DocuSign Envelope ID: 58895757-5B04-4C68-ACB5-56411DAD3EDC

TENDA
Construindo Felicidade

Tenda Negócios Imobiliários S.A.
CNPJ/MF nº 09.625.762/0001-58

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)

Balanço Patrimonial	Nota	Controladora		Consolidado	
Ativos		**31/12/2022**	**31/12/2021**	**31/12/2022**	**31/12/2021**
Circulantes					
Caixa e equivalentes de caixa	8	48.571	22.784	48.627	22.803
Títulos e valores mobiliários	8	417.263	488.922	417.884	488.922
Contas a receber de incorporação e serviços prestados	4	509.817	532.194	510.155	532.197
Imóveis a comercializar	5	510.273	814.280	510.528	814.280
Partes relacionadas	6	185.020	–	184.856	–
Demais contas a receber		64.519	93.165	64.814	93.150
Total dos ativos circulantes		1.735.463	1.951.345	1.736.864	1.951.352
Não circulantes					
Contas a receber de incorporação e serviços prestados	4	383.736	379.657	384.687	379.660
Imóveis a comercializar	5	925.266	662.024	1.004.200	662.024
Tributos diferidos	10.b	1.269	–	1.269	–
Investimentos em participações societárias	7	10.332	59	–	–
Imobilizado / Intangível		28.189	23.636	28.189	23.636
Outros Ativos		388	799	388	801
Total dos ativos não circulantes		1.349.180	1.066.175	1.418.733	1.066.121
Total dos ativos		**3.084.643**	**3.017.520**	**3.155.597**	**3.017.473**

Demonstração do Resultado	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/12/2022	**31/12/2021**	**31/12/2022**	**31/12/2021**
Receita líquida	15	2.177.918	2.217.968	2.179.832	2.217.970
Custos	16	(1.850.998)	(1.745.430)	(1.852.119)	(1.745.430)
Resultado bruto		326.920	472.538	327.713	472.540
(Despesas) receitas					
Despesas com vendas	16	(167.344)	(179.994)	(167.363)	(179.994)
Despesas gerais e administrativas	16	(109.774)	(99.185)	(109.783)	(99.185)
Outras receitas (despesas), líquidas	16	(9.891)	(2.287)	(9.922)	(2.280)
Resultado antes do resultado financeiro		40.585	191.072	40.645	191.081
Resultado financeiro		(8.211)	965	(8.233)	957
Receitas financeiras	17	23.956	14.992	23.956	14.992
Despesas financeiras	17	(32.167)	(14.027)	(32.189)	(14.035)
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social		32.374	192.037	32.412	192.038
Imposto de renda e contribuição social		(43.154)	(41.469)	(43.193)	(41.470)
Imposto de renda e contribuição social - correntes	10	(43.090)	(39.918)	(43.103)	(39.918)
Imposto de renda e contribuição social - diferidos	10	(64)	(1.551)	(90)	(1.552)
Lucro/prejuízo do exercício		(10.780)	150.568	(10.781)	150.568
Lucro/Prejuízo por ações - Em Reais		**(0,0317)**	**0,4427**	**(0,0317)**	**0,4427**

Demonstração do Resultado Abrangente	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	**31/12/2021**	**31/12/2022**	**31/12/2021**
Lucro/Prejuízo do Exercício	(10.780)	150.569	(10.780)	150.569
Outros resultados abrangentes				
Resultado abrangente total do exercício	**(10.780)**	**150.569**	**(10.780)**	**150.569**

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

		Atribuível aos acionistas da controladora			
			Reserva de Lucros		
	Nota	Capital social	Reserva Legal	Reserva de Lucros Retidos	Total controladora
Saldos em 31 de dezembro de 2020		**640.102**	**63.816**	**543.888**	**1.247.806**
Lucro/Prejuízo líquido do exercício		–	–	150.569	150.569
Opções outorgadas reconhecidas		–	1.135	–	1.135
Constituição da reserva legal		–	7.528	(7.528)	–
Dividendos distribuídos		–	–	(35.760)	(35.760)
Saldos em 31 de dezembro de 2021		**640.102**	**72.479**	**651.169**	**1.363.750**
Lucro/Prejuízo líquido do exercício		–	–	(10.780)	(10.780)
Opções outorgadas reconhecidas		–	3.727	–	3.727
Destinação do lucro líquido		–	–	–	–
Constituição da reserva legal		–	(1.135)	–	(1.135)
Saldos em 31 de dezembro de 2022		**640.102**	**75.071**	**640.389**	**1.355.562**

