano de opções de compras restritas da Alea S.A, que tem por objetivos: i) estimular a expansão, o êxito e a consecução das diretrizes sociais da Companhia e das sociedades sob o seu controle; ii) alinhar os interesses dos beneficiários com os dos acionistas; e iii) estimular a permanência dos administradores e empregados na Companhia ou nas sociedades sob o seu controle.

As ações restritas outorgadas do Plano conferem aos seus titulares (administradores, e empregados indicados pela diretoria e aprovados pelo Conselho de Administração) o direito a ações ordinárias no capital social da Companhia, após período de 4 a 5 anos.

Mediante a ocorrência do IPO da Alea caberá a ela a obrigação de liquidar a obrigação de entrega da Quantidade Alvo, mediante a entrega de apenas Ações Alea.

A quantidade final de ações, seja Ações Tenda ou Ações Alea, a que o Beneficiário terá direito será definida apenas no momento da liquidação e será calculada de acordo com as premissas estabelecidas no programa e valuation da Alea na data base, podendo chegar até 4%.

O total de despesas registradas no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foi de R\$2.394 de despesa com remuneração (R\$551 em 31 de dezembro 2022) e R\$749 de verbas trabalhistas (R\$ 169 em 31 de dezembro 2021)

16.3 Ações em tesouraria

	Quantidade (milhares)	Custo Médio R\$	Custo Total
Saldo em 31 de dezembro de 2021	8.086	19,66	158.995
Venda de Ações(b)	(4.500)	19,68	(88.560)
Exercício Stock Option	(403)	18,89	(7.606)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	3.184	19,66	62.829

Em 31 de dezembro de 2022 o valor de mercado das ações em tesouraria era de R\$ 13.435.

Movimentação das ações em tesouraria (em quantidade)

Descrição	Movimentações
Programa de recompra de ações 2018	7.555
Programa de recompra de ações 2020(a)	3.638
Cancelamento 06/12/2018	(2.000)
Desdobramento (26/03/2019)	4.513
Venda (31/12/2022)(b)	(4.500)
Exercício <i>Stock Option</i>	(6.022)
Total em quantidade	3.184

- (a) Em dezembro de 2020, o Conselho de Administração da Companhia aprovou um Programa de Recompra de Ações Ordinárias de Emissão da Companhia, para permanência em tesouraria e/ou cancelamento e/ou para fazer frente ao "Plano de Opção de Compra de Ações da Companhia", limitado a 10.434.424 (Dez milhões, quatrocentos e trinta e quatro mil e quatrocentos e vinte e quatro) de ações ordinárias da Companhia. Com validade até 18 de dezembro de 2021.
- (b) Em dezembro de 2022, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a venda de 4.500.000 (quatro milhões e quinhentas mil) ações ordinárias da Companhia que estavam em tesouraria e recebeu o valor de R\$ 20,7 milhões.

17. SEGUROS

A Tenda mantém seguros de risco de engenharia, garantia de permuta, garantia de término de obra e responsabilidade civil, relativos a danos pessoais de caráter involuntários causados a terceiros e danos materiais a bens tangíveis, assim como para riscos de incêndio, queda de raio, danos elétricos, fenômenos naturais e explosão de gás. A cobertura contratada é considerada suficiente pela Administração para cobrir eventuais riscos sobre seus ativos e/ou responsabilidades. Segue abaixo quadro demonstrativo das responsabilidades cobertas por seguros e os respectivos montantes em 31 de dezembro de 2022:

Modalidade seguro (em vigência)	Cobertura - R\$ mil
Riscos de engenharia e garantia de término de obra (Vigentes de outubro de 2016 a julho de 2029)	7.278.685
Responsabilidade civil (<i>Directors and Officers - D&O</i>) - (*)	50.000
Modalidade seguro (vigências futuras)	
Riscos de engenharia e garantia de término de obra (Vigências a partir de 01/2023 a 11/2030)	1.152.089

(*)A vigência da apólice de responsabilidade civil de administradores compreende o período de 25 de fevereiro de 2022 renovada até 25 de fevereiro de 2023 pela Companhia

18. LUCRO POR AÇÃO

A tabela a seguir apresenta o cálculo do lucro por ação básico e diluído.

	31/12/2022	31/12/2021
Numerador básico		
Lucro (prejuízo) não distribuído	(547.304)	(191.477)
Lucro (prejuízo) não distribuído, disponível para os titulares das ações ordinárias.	(547.304)	(191.477)
Denominador básico (em milhares de ações)		
Média ponderada do número de ações (excluídas ações em tesouraria)	96.987	96.260
Lucro básico por ação em Reais	(5,6431)	(1,9892)
Numerador diluído		
Lucro (prejuízo) não distribuído	(547.304)	(191.477)
Lucro (prejuízo) não distribuído, disponível para os titulares das ações ordinárias.	(547.304)	(191.477)
Denominador diluído (em milhares de ações)		
Média ponderada do número de ações (excluídas ações em tesouraria)	96.987	96.260
Opções de ações	5.385	7.018
Lucro (prejuízo) diluído por ação em Reais	(5,3462)	(1,8540)

19. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

A Companhia e suas controladas mantêm operações com instrumentos financeiros. A administração desses instrumentos é efetuada por meio de estratégias operacionais e controles internos visando liquidez, rentabilidade e segurança. A contratação de instrumentos financeiros com o objetivo de proteção é feita por meio de uma análise periódica da exposição ao risco que a Administração pretende cobrir (câmbio, taxa de juros e etc.) o qual é submetido aos órgãos da Administração competentes para aprovação e posterior operacionalização da estratégia apresentada. A política de controle consiste em acompanhamento permanente das condições contratadas versus condições vigentes no mercado.

