

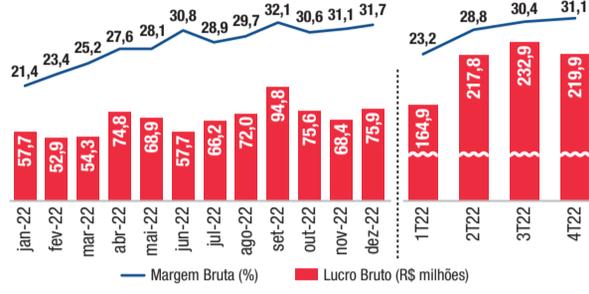


Construtora Tenda S.A.  
CNPJ/MF: 71.476.527/0001-35

Relatório da Administração 2022

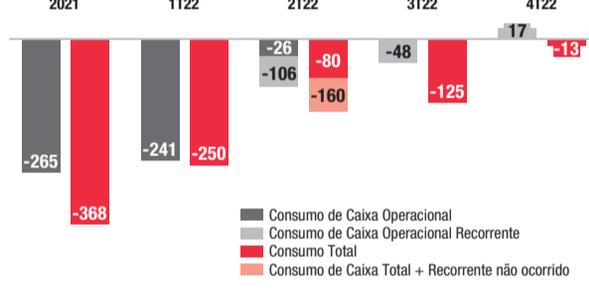
**Mensagem da Administração:** O ano de 2022 se encerrou com o tema de custos mais desafiador do que inicialmente imaginado, mas por outro lado com importantes conquistas em nossa retomada pela rentabilidade. Reportamos um prejuízo, até pouco tempo inimaginável, de R\$547 milhões no ano, fruto de um 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)**

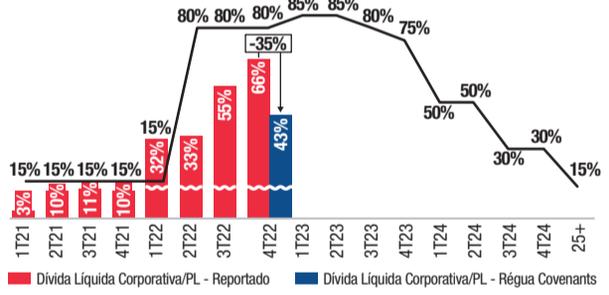


A contínua melhora da margem de novas vendas tem dois pilares principais: **a)** Melhorar os processos e controles de obra: Como já explicado ao longo dos últimos trimestres, seguimos com extenso plano de ação que inclui a descontinuidade das tipologias acima de 16 andares, que além da maior complexidade 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; **b)** 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; 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)**



**Dívida Líquida Corporativa/PL (%)**



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.

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

Trimestre	Impacto Desvio de Custo P&L (R\$ Milhões)
1T22	15
2T22	43
3T22	76
4T22	47

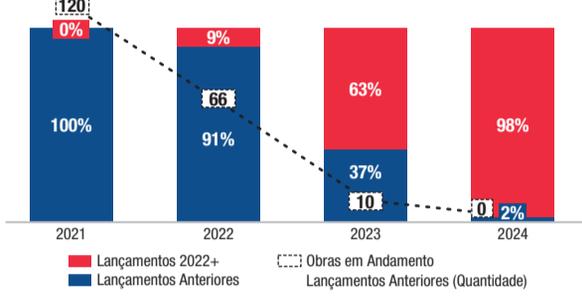
Temos convicção que ainda teremos um ano desafiador pela frente, mas estamos confiantes que as alavancas que temos são grandes o suficiente para retomarmos a lucratividade a partir de 2024. Dessa forma, enxergamos o ano de 2023 como o último ano de travessia desse novo *turnaround* que se iniciou no 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. 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 a desvios de custo (lançadas até dez/2021) terminem até o fim do 2T23, o que assegure uma expressiva retomada de margens esperada para o segundo semestre de 2023.

**Atividades de Acabamento em Atraso**



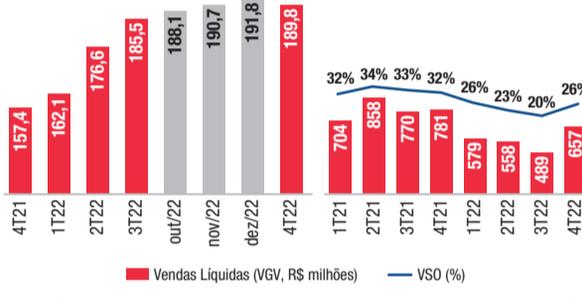
Uma outra evidência que atesta a expectativa de uma forte retomada de margem ao longo de 2023 é a composição da Receita que vai transitar ao longo da DRE no decorrer do ano.