Balanço Patrimonial	Nota	Controladora		Consolidado	
Passivos e patrimônio líquido		**31/12/2022**	**31/12/2021**	**31/12/2022**	**31/12/2021**
Circulantes					
Empréstimos e financiamentos	8	244.307	131.533	244.307	131.533
Debêntures		13.923	–	13.923	–
Fornecedores de materiais e serviços		82.198	56.812	82.587	56.822
Impostos e contribuições		23.030	23.735	23.083	23.735
Salários, encargos sociais e participações		68.935	53.323	68.935	53.326
Obrigações por compra de imóveis e adiantamentos de clientes	9	325.727	434.008	345.926	434.008
Provisões e distratos a pagar		4.093	–	4.103	–
Valores a pagar para partes relacionadas	6	15.979	67	14.659	94
Provisão para perda de investimento	7	119	–	–	–
Dividendos a pagar		85.692	85.693	85.692	85.693
Demais contas a pagar		36.836	35.268	36.847	35.182
Total dos passivos circulantes		900.839	820.439	920.062	820.393
Não circulantes					
Empréstimos e financiamentos	8	82.924	81.663	82.924	81.663
Debêntures		61.795	–	61.795	–
Obrigações por compra de imóveis e adiantamentos de clientes	9	652.877	715.851	704.597	715.851
Imposto de renda e contribuição social diferidos	10.b	16.902	16.837	16.902	16.837
Demais contas a pagar		13.744	18.981	13.745	18.980
Total dos passivos não circulantes		828.242	833.332	879.963	833.331
Patrimônio líquido					
Capital social	12	640.102	640.102	640.102	640.102
Reserva de Lucros		75.071	723.647	75.071	723.647
Total do patrimônio líquido		1.355.562	1.363.749	1.355.572	1.363.749
Total dos passivos e patrimônio líquido		**3.084.643**	**3.017.520**	**3.155.597**	**3.017.473**

Demonstração do Fluxo de Caixa	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		**32.374**	**192.037**	**32.412**	**192.038**
Ajustes em:					
Perda (reversão) estimada de crédito de liquidação duvidosa e provisão para distratos (líquida de custos de distratos)	4 e 5	54.312	19.764	54.352	19.762
Depreciação e Amortização		5.659	198	5.592	198
Ajuste a valor presente (contas a receber)	4	23.861	20.415	23.986	20.415
Provisão para realização de ativos não financeiros	5	10.320	4.990	10.320	4.990
Despesas com plano de opções de ações		2.798	1.135	2.798	1.135
Resultado de equivalência patrimonial		(672)	–	–	–
Provisão (reversão) para demandas judiciais e compromissos		5.264	1.229	5.265	1.229
Juros e encargos financeiros não realizados, líquidos		98.850	(577)	98.229	(577)
Provisão para garantia		7.360	(1.344)	7.371	(1.344)
Provisão para participação nos lucros		(16.071)	(7.212)	(16.071)	(7.212)
Baixa de imobilizado e intangível líquido		(68)	–	–	–
Outras provisões / outras despesas		1.185	1.705	–	1.318
Impostos diferidos (PIS/COFINS)		6.404	7.315	6.431	7.315
(Aumento) Redução em ativos operacionais					
Contas a receber de incorporação e serviços prestados		(59.875)	(209.789)	(61.323)	(209.778)
Imóveis a comercializar e terrenos destinados à venda		27.134	(41.097)	(61.742)	(41.097)
Demais contas a receber		59.285	(65.872)	58.882	(65.780)
Aumento (Redução) em passivos operacionais					
Fornecedores de materiais e serviços		25.386	28.143	25.765	28.153
Impostos e contribuições		(10.866)	(36.692)	(16.191)	(36.695)
Salários, encargos sociais e participações		32.612	20.897	32.609	20.897
Obrigações por compra de imóveis e adiantamentos de clientes		(167.944)	82.134	(86.338)	82.134
Demais contas a pagar		(12.384)	(11.500)	(11.194)	(11.190)
Operações com partes relacionadas		(198.970)	(77.347)	(200.047)	(77.375)
Imposto de renda e contribuição social pagos		(41.871)	(2.432)	(36.558)	(2.432)
Caixa líquido gerado nas (consumido pelas) atividades operacionais		(115.917)	(74.098)	(125.452)	(74.094)
Fluxo de caixa das atividades de investimento					
Aquisição de ativo imobilizado e intangível		(10.144)	(6.632)	(10.152)	(6.632)
Aumento de Capital em Investidas		(9.578)	–	–	–
Aplicação/Resgate em títulos e valores mobiliários		27.106	(104.771)	27.106	(104.771)
Caixa líquido aplicado (consumido pelas) nas atividades de investimento		7.384	(111.403)	16.954	(111.403)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento					
Captação de empréstimos e financiamentos		636.652	440.225	636.653	440.225
Pagamento de empréstimos e financiamentos - principal		(466.086)	(257.067)	(466.086)	(257.067)
Pagamento de empréstimos e financiamentos - juros		(35.110)	(4.310)	(35.110)	(4.310)
Reserva de Capital		(1.136)	–	(1.135)	–
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de financiamento		134.320	178.848	134.322	178.848
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa		**25.787**	**(6.653)**	**25.824**	**(6.649)**
Saldo de caixa e equivalentes de caixa					
No início do exercício		22.784	29.437	22.803	29.452
No fim do exercício		48.571	22.784	48.627	22.803
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa		**25.787**	**(6.653)**	**25.824**	**(6.649)**