A Companhia e suas controladas não efetuam aplicações de caráter especulativo, em derivativos ou quaisquer outros ativos de risco, exceto derivativo de proteção de taxa de juros. Os resultados obtidos com estas operações estão condizentes com as políticas e estratégias definidas pela Administração da Companhia. As operações da Companhia e das suas controladas estão sujeitas aos fatores de riscos abaixo descritos:

(a) Considerações sobre riscos

(i) Risco de crédito

A Companhia e suas controladas restringem a exposição a riscos de crédito associados a caixa e equivalentes de caixa, efetuando seus investimentos em instituições financeiras avaliadas como de primeira linha e com remuneração em títulos de curto prazo.

Com relação às contas a receber, a Companhia restringe a sua exposição a riscos de crédito por meio de vendas para uma base ampla de clientes e de análises de crédito contínua. Adicionalmente, inexistem históricos relevantes de perdas em face da existência de garantia real, representada pela unidade imobiliária, de recuperação de seus produtos nos casos de inadimplência durante o período de construção. Em 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro 2021, não havia concentração de risco de crédito relevante associado a clientes.

(ii) Risco de taxa de juros

Decorre da possibilidade de a Companhia e as suas controladas sofrerem ganhos ou perdas decorrentes de oscilações de taxas de juros incidentes sobre seus ativos e passivos financeiros. Visando a mitigação desse tipo de risco, a Companhia e suas controladas buscam diversificar a captação de recursos em termos de taxas prefixadas ou pós-fixadas. As taxas de juros sobre empréstimos, financiamentos estão mencionadas nas Nota 10 (c). As taxas de juros contratadas sobre aplicações financeiras estão mencionadas na Nota 10 (b). Sobre as contas a receber de incorporação é utilizada a taxa do Índice Nacional de Construção Civil (INCC), Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M) e Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA).

(iii) Risco de liquidez

O risco de liquidez consiste na eventualidade da Companhia e suas controladas não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos em função dos prazos de liquidação de seus direitos e obrigações.

Para mitigar os riscos de liquidez e a otimização do custo médio ponderado do capital, a Companhia e as suas controladas monitoram permanentemente os níveis de endividamento de acordo com os padrões de mercado e o cumprimento de índices ("covenants") previstos em contratos de empréstimos, financiamentos e debêntures, de modo a garantir que a geração operacional de caixa e a captação prévia de recursos, quando necessária, sejam suficientes para a manutenção do seu cronograma de compromissos, não gerando risco de liquidez para a Companhia e suas controladas (Nota 10).

Os vencimentos dos instrumentos financeiros de empréstimos, financiamentos, fornecedores e debêntures são conforme segue:

Controladora	31/12/2022			31/12/2021		
	Empréstimos/ Debêntures (Nota 10)	Fornecedores	Obrig. compra de imóveis e adto. de cliente	Empréstimos/ Debêntures (Nota 10)	Fornecedores	Obrig. compra de imóveis e adto. de cliente
Até 1 ano	328.981	54.167	84.915	212.408	39.276	79.408
De 1 a 3 anos	607.361	-	100.795	476.819	-	61.971
De 4 a 5 anos	65.474	-	37.923	352.018	-	4.490
Mais que 5 anos	66.666	-	32.609	141.279	-	150
Total	1.068.482	54.167	256.242	1.182.524	39.276	146.019

Consolidado	31/12/2022			31/12/2021		
	Empréstimos/ Debêntures (Nota 10)	Fornecedores	Obrig. compra de imóveis e adto. de cliente	Empréstimos/ Debêntures (Nota 10)	Fornecedores	Obrig. compra de imóveis e adto. de cliente
Até 1 ano	589.735	136.164	459.526	335.685	109.223	498.773
De 1 a 3 anos	730.171	-	437.120	567.775	-	567.635
De 4 a 5 anos	79.242	-	236.603	352.018	-	160.160
Mais que 5 anos	75.024	-	257.799	141.279	-	10.996
Total	1.474.172	136.164	1.391.048	1.396.757	109.223	1.237.564

(iv) Hierarquia de valor justo

A Companhia utiliza a seguinte hierarquia para determinar e divulgar o valor justo de instrumentos financeiros pela técnica de avaliação:

Nível 1: preços negociados (sem ajustes) em mercados ativos para ativos ou passivos idênticos;

Nível 2: *inputs* diferentes dos preços negociados em mercados ativos incluídos no Nível 1 que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (como preços) ou indiretamente (derivados dos preços); e

Nível 3: *inputs* para o ativo ou passivo que não são baseados em variáveis observáveis de mercado (*inputs* não observáveis).