**Composição Receita DRE**



Agora entrando no 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 (%)**



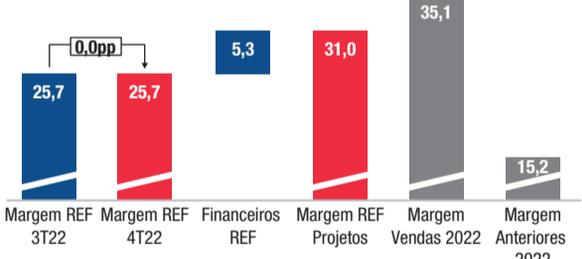
No entanto, como falamos acima, os novos desvios em custo tiveram impacto de R\$ 47 milhões no 4T22, comparado a R\$ 76 milhões no 3T22, quando o concreto potencializou tal efeito. Esses R\$ 47 milhões se devem principalmente a ineficiências de execução, como já detalhado anteriormente, as quais estão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

	Receita	Custo	LB	MB %	Despesas	CL	ML % 1
<b>4T22</b>	<b>631.099</b>	<b>(548.319)</b>	<b>82.780</b>	<b>13,1%</b>	<b>(237.891)</b>	<b>(155.111)</b>	<b>-24,6%</b>
(-) Alea	(8.730)	20.547	11.818	2,1%	12.948	24.766	3,6%
<b>DRE Tenda</b>	<b>622.369</b>	<b>(527.772)</b>	<b>94.598</b>	<b>15,2%</b>	<b>(224.943)</b>	<b>(130.345)</b>	<b>-20,9%</b>
(-) Desvio Custo	46.965	-	46.965	6,0%	-	46.965	1,8%
(-) Impairment	-	25.421	25.421	3,8%	-	25.421	0,9%
(-) Outros	-	12.0421	12.042	1,8%	20.905 <sup>2</sup>	32.947	1,2%
<b>DRE Tenda (Ex-extraordinários)</b>	<b>669.334</b>	<b>(490.309)</b>	<b>179.026</b>	<b>26,7%</b>	<b>(204.038)</b>	<b>(25.012)</b>	<b>-3,7%</b>
Delta	46.965	37.463	84.428	11,5pp	20.905	105.334	17,2pp

<sup>1</sup> Custo: Êxito causa tributária de legado (R\$3,3mi), baixa contábil relacionado à compra de terrenos (R\$8,7 mi);  
<sup>2</sup> Despesas: Liquidação SWAP de Recompra (R\$5,8 mi), reversão provisão correção monetária saldo bloqueado CEF (R\$15,1 mi).

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 retornar 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 (%)**



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



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**

**Laçamentos:** 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.

	2022	2021	A/A (%)
<b>Laçamentos</b>			
Número de empreendimentos	35	63	(44,4%) ↓
<b>VGV (R\$ milhões)</b>	<b>2.380,0</b>	<b>3.128,8</b>	<b>(23,9%) ↓</b>
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 a 2021.

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

1. Lançamentos do ano corrente.

**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).

	2022	2021	A/A (%)
<b>Repases, Entregas e Andamento</b>			
<b>VGV Repassado (em R\$ milhões)</b>	<b>2.071,1</b>	<b>2.551,1</b>	<b>(18,8%) ↓</b>
Unidades Repassadas	14.883	20.658	(28,0%) ↓
<b>Unidades Entregues</b>	<b>15.497</b>	<b>14.879</b>	<b>4,2% ↑</b>
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.

	2022	2021	A/A (%)
<b>Estoque a Valor de Mercado</b>			
<b>VGV (R\$ milhões)</b>	<b>1.954,3</b>	<b>1.706,9</b>	<b>14,5% ↑</b>
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	Iniciadas	0% a 30%	30% a 70%	Mais de 70%	Concluído
<b>VGV (R\$ milhões)</b>	1.954,3	580,7	821,7	254,6	242,8	<b>54,5</b>

**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.

	2022	2021	A/A (%)
<b>Banco de Terrenos</b>			
Número de Empreendimentos	378	309	22,3% ↑
<b>VGV (em R\$ milhões)</b>	<b>16.332,0</b>	<b>12.392,3</b>	<b>31,8% ↑</b>
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.

**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 (%)
<b>Receita Líquida</b>	<b>2.412,6</b>	<b>2.540,0</b>	<b>(5,0%) ↓</b>
<b>Lucro Bruto</b>	<b>274,7</b>	<b>451,3</b>	<b>(39,1%) ↓</b>
<b>Margem Bruta</b>	<b>11,39%</b>	<b>17,80%</b>	<b>(6,4 p.p.) ↓</b>
(-) Custos Financeiros	62,3	36,4	71,1% ↑
<b>Lucro Bruto Ajustado<sup>1</sup></b>	<b>337,0</b>	<b>487,7</b>	<b>(30,9%) ↓</b>
<b>Margem Bruta Ajustada</b>	<b>13,97%</b>	<b>19,20%</b>	<b>(5,2 p.p.) ↓</b>

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 (%)
<b>Despesas com Vendas</b>	<b>(241,3)</b>	<b>(245,8)</b>	<b>(1,8%) ↓</b>
<b>Despesas Gerais e Administrativas (G&amp;A)</b>	<b>(208,5)</b>	<b>(188,1)</b>	<b>10,8% ↑</b>
<b>Total de Despesas SG&amp;A</b>	<b>(449,7)</b>	<b>(433,9)</b>	<b>3,6% ↑</b>
<b>Despesas com Vendas/Vendas Brutas</b>	<b>8,41%</b>	<b>6,80%</b>	<b>1,6 p.p. ↑</b>
<b>G&amp;A/Receita Operacional Líquida</b>	<b>8,64%</b>	<b>7,40%</b>	<b>1,2 p.p. ↑</b>

\* continuação

## Construtora Tenda S.A. - CNPJ/MF nº 71.476.527/0001-35

## Relatório da Administração 2022

(R\$ milhões)	2022	2021	A/A (%)
Recompra de ações	-	95,3	(100,0%) ↓
Dividendos pagos	-	17,1	(100,0%) ↓
Distribuição de Capital	-	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	-	112,4	(100,0%) ↓
<b>Geração de Caixa<sup>1</sup></b>	<b>(468,1)</b>	<b>(367,8)</b>	<b>27,3% ↑</b>
Geração de Caixa Operacional <sup>2</sup>	(297,3)	(265,1)	12,1% ↑

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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.