Segue o Nível de hierarquia do valor justo para os instrumentos financeiros mensurados a valor justo por meio do resultado da Companhia apresentados em 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro 2021:

	Controladora		Consolidado	
	Nível 1	Hierarquia de valor justo Nível 2	Nível 1	Nível 2
Em 31 de dezembro de 2022				
Ativos financeiros		152.422	198.031	392.518
Títulos e valores mobiliários	17.139	169.561		590.549
Em 31 de dezembro de 2021				
Ativos financeiros		171.965	500.028	477.842
Títulos e valores mobiliários	301.138			

No decorrer dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, não houve transferências entre avaliações de valor justo Nível 1 e Nível 2, nem transferências entre avaliações de valor justo Nível 3 e Nível 2.

(b) Valor justo dos instrumentos financeiros

(i) Cálculo do valor justo

Os seguintes valores justos estimados foram determinados usando as informações de mercado disponíveis e metodologias apropriadas de avaliação. Entretanto, um julgamento considerável é necessário para interpretar informações de mercado e estimar o valor justo. Assim, as estimativas aqui apresentadas não são necessariamente indicativas dos montantes que a Companhia poderia realizar no mercado atual. O uso de diferentes premissas de mercado e/ou metodologias de estimativas podem ter um efeito significativo nos valores justos estimados.

Os seguintes métodos e premissas foram usados para estimar o valor justo para cada classe dos instrumentos financeiros para os quais a estimativa de valores é praticável:

- Os valores de caixa e equivalentes de caixa, títulos mobiliários, contas a receber, demais recebíveis, fornecedores e demais passivo circulante se aproximam de seu valor justo registrado nas demonstrações financeiras.
- O valor justo de empréstimos bancários e outras dívidas financeiras, é estimado por meio dos fluxos de caixa futuro descontado utilizando taxas de juros de referência disponíveis para dívidas ou prazos semelhantes e remanescentes.

Os principais valores contábeis e justos dos ativos e passivos financeiros em 31 de dezembro de 2022 e 2021, os quais estão classificados nos Nível 1 e Nível 2 na hierarquia de valor justo, estão demonstrados a seguir:

		Controladora			
		31/12/2022		31/12/2021	
	Categorias	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Ativos financeiros					
Caixa e equivalente de caixa (Nota 10)		32.080	32.080	53.693	53.693
Caixa e bancos (a)		2.224	2.224	3.677	3.677
	Custo Amortizado				
	Valor Justo por meio do Resultado*	29.856	29.856	50.016	50.016
Certificado de depósitos bancários (a)		169.561	169.561	473.103	473.103
Títulos e valores mobiliários e aplicações caucionadas (Nota 10)		125.314	125.314	101.489	101.489
Certificado de depósitos bancários (a)		27.646	27.646	343.556	343.556
Fundo Exclusivo (Nota 10 b)					
	Valor Justo por meio do Resultado*	17.139	17.139	301.138	301.138
LFT e LTN (a)					
	Valor Justo por meio do Resultado*	9.606	9.606	9.373	9.373
Títulos Privados (a)					
Operações compromissadas (Fundos Exclusivos) (a)		901	901	33.045	33.045
	Valor Justo por meio do Resultado*	-	-	-	-
CRI (a)					
Operações compromissadas (a)					
	Custo Amortizado				
	Valor Justo por meio de Resultado*	16.569	16.569	18.033	18.033
Aplicações financeiras restritas (a)					
	Valor Justo por meio do Resultado*	32	32	10.025	10.025
Fundos de Investimentos		86.060	86.060	-	-
Recebíveis de clientes (Nota 4) (a)		27.122	27.121	40.665	40.665
Mútuos a receber (Nota 6.1) (a)					
Passivos financeiros					
Empréstimos e financiamentos (Nota 10) (a)		167.145	142.226	188.569	191.441

		Controladora			
		31/12/2022		31/12/2021	
	Categorias	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Debêntures (Nota 10)	Custo Amortizado	901.461	634.644	974.747	941.753
Hedge accounting (SWAP)	Valor Justo por meio do outros resultados abrangentes	-	-	19.208	19.208
Fornecedores (a)	Custo Amortizado	54.167	54.167	39.276	39.276
Obrigações por compra de imóveis e adiantamento de cliente (a)	Custo Amortizado	256.242	256.242	146.019	146.019
		Consolidado			
		31/12/2022		31/12/2021	
	Categorias	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Ativos financeiros					
Caixa e equivalente de caixa (Nota 10)		83.692	83.692	87.074	87.074
Caixa e bancos (a)	Custo Amortizado	28.395	28.395	28.968	28.968
Certificado de depósitos bancários (a)	Valor Justo por meio do Resultado*	55.297	55.297	58.106	58.106
Títulos e valores mobiliários e aplicações caucionadas (Nota 10)		590.549	590.549	977.870	977.870
Certificado de depósitos bancários (a)	Custo Amortizado	161.619	161.619	103.872	103.872
Fundo Exclusivo (Nota 10 b)		10.403	10.403	570.462	570.462
LFT e LTN (a)	Valor Justo por meio do Resultado*	198.031	198.031	500.028	500.028
Títulos Privados (a)	Valor Justo por meio do Resultado*	9.606	9.606	15.564	15.564
Operações compromissadas (Fundos Exclusivos) (a)	Valor Justo por meio do Resultado*	-	-	54.870	54.870
Aplicações financeiras restritas(a)	Valor Justo por meio do Resultado*	210.858	210.858	291.481	291.481
Fundos de investimento (a)	Valor Justo por meio do Resultado*	32	32	12.055	12.055
Recebíveis de clientes (Nota 4) (a)	Custo Amortizado	1.024.712	1.024.712	1.093.971	1.093.971
Mútuos a receber (Nota 6.1) (a)	Custo Amortizado	27.122	27.122	39.031	39.031
Passivos financeiros	Custo Amortizado				
Empréstimos e financiamentos (Nota 10) (a)	Custo Amortizado	497.092	497.092	402.802	388.129
Debêntures (Nota 10)	Custo Amortizado	977.179	977.179	974.747	941.753
Hedge accounting (SWAP)	Valor Justo por meio do outros resultados abrangentes	-	-	19.208	19.208
Fornecedores (a)	Custo Amortizado	136.164	136.164	110.842	110.842
Obrigações por compra de imóveis e adiantamento de cliente (a)	Custo Amortizado	1.391.047	1.391.047	1.237.564	1.237.564