## Demonstrações Financeiras para os Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2022 e 2021 (Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Balço Patrimonial	Controladora		Consolidado		Balço Patrimonial	Controladora		Consolidado		
	Nota	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022		31/12/2021	Nota	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022
<b>Ativos/Circulantes</b>		514.855	930.772	2.008.988	2.815.936		868.552	600.380	1.480.766	1.280.806
Caixa e equivalentes de caixa	10	32.080	53.693	83.692	87.074	10	96.939	74.956	343.767	207.127
Títulos e valores mobiliários	10	169.561	473.103	590.549	977.870	10	232.045	118.519	245.968	118.519
Contas a receber de incorporação e serviços prestados	4	27.163	64.423	549.895	601.886	11	7.618	19.208	7.618	19.208
Imóveis a comercializar	5	92.429	129.474	631.273	978.450	12	5.934	8.385	5.934	8.385
Valores a receber de partes relacionadas	6	24.905	50.112	5.795	3.276		54.167	40.896	136.164	110.842
Depósitos judiciais	15	19.247	20.598	19.504	21.562		4.778	4.503	30.122	32.591
Demais contas a receber		149.470	139.369	128.280	145.818		13.468	11.736	92.498	68.478
<b>Não circulantes</b>		<b>2.059.124</b>	<b>1.975.743</b>	<b>2.119.366</b>	<b>1.625.561</b>		<b>993.153</b>	<b>1.102.722</b>	<b>1.929.976</b>	<b>1.948.063</b>
Contas a receber de incorporação e serviços prestados	4	58.897	51.633	474.817	492.085	13	84.915	92.191	459.526	554.292
Imóveis a comercializar	5	267.327	135.456	1.319.659	798.667		3.708	3.982	8.880	7.738
Valores a receber de partes relacionadas	6	27.512	40.665	29.976	39.031	6	283.984	139.005	27.082	25.654
Depósitos judiciais	15	30.712	27.977	31.129	29.253	9	10.781	8.300	8.333	5.956
Imobilizado	7	122.081	139.933	187.879	202.262		120	122	120	122
Intangível	8	41.944	31.765	42.576	32.027		11.131	39.235	49.082	78.795
Investimentos em participações societárias	9	1.510.651	1.548.314	33.330	32.236	15	58.964	39.342	65.672	43.099
<b>Total dos ativos</b>		<b>2.573.979</b>	<b>2.906.515</b>	<b>4.128.354</b>	<b>4.441.497</b>		<b>2.573.979</b>	<b>2.906.515</b>	<b>4.128.354</b>	<b>4.441.497</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Demonstração do Resultado	Controladora		Consolidado		Demonstração do Resultado Abrangente	Controladora		Consolidado		
	Nota	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022		31/12/2021	Nota	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022
<b>Receita líquida</b>	20	142.404	140.596	2.412.586	2.539.954		171.326	66.611	931.522	801.231
<b>Custos</b>	21	(165.169)	(178.659)	(2.137.896)	(2.088.664)		50.452	30.885	56.191	33.756
<b>Lucro (prejuízo) bruto</b>		<b>(22.765)</b>	<b>(38.063)</b>	<b>274.690</b>	<b>451.290</b>		250	294	17.289	17.251
<b>(Despesas) receitas</b>							627	882	9.538	9.713
Despesas com vendas	21	(63.440)	(60.555)	(241.287)	(245.808)		712.274	1.203.413	717.612	1.212.628
Despesas gerais e administrativas	21	(63.286)	(61.131)	(208.450)	(188.112)		1.095.511	1.095.511	1.095.511	1.095.511
Resultado de equivalência patrimonial sobre investimentos	9	(91.303)	125.809	(7.381)	(6.801)		9.441	6.392	9.441	6.392
Outras receitas (despesas), líquidas	21	(119.264)	(95.322)	(133.381)	(100.999)		6(2.829)	(158.995)	(62.829)	(158.995)
<b>Lucro (prejuízo) antes do resultado financeiro</b>		<b>(360.058)</b>	<b>(129.262)</b>	<b>(315.809)</b>	<b>(90.430)</b>		(329.849)	285.269	(329.849)	285.269
<b>Resultado financeiro</b>		<b>(186.802)</b>	<b>(61.292)</b>	<b>(195.272)</b>	<b>(60.111)</b>		19(a) (IV)	-	(24.764)	-
Receitas financeiras	22	29.238	21.452	54.509	37.642		712.274	1.203.413	712.274	1.203.413
Despesas financeiras	22	(216.040)	(82.744)	(249.781)	(97.753)		-	-	5.338	9.215
<b>Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social</b>		<b>(546.860)</b>	<b>(190.554)</b>	<b>(511.081)</b>	<b>(150.541)</b>		2.573.979	2.906.515	4.128.354	4.441.497
<b>Imposto de renda e contribuição social</b>		<b>(444)</b>	<b>(923)</b>	<b>(44.632)</b>	<b>(46.048)</b>					
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)					
<b>Lucro (prejuízo) líquido do exercício</b>		<b>(547.304)</b>	<b>(191.477)</b>	<b>(555.713)</b>	<b>(196.589)</b>					
<b>Lucro (prejuízo) líquido do exercício atribuível aos:</b>										
Acionistas controladores		(547.304)	(191.477)	(547.304)	(191.477)					
Acionistas não controladores		-	-	(8.411)	(5.112)					
<b>Lucro (prejuízo) por ação atribuível aos acionistas</b>										
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

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido	Nota	Capital social		Reserva de capital	Ações em tesouraria	Reserva de lucros	Lucros/Prejuízos acumulados	Outros Resultados abrangentes	Total controladora	Participação de acionistas		Total do patrimônio líquido
		31/12/2022	31/12/2021							31/12/2022	31/12/2021	
<b>Saldos em 31 de Dezembro de 2020</b>		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	-	-	-	-	-
<b>Saldos em 31 de Dezembro de 2021</b>		<b>1.095.511</b>	<b>-</b>	<b>6.392</b>	<b>(158.995)</b>	<b>285.269</b>	<b>-</b>	<b>(24.764)</b>	<b>1.203.413</b>	<b>9.215</b>	<b>-</b>	<b>1.212.628</b>
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)
<b>Saldos em 31 de Dezembro de 2022</b>		<b>1.095.511</b>	<b>-</b>	<b>9.441</b>	<b>(62.829)</b>	<b>-</b>	<b>(329.849)</b>	<b>-</b>	<b>712.274</b>	<b>5.338</b>	<b>-</b>	<b>717.612</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Demonstração do Fluxo de Caixa	Controladora		Consolidado		Demonstração do Fluxo de Caixa	Controladora		Consolidado		
	Nota	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022		31/12/2021	Nota	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>										
<b>Lucro (prejuízo) antes do IR e da CS</b>		(546.860)	(190.554)	(511.081)	(150.541)		(1.538)	(21.435)	(15.151)	(19.558)
<b>Ajustes em:</b>							94.568	178.431	75.405	250.310
Depreciação e amortização	7 e 8	49.916	41.194	59.509	44.553		(5.057)	10.479	(14.792)	(657)
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		168.187	278.295	3.226	15.027
Ajuste a valor presente	4	1.874	2.150	25.125	25.353		(134)	(810)	(41.403)	(23.295)
Provisão para realização de ativos não financeiros	5	14.051	(2.189)	25.421	1.655		(151.536)	(5.034)	(367.338)	(163.657)
Resultado de equivalência patrimonial	9	91.303	(125.809)	7.381	6.801		(44.283)	(112.661)	(6.100)	4.351
Provisão para demandas judiciais e compromissos	15	39.189	5.657	45.009	6.768		(45.599)	(95.542)	(59.031)	(143.240)
Juros e encargos financeiros não realizados, líquido		16.577	49.589	67.088	48.603		443.883	364.482	496.594	277.335
Provisão para garantia		(23.425)	18.377	(15.200)	16.298		354.001	156.279	431.463	138.446
Provisão para participação nos resultados	21	7.537	4.218	37.502	13.895		20.745	(93.332)	20.745	(93.332)
Despesas com plano de opções de ações		6.936	12.410	12.872	16.308		-	(17.055)	-	(17.055)
Baixa de imobilizado, intangível e arrendamento, líquido		3.357	198	3.357	198		(551)	(737)	(319)	(737)
Resultado na compra e venda de participação		(4.877)	(2.028)	2	(901)		(7.233)	(6.885)	(7.233)	(6.885)
Instrumentos financeiros derivativos		13.174	(14.860)	24.764	(14.860)		64.280	646.924	738.681	1.093.657
Outras provisões		(136)	579	1.228	2.218		(185.040)	(576.574)	(661.015)	(839.129)
Provisão (reversão) Impostos diferidos (PIS/COFINS)										



\* continuação

**Construtora Tenda S.A. - CNPJ/MF: 71.476.527/0001-35****Nota Explicativa às Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas**

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

(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		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
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)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
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	-	-	-	-

**9. Investimentos em Participações Societárias: Composição e movimentação de investimentos e passivos a descoberto em 31 de dezembro de 2022:**