* Classificação ao Valor justo por meio do resultado subsequente ao reconhecimento inicial.

(a) O valor justo é aproximado ao valor do custo.

(ii) Risco de aceleração de dívida

Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia possuía contratos de empréstimos, financiamentos e debêntures em vigor, com cláusulas restritivas ("covenants"), relacionadas à índices de endividamento. Essas cláusulas restritivas estão sendo atendidas pela Companhia e não restringem a sua capacidade de condução normal de seus negócios (Nota 10).

(c) Gestão do capital social

O objetivo da gestão de capital da Companhia é assegurar que se mantenha uma classificação de crédito forte perante as instituições e uma relação de capital ótima, a fim de suportar os negócios da Companhia e maximizar o valor aos acionistas.

A Companhia controla sua estrutura de capital fazendo ajustes e adequando às condições econômicas atuais. Para manter ajustada esta estrutura, a Companhia pode efetuar pagamento de dividendos, retorno de capital aos acionistas, captação de novos empréstimos e emissões de debêntures.

A Companhia inclui dentro da estrutura de dívida líquida: empréstimos e financiamentos menos disponibilidades (caixa e equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários e aplicações financeiras caucionadas). Nota 10 (a)

(d) Análise de sensibilidade

A análise de sensibilidade dos instrumentos financeiros para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 descreve os riscos que podem gerar variações materiais no resultado da Companhia, a fim de apresentar 10%, 25% e 50% de apreciação/depreciação na variável de risco considerada.

Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia possui os seguintes instrumentos financeiros:

- a) Aplicações financeiras, empréstimos e financiamentos indexados ao CDI;

- b) Empréstimos e financiamentos indexados à Taxa Referencial (TR);
- c) Contas a receber, empréstimos e financiamentos, indexados ao Índice Nacional de Construção Civil e Índice Geral de Preços do Mercado (INCC e IGP-M).

Para a análise de sensibilidade do exercício de 31 de dezembro de 2022, a Companhia considerou a taxa de juros de aplicações, empréstimos e contas a receber, certificado de Depósito Interbancário (CDI) a 13,65%, Taxa Referencial 1,63%, Índice Nacional de Construção Civil (INCC) a 9,41%, Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M) a 4,55%.

Os cenários considerados foram:

Cenário I - Provável: apreciação/depreciação de 10% das variáveis de risco utilizadas para precificação

Cenário II - Possível: apreciação/depreciação de 25% das variáveis de risco utilizadas para precificação

Cenário III - Remoto: apreciação/depreciação de 50% das variáveis de risco utilizadas para precificação.

Em 31 de dezembro de 2022:

		Cenário consolidado					
Operação	Risco	III	II	I	I	II	III
		Alta 50%	Alta 25%	Alta 10%	Queda 10%	Queda 25%	Queda 50%
Títulos e valores mobiliários	Alta/queda do CDI	34.875	17.438	6.975	(6.975)	(17.438)	(34.875)
Debêntures	Alta/queda do CDI	(59.250)	(29.562)	(11.850)	11.850	29.562	59.250
CCB	Alta/queda do CDI	(5.871)	(2.935)	(1.174)	1.174	2.935	5.871
Efeito líquido da variação do CDI		(30.246)	(15.123)	(6.049)	6.049	15.123	30.246
Empréstimos e Financiamentos							
Sistema Financeiro da Habitação	Alta/Queda do TR	(2.721)	(1.361)	(544)	544	1.361	2.721
Contas a receber de incorporação	Alta/queda do INCC	44.066	22.033	8.813	(8.813)	(22.033)	(44.066)
Contas a receber de incorporação	Alta/queda do IGP-M	6.854	3.427	1.371	(1.371)	(3.427)	(6.854)

20. RECEITA LÍQUIDA

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Receita bruta				
Incorporação e venda de imóveis, permuta e prestação de serviços de construção		149.972	133.856	2.522.341
Reversão (Constituição) provisão para devedores duvidosos (Nota 4)		(12.228)	(4.787)	(73.511)
Reversão (Constituição) de distratos (Nota 4)		123	1.376	5.068
Impostos sobre vendas de imóveis e serviços		4.537	10.151	(41.312)
Receita líquida	142.404	140.596	2.412.586	2.539.954

21. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA

Estão representadas por:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Custo de incorporação e venda de imóveis:				
Custo de construção	(121.643)	(99.025)	(1.672.613)	(1.510.127)
Custo de terrenos	(30.706)	(18.374)	(264.571)	(375.119)
Custo de incorporação	(5.868)	(7.455)	(117.647)	(129.719)
Encargos financeiros capitalizados	(3.271)	(1.079)	(62.293)	(36.410)
Manutenção/garantia	(3.716)	(51.907)	(17.645)	(52.354)
Custo de imóveis na provisão para distratos (Nota 4)	35	(819)	(3.128)	15.065
	(165.169)	(178.659)	(2.137.896)	(2.088.664)
Despesas com vendas:				
Despesas com marketing de produto	(26.004)	(30.755)	(98.902)	(124.843)
Despesas com corretagem e comissão de vendas	(36.175)	(28.943)	(137.588)	(117.488)
Custo de vendas	(12.671)	(13.128)	(48.194)	(53.289)
Custo de repasse	(2.087)	(1.611)	(7.939)	(6.539)
Corretagem	(21.417)	(14.204)	(81.455)	(57.660)
Despesas com gerenciamento de clientes (CRM)	(485)	(292)	(1.843)	(1.186)
Outras despesas com vendas	(776)	(565)	(2.954)	(2.291)
	(63.440)	(60.555)	(241.287)	(245.808)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Despesas gerais e administrativas:				
Despesas com salários e encargos	(30.402)	(26.883)	(98.454)	(95.309)
Despesas com benefícios a empregados	(3.566)	(2.190)	(11.547)	(7.764)
Despesas com viagens e utilidades	(1.302)	(730)	(4.217)	(2.589)
Despesas com serviços prestados	(6.753)	(9.530)	(21.869)	(33.788)
Despesas com aluguéis e condomínios	(1.113)	(1.124)	(3.606)	(3.986)
Despesas com informática	(4.809)	(2.400)	(15.575)	(8.509)
Despesas com plano de opções de ações (Nota 16.2)	(6.936)	(12.410)	(12.872)	(16.308)
Despesas com provisão de participação nos resultados (Nota 23.2)	(7.538)	(4.218)	(37.502)	(13.895)
Outras despesas gerais e administrativas	(867)	(1.646)	(2.808)	(5.964)
	(63.286)	(61.131)	(208.450)	(188.112)
Outras receitas/(despesas), líquidas:				
Depreciação e amortização	(35.567)	(32.072)	(36.886)	(32.988)
Despesas com pagamentos de demandas judiciais	(30.993)	(49.282)	(31.071)	(50.659)
Provisões / Reversões para demandas judiciais (Nota 15)	(39.188)	(5.658)	(45.009)	(6.768)
Outras receitas/(despesas)	(13.515)	(8.309)	(20.415)	(10.584)
	(119.263)	(95.321)	(133.381)	(100.999)

22. RESULTADO FINANCEIRO

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Receitas financeiras (líquida de PIS/COFINS)				
Rendimento de aplicações financeiras	29.920	22.162	53.656	37.224
Outras receitas financeiras	(682)	(710)	853	418
Total de receitas financeiras (líquida de PIS/COFINS)	29.238	21.452	54.509	37.642
Despesas financeiras				
Juros sobre captações, líquido de capitalização	(213.564)	(80.974)	(235.934)	(94.308)
Outras despesas financeiras	(2.476)	(1.770)	(13.847)	(3.445)
	(216.040)	(82.744)	(249.781)	(97.753)
Resultado financeiro	(186.802)	(61.292)	(195.272)	(60.111)

23. TRANSAÇÕES COM A ADMINISTRAÇÃO E EMPREGADOS

23.1. Remuneração da Administração

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, os montantes registrados na rubrica “Despesas gerais e administrativas” referentes à remuneração da Administração estão demonstrados a seguir:

Remuneração da Administração			
Exercício findo em 31 de dezembro de 2022	Conselho de Administração	Diretoria Executiva	Total
Número de membros	7	14	21
Remuneração fixa do Exercício	3.312	14.235	17.547
Salário/pró-labore	2.760	10.601	13.361
Benefícios diretos e indiretos		1.514	1.514
Outros (INSS)	552	2.120	2.672
Valor mensal da remuneração	276	1.186	1.462
Remuneração variável do Exercício	2.429	5.127	7.556
Participação nos resultados (Nota 23.2)	-	-	-
Remuneração baseada em ações	2.429	5.127	7.556
Total da remuneração do Exercício	5.741	19.362	25.103
Remuneração da Administração			
Exercício findo em 31 de dezembro de 2021	Conselho de Administração	Diretoria Executiva	Total
Número de membros	7	17	24
Remuneração fixa do Exercício	3.176	14.024	17.200
Salário/pró-labore	2.647	10.469	13.116
Benefícios diretos e indiretos		1.461	1.461
Outros (INSS)	529	2.094	2.623
Valor mensal da remuneração	265	1.169	1.433
Remuneração variável do Exercício	1.726	4.884	6.610
Participação nos lucros e resultados (Nota 23.2)	-	180	180
Remuneração baseada em ações	1.726	4.704	6.430
Total da remuneração do Exercício	4.902	18.908	23.810

A remuneração global dos administradores da Companhia para o exercício de 2022 foi fixada no limite de até R\$41.130.428, a título de remuneração fixa e variável, conforme aprovação em Assembleia Geral Ordinária, realizada em 28 de abril de 2022.

23.2. Participação nos resultados

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Diretoria Executiva	-	-	5.105	180
Demais colaboradores	7.537	4.218	32.397	13.715
Nota 21	7.537	4.218	37.502	13.895

24. INFORMAÇÕES POR SEGMENTO

A Administração da Companhia analisa os seus relatórios internos gerenciais para tomada de decisões nas próprias demonstrações financeiras consolidadas, na mesma base que estas declarações são divulgadas, ou seja, apenas um segmento e região.

Como consequência, devido ao fato de a Administração não utilizar qualquer sistema de informação diferente das demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022 e 2021, nenhum relatório específico será demonstrado, como definido no CPC 22.

A receita substancial da Companhia vem do formato de construção on-site. A Companhia ainda está em fase de testes do modelo off-site de formatos de construção, a complexidade nos controles e representatividade dos segmentos não diferem na forma de administração e controle.

Quanto às informações sobre os principais clientes, em função da própria atividade imobiliária residencial com foco no mesmo segmento econômico, a Companhia não possui individualmente, clientes que representam mais de 10% da receita total consolidada.

25. EMPREENDIMENTOS EM CONSTRUÇÃO - INFORMAÇÕES E COMPROMISSOS

Os empreendimentos em construção estão apresentados em 31 de dezembro de 2022:

	Consolidado
	Em construção 31/12/2022
(i) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas	
(a) - Receita de vendas contratadas	6.021.906
(b) - Receita de vendas apropriadas líquidas	4.630.014
1i) Receita de vendas a apropriar <u>a)</u> (a-b)	1.391.893
(ii) Receita Indenização por distratos	158
(iii) Receita de Vendas a apropriar de contratos não qualificáveis para reconhecimento de receita	
(b)	26.894
(iv) Provisão para distratos (Passivo)	
Ajuste em receitas apropriadas	34.218
(-) Ajuste em contas a receber de clientes	(33.426)
(-) Receita Indenização por distratos	(158)
	634
(v) Custo orçado a apropriar de unidades vendidas	
(a) - Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	4.016.689
Custo incorrido líquido	
(b) - (-) Custos de construção Incorridos	(3.008.006)
Encargos financeiros apropriados	(59.288)
(c) - Distratos - custos de construção	25.612
Distratos - encargos financeiros	662
	(3.041.020)
2i) Custo orçado a apropriar no resultado (sem encargos financeiros) (a+b+c)	1.034.295
Resultado a apropriar(1i-2i)	357.598
(vi) Custo orçado a apropriar em estoque	
(a) - Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	955.906
(-) Custo incorrido líquido	
(b) - Custos de construção incorridos	(347.406)
Encargos financeiros apropriados	(11.648)
	(359.053)
Custo orçado a apropriar em estoques (sem encargos financeiros) (a+b)	608.500
<u>a)</u> As receitas de unidades vendidas a apropriar estão mensuradas pelo valor nominal dos contratos, acrescidos de atualizações contratuais e deduzidos de distratos, não considerando os efeitos de impostos incidentes e ajuste a valor presente.	
<u>b)</u> As receitas de vendas a apropriar de contratos não qualificáveis para reconhecimento de receita e são de clientes que não possuímos a garantia ou perspectiva que irão honrar com os valores dos imóveis comprados.	

Os valores de receitas reconhecidas e dos custos incorridos estão apresentados na demonstração de resultados e os adiantamentos recebidos na rubrica "Obrigações por compra de imóveis e adiantamentos de clientes".

Em 31 de dezembro de 2022, o percentual dos ativos consolidados nas demonstrações financeiras referentes a empreendimento inseridos em estrutura de segregação patrimonial era de 59,22%.

26. TRANSAÇÕES QUE NÃO AFETAM CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA E CONCILIAÇÃO DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO.

a) Transações não caixa:

Não tivemos transações de investimento e financiamento que não envolveram caixa e equivalente de caixa (controladora e consolidado) em contrapartida de partes relacionadas.

b) Conciliação das atividades de financiamento:

As movimentações das atividades de financiamentos encontram-se abertas no fluxo de caixa.

27. EVENTO SUBSEQUENTE

Posterior ao encerramento do exercício ocorreu evento subsequente que não trouxe efeitos sobre as demonstrações financeiras encerradas em 31 de dezembro de 2022 que, todavia, requer uma divulgação, como segue.

Venda de Recebíveis ("Cessão")

Em março de 2023 a Companhia liquidou 2 (duas) operações de securitização de certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") emitidos pela True Securitizadora S.A., os quais foram distribuídos por meio de ofertas públicas, em regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ("Ofertas"), lastreados em Cédulas de Crédito Imobiliário fracionárias e integrais ("CCIs") emitidas pela Securitizadora para representar os créditos imobiliários de titularidade da Companhia.

As ofertas totalizaram um montante R\$160 milhões, com vencimentos até junho de 2031 e remuneração de 50% IPCA+11,6% ao ano e 50% CDI+5% ao ano, sendo o montante total líquido recebido pela Companhia, de R\$132 milhões.

Comentário Sobre o Comportamento das Projeções Empresariais

Comentário sobre o comportamento das projeções empresariais

GUIDANCE

Para a Margem Bruta Ajustada, entendida como a razão entre o resultado bruto do exercício (consolidado e deduzido dos encargos financeiros presentes na nota explicativa 22 das demonstrações financeiras) e a receita líquida consolidada do exercício, estima-se uma oscilação entre o mínimo de 24,0% (vinte e quatro por cento) e o máximo de 26,0% (vinte e seis por cento).