	Ativo		Passivo		Patrimônio líquido e afac	Receita líquida exerc.	Percentual de part.	Saldo inicial 01/01/2022	Aum./ Red. capital	Liquidação de		Ganho red. part./ Equivalência		Saldo do investimento	Passivo a descoberto
	circulante	Ativo não circulante	circulante	Passivo não circulante						Investimento	Dividendos	Atual.	patrimonial		
<b>Controladas</b>															
Alea S/A. (a)	27.884	89.486	33.736	47.245	36.389	34.440	(79.595)	90%	64.107	38.184	-	2.095	(71.636)	32.750	-
FIT SPE 02 EMP. IMOB.	16.271	4.136	396	-	20.011	(819)	(2.387)	100%	22.398	-	-	-	(2.387)	20.011	-
VIVA BARRA FUNDA SPE EMP.	17.072	12.939	17.872	2.841	9.298	27.072	3.760	100%	5.538	-	-	-	3.760	9.298	-
TENDA 46 SPE EMP IMOB LTD.	50.128	5.660	18.332	5.881	31.575	6.696	(2.015)	100%	33.590	-	-	-	(2.015)	31.575	-
TENDA NEG. IMOB. S/A.	1.736.864	1.418.733	920.062	879.963	1.355.572	2.107.293	(10.780)	100%	1.361.788	-	1.962	2.592	(10.780)	1.355.562	-
Outros	33.832	7.877	16.080	359	25.270	20.595	(1.009)	-	23.409	(1)	37	192	(558)	25.527	(2.448)
Juros Capitalizados	-	-	-	-	-	2.905	-	-	2.905	-	-	-	(306)	2.599	-
<b>Total Controladas</b>	<b>1.882.051</b>	<b>1.538.831</b>	<b>1.006.478</b>	<b>936.289</b>	<b>1.478.115</b>	<b>2.195.277</b>	<b>(92.026)</b>		<b>1.513.734</b>	<b>38.183</b>	<b>37</b>	<b>1.962</b>	<b>(83.922)</b>	<b>1.477.321</b>	<b>(2.448)</b>
<b>Controle Conjunto</b>															
FIT CAMPOLIM SPE EMP IMOB.	-	9.062	2.034	18.930	(11.902)	-	(1.715)	55%	(5.603)	-	-	-	(943)	-	(6.546)
FIT 13 SPE EMP. IMOB. LTD.	9.798	11.210	10	-	20.998	-	349	50%	10.324	-	-	-	175	10.499	-
CIPESA PROJETO 02	9.720	8.100	20	-	17.800	(3)	(768)	50%	9.046	-	-	-	(384)	8.662	-
Outros	37.959	3.932	11.199	11.955	18.737	3.692	(10.405)	-	12.513	6.100	-	(2)	(6.229)	14.168	(1.787)
<b>Consolidado</b>	<b>57.477</b>	<b>32.304</b>	<b>13.263</b>	<b>30.885</b>	<b>45.633</b>	<b>3.689</b>	<b>(12.539)</b>		<b>26.280</b>	<b>6.100</b>	<b>-</b>	<b>(2)</b>	<b>(7.381)</b>	<b>33.330</b>	<b>(8.333)</b>
<b>Total Controladora</b>	<b>1.939.528</b>	<b>1.571.135</b>	<b>1.019.741</b>	<b>967.174</b>	<b>1.523.748</b>	<b>2.198.966</b>	<b>(104.565)</b>		<b>1.540.014</b>	<b>44.283</b>	<b>37</b>	<b>1.962</b>	<b>(91.303)</b>	<b>1.510.651</b>	<b>(10.781)</b>

a) O acionista minoritário possui opção de liquidez da sua participação condicionada a métricas de resultados futuros que, conforme estimativa da Administração não produziram impactos nas demonstrações financeiras.

Composição e movimentação de investimentos e passivos a descoberto em 31 de dezembro de 2021:

	Ativo		Passivo		Patrimônio líquido e afac	Receita líquida exerc.	Percentual de part.	Saldo inicial 01/01/2021	Aum./ Red. capital	Liquidação de		Ganho red. part./ Equivalência		Saldo do investimento	Passivo a descoberto
	circulante	Ativo não circulante	circulante	Passivo não circulante						Investimento	Dividendos	Atual.	patrimonial		
<b>Controladas</b>															
TENDA NEG. IMOB. S/A.	1.980.216	1.074.138	813.721	832.848	1.407.785	2.216.076	158.843	100%	1.326.739	-	(116.653)	1.135	150.568	1.361.789	-
Alea S.A. (a)	33.514	52.792	12.236	2.905	71.166	19.579	(47.336)	90%	(3.316)	108.865	-	1.159	(42.601)	64.107	-
TENDA 46 SPE EMP IMOB LTD.	66.925	1.332	19.576	11.646	37.036	56.757	13.799	100%	30.088	-	(10.299)	-	13.801	33.590	-
FIT SPE 02 EMP. IMOB.	21.439	5.653	4.384	-	22.709	9.657	1.310	100%	23.450	-	(2.363)	-	1.311	22.398	-
VIVA BARRA FUNDA SPE EMP.	14.122	15.872	23.195	120	6.769	27.501	5.187	100%	1.583	-	(1.232)	-	5.186	5.537	-
Outros	20.595	25.946	16.338	2.045	28.159	31.428	4.371	-	13.919	(2)	8.149	(2.232)	(1.167)	4.741	(2.344)
Juros Capitalizados	-	-	-	-	-	-	-	-	3.301	-	-	-	(396)	2.905	-
<b>Total Controladas</b>	<b>2.136.811</b>	<b>1.175.733</b>	<b>889.450</b>	<b>849.564</b>	<b>1.573.624</b>	<b>2.360.998</b>	<b>136.174</b>		<b>1.395.764</b>	<b>108.863</b>	<b>8.149</b>	<b>(132.779)</b>	<b>1.127</b>	<b>132.610</b>	<b>1.516.078</b>
<b>Controle Conjunto</b>															
FIT 13 SPE EMP. IMOB.	9.742	10.912	5	-	20.649	-	749	50%	9.950	-	-	-	464	10.414	-
CIPESA PROJETO 02	10.095	8.485	12	-	18.568	(37)	(32)	50%	9.195	-	-	(124)	(25)	9.046	-
FIT CAMPOLIM SPE	8.539	-	51	18.676	(10.187)	-	(263)	50%	(5.458)	-	-	-	(145)	-	(5.603)
Outros	51.792	4.742	12.901	11.617	32.016	(5.300)	(1.802)	50%	22.844	(4.351)	-	1.025	(7.095)	12.776	(353)
<b>Consolidado</b>	<b>80.168</b>	<b>24.139</b>	<b>12.969</b>	<b>30.293</b>	<b>61.046</b>	<b>(5.337)</b>	<b>(1.348)</b>		<b>36.531</b>	<b>(4.351)</b>	<b>-</b>	<b>901</b>	<b>(6.801)</b>	<b>32.236</b>	<b>(5.956)</b>
<b>Total Controladora</b>	<b>2.216.979</b>	<b>1.199.872</b>	<b>902.419</b>	<b>879.857</b>	<b>1.634.670</b>	<b>2.355.661</b>	<b>134.826</b>		<b>1.432.295</b>	<b>104.512</b>	<b>8.149</b>	<b>(132.779)</b>	<b>2.028</b>	<b>125.809</b>	<b>1.548.314</b>

**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





-★ continuação

**Construtora Tenda S.A.** - CNPJ/MF nº 71.476.527/0001-35**Diretoria**

**Rodrigo Osmo** - CEO  
**Luiz Maurício de Garcia de Paula** - CFO e DRI  
**Renan Barbosa Sanches** - COO

**Fabrizio Quesiti Arrivabene** - Diretor Operacional  
**Sidney Ostrowski** - Diretor Operacional  
**Daniela Ferrari Toscano de Britto** - Diretor Operacional

**Alexandre Millen Grzegorzewski** - Diretor Operacional  
**Rodrigo Fernandes Hissa** - Diretor Operacional  
**Cristina Caresia Marques** - Diretora de RH

**Luciano do Amaral** - Diretor Operacional  
**Wellton Luiz Costa Junior** - Diretor Operacional

**Conselho Administrativo****Contador**

**Cláudio José Carvalho de Andrade** - Presidente do Conselho de Administração  
**Antoaldo Grangeon Trancoso Neves** - Membro do Conselho de Administração  
**Flavio Uchôa Teles de Menezes** - Vice Presidente do Conselho de Administração  
**Mario Mello Freire Neto** - Membro do Conselho de Administração

**Maurício Luis Luchetti** - Membro do Conselho de Administração  
**Michele Corrochano Robert** - Membro do Conselho de Administração  
**Rodolpho Amboss** - Membro do Conselho de Administração

**André de Souza Pereira**  
CRC 1SP 261642/O-9

**Declaração do Conselho Fiscal - Exercício Social 2022**

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

**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 individuais 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 o 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, concluímos 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. • Concluímos 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 concluímos 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, conseqüentemente, 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, determinamos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as conseqüências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 09 de março de 2023

**DELOITTE TOUCHE TOHMATSU**  
**Auditores Independentes Ltda.**  
CRC nº 2 SP 011609/O-8  
**Roberto Torres dos Santos**  
Contador - CRC nº 1 SP 219663/O-7

**Deloitte**

Esta publicação é certificada pelo Estadão, e foi publicada na página de Relação com o Investidor, o Estadão RI. Sua autenticidade pode ser conferida no QR Code ao lado ou pelo site: <https://estadaori.estadao.com.br/publicacoes/>