Em relação as Vendas Líquidas, definidas como o resultado da subtração entre as vendas brutas do exercício (em R\$ milhões) e os distratos realizados do exercício (em R\$ milhões), ajustados todos os valores à participação societária da Tenda, estima-se uma oscilação entre o mínimo de R\$ 2.700,0 milhões e o máximo de R\$ 3.000,0 milhões.

Guidance 2023	Limite Inferior	Limite Superior
Margem Bruta Ajustada (%)	24,0%	26,0%
Vendas Líquidas (R\$ milhões)	2.700,0	3.000,0

Pareceres e Declarações / Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE

SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

Aos Acionistas, Conselheiros e à Diretoria da Construtora Tenda S.A.

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Construtora Tenda S.A. e Controladas ("Companhia"), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 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, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira individual da Construtora Tenda S.A. em 31 de dezembro de 2022, o desempenho individual 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 Imobiliários - CVM.

Opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira consolidada da Construtora Tenda S.A. em 31 de dezembro de 2022, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro ("International Financial Reporting Standards - IFRS"), emitidas pelo "International Accounting Standards Board - IASB", aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na Comissão de Valores Imobiliários - 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 a 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 - CFC, 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 aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil

Conforme descrito na nota explicativa nº 2.1 às demonstrações financeiras individuais e consolidadas, as demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), emitidas pelo IASB, 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, segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da norma brasileira NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Reconhecimento de receitas

A Companhia reconhece a receita com venda de imóveis durante a execução das obras como previsto no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, conforme descrito na nota explicativa nº 2.4.4 às demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Os procedimentos utilizados pela Companhia envolvem o uso de estimativas para o cálculo da apropriação imobiliária, por exemplo, prever os custos a serem incorridos até o final das obras e medição da evolução destas por meio dos custos incorridos, para determinação do custo orçado e assim percentual de evolução da obra ("POC"). Consequentemente, o assunto foi foco de nossa auditoria devido ao risco de tais estimativas relacionadas ao custo orçado utilizarem pressupostos subjetivos que podem ou não se concretizar, bem como pela relevância dos valores envolvidos.

Dessa forma, identificamos o processo e as atividades de controles desenhados e implementados pela Companhia e efetuamos procedimentos de auditoria, que incluem: (i) obtenção de estimativas do custo orçado aprovadas pelo Departamento de Engenharia e pelo Comitê estabelecido pela Companhia com tal propósito; (ii) projeções analíticas de custos orçados para os empreendimentos em construção no exercício, com base em informações históricas de custos efetivamente incorridos oriundos de empreendimentos já finalizados; (iii) testes, em base amostral, da documentação existente, com o objetivo de avaliar a razoabilidade e integridade das estimativas dos custos orçados aprovadas para os empreendimentos; (iv) testes, em base amostral, dos contratos e demais documentações existentes e do valor geral de vendas ("VGV"), contido no mapa de apropriação, base para a receita contabilizada no exercício; (v) revisões analíticas sobre as estimativas de custos incorridos e a incorrer; (vi) testes, em base amostral, da documentação suporte do custo incorrido; (vii) recálculo da receita com base no percentual de evolução das obras ("POC"); e (viii) avaliação das divulgações nas demonstrações financeiras.

No decorrer da nossa auditoria, identificamos deficiências de controles internos relacionadas ao ambiente de tecnologia, que nos levaram a ampliar a extensão de nossos procedimentos substantivos planejados para obtermos evidências de auditoria suficientes e adequadas.

Com base nos procedimentos de auditoria acima descritos e nas evidências de auditoria obtidas, concluímos que os critérios de reconhecimento de receita adotados pela Companhia, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas, são aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado - DVA referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, elaboradas sob a responsabilidade da Diretoria da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, 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 reconciliadas com as demais demonstrações financeiras e os registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e o seu conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na norma brasileira NBC TG 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 nessa norma e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto. Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório do auditor. A Diretoria da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração. Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da Administração, e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

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

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

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

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a Diretoria é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando e 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 Diretoria pretenda liquidar a Companhia e suas controladas ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações. Os responsáveis pela governança da Companhia e de 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 detecta 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 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 de suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Diretoria.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Diretoria, 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 de suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar a 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 consolidadas. Somos responsáveis pela direção, pela supervisão e pelo 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 planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 9 de março de 2023

DELOITTE TOUCHE TOHMATSU Roberto Torres dos Santos

Auditores Independentes Ltda. Contador

CRC nº 2 SP 011609/O-8 CRC nº 1 SP 219663/O-7

Pareceres e Declarações / Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente

CONSTRUTORA TENDA S/A CNPJ/MF n 71.476.527/0001-35 NIRE 35300348206

Os membros do Conselho Fiscal, no desempenho de suas funções legais e estatutárias, manifestaram-se favoravelmente e sem ressalvas pela aprovação, em assembleia geral ordinária de acionistas, dos documentos relativos ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2022 a saber: Relatório de Administração e Demonstrações Financeiras da Companhia, acompanhadas das Notas Explicativas e do Parecer dos Auditores Independentes.

O Parecer do Conselho Fiscal foi assinado por: Flavio Uchôa Teles de Menezes, Mario Mello Freire Neto e Claudio José Carvalho de Andrade.

São Paulo, 09 de março de 2023

Pareceres e Declarações / Parecer ou Relatório Resumido, se houver, do Comitê de Auditoria (estatutário ou não)

RELATÓRIO DE ATIVIDADES DO COMITÊ DE AUDITORIA EXERCÍCIO SOCIAL 2022

I. SOBRE O COMITÊ DE AUDITORIA

O comitê de auditoria da Construtora Tenda S.A. ("Comitê" e "Companhia", respectivamente) é composto por 3 (três) membros, todos conselheiros independentes da Companhia, eleitos pelo conselho de administração em reunião realizada em 24 de maio de 2021, com mandato até a Assembleia Geral Ordinária que aprovar as contas do exercício social a se encerrar em 31 de dezembro de 2022, a saber: (i) Flavio Uchôa Teles de Menezes, (ii) Mario Mello Freire Neto e (iii) Claudio José Carvalho de Andrade.

O Comitê é órgão de assessoramento da Companhia, vinculado ao conselho de administração, sendo suas atribuições e funcionamento disciplinados pelo regimento interno aprovado pelo conselho de administração da Companhia em 13 de agosto de 2018 ("Regimento Interno"), observadas as disposições do estatuto social da Companhia e da legislação em vigor.

II. PRINCIPAIS ATIVIDADES DO COMITÊ DE AUDITORIA EM 2021

O Comitê reuniu-se em seis ocasiões durante o ano de 2022 (a saber, 10/03/2022, 11/05/2022, 04/08/2022, 03/11/2022, 11/11/2021 e 03/11/2022), registrando-se a presença de todos os membros em todas as reuniões realizadas no período. Ainda, na reunião realizada em 09 de março de 2023 discutiram e apreciaram as demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022.

As reuniões do Comitê abordam diversos temas dentro de sua competência e contam com a participação de membros da diretoria executiva da Companhia, além dos auditores externos contratados da Companhia (Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes ("Deloitte"), responsável pela revisão das informações financeiras da Companhia relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2022). Além disso, o Comitê realiza sessões específicas com membros da diretoria executiva da Companhia, ao final de cada ciclo de trabalho realizado dentro do cronograma de atividades da auditoria interna.

Dentre as atividades realizadas no exercício, destacam-se:

- Acompanhamento do sistema de controles internos e gestão de riscos da Companhia;
- Acompanhamento do plano anual da auditoria interna, sua execução, relatórios emitidos, conhecimento dos pontos levantados e das recomendações, bem como das providências tomadas pela administração da Companhia;
- Acompanhamento do volume e tipificação das denúncias recebidas pelo canal confidencial da Companhia;
- Acompanhamento do processo de elaboração das demonstrações financeiras e informações trimestrais da Companhia, mediante reuniões com administradores e auditores externos da Companhia;
- Discussão sobre aprimoramentos do modelo de incentivo de longo prazo dos executivos e empregados-chave da Companhia;
- Acompanhamento das medidas adotadas pela Companhia para adequar-se ao Regulamento do Novo Mercado, conforme aprovado pelo Colegiado da Comissão de Valores Mobiliários e adotado de tempos em tempos;
- Discussões e recomendações à diretoria acerca de políticas de estrutura de capital e distribuição de resultados e captação de recursos;
- Recomendações sobre as projeções (guidance) divulgados pela Companhia relacionados a margem bruta ajustada e vendas líquidas, incluindo a revisão intermediária de tais projeções.

III. PARECER DO COMITÊ DE AUDITORIA

Os membros do Comitê da Companhia, no exercício de suas atribuições e responsabilidades legais, conforme previsto no Regimento Interno, procederam à análise das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, acompanhadas do relatório dos auditores independentes e do relatório da administração referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, e considerando as informações prestadas pela Companhia e pela Deloitte, decidiram, por unanimidade, recomendar sua aprovação pelo conselho de administração e o seu encaminhamento à assembleia geral ordinária para deliberação pelos acionistas da Companhia.

São Paulo, 09 de março de 2023.

Flavio Uchôa Teles de Menezes

Presidente do Comitê de Auditoria

Mario Mello Freire Neto

Membro do Comitê de Auditoria

Claudio José Carvalho de Andrade

Membro do Comitê de Auditoria

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Os Diretores da Construtora Tenda S.A., inscrita no Ministério da Fazenda sob o CNPJ nº 71.476.527/0001-35, com sede na Rua Boa Vista, 280 8º/9º andar, São Paulo-SP, declaram para os fins do disposto no artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009, que: i) reviram, discutiram e concordam com as demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro 2022.

São Paulo, 09 de março de 2023

Construtora Tenda S/A A Diretoria

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente

Os Diretores da Construtora Tenda S.A., inscrita no Ministério da Fazenda sob o CNPJ nº 71.476.527/0001-35, com sede na Rua Boa Vista, 280, 8º/9º andar, São Paulo-SP, declaram para os fins do disposto no artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009, que: i) reviram, discutiram e concordam com as opiniões expressas no relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2022. São Paulo, 09 de março de 2023

Construtora Tenda S/A

A Diretoria