Nota Explicativa às Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas

1. Contexto Operacional: As operações da Tenda Negócios Imobiliários S.A. ("Companhia" ou "TNI") e de suas controladas ("Grupo") compreendem: a execução de obras de construção civil; a incorporação de imóveis; a compra e venda de imóveis; 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 fechado, com sede na Rua Boa Vista, 280, 8º e 9º pavimentos, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo e é uma subsidiária integral da Construtora Tenda S/A. **2. Apresentação das Demonstrações Financeiras e Principais Práticas Contábeis: 2.1 Declaração de conformidade:** As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas e estão apresentadas conforme práticas contábeis adotadas no Brasil, incluindo os pronunciamentos emitidos pelo CPC - Comitê de Pronunciamentos Contábeis, referendados pelo CFC - Conselho Federal de Contabilidade e aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, contemplando a posição técnica do Ofício Circular/ CVM/SNC/SEP 02/2018 referente a transferência do controle do ativo na venda de unidades imobiliárias, sendo essa aplicação permitida conforme o definido no item 12 da NBC TG 23 (CPC 23). **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 efetua uma avaliação da capacidade da Companhia de dar continuidade às suas atividades durante a 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 Bases de consolidação:** As demonstrações financeiras consolidadas da Companhia incluem as demonstrações financeiras individuais da controladora e de suas controladas. Os investimentos nas participações societárias são registrados na controladora pelo método de equivalência patrimonial. **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 de resultar em um ajuste material no exercício a fim 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 as características singulares de cada cliente. Na nota 2.4.6.3 (ii) é descrito a forma desses cálculos. b) Provisões para demandas judiciais: A Companhia reconhece provisão para causas tributárias, trabalhistas e cíveis (Nota 11). 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) Custos orçados 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). **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 NBC TG47 (CPC 47) a partir de 1º de janeiro de 2018, contemplando as orientações do ofício Circular CVM/SNC/SEP 02/2018 onde a transferência do controle do bem ou serviço contratado poderá ser evidenciada em um momento especifico 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, 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 a 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 realizável a longo prazo, 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 8). **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 sendo das duas 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 de resultado (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, metodologia aplicada no reconhecimento de resultado. 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 o 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 5) e sua realização (apropriação ao resultado) é incluída no custo 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 contwratuais 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 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	
Em 31 de dezembro de 2022 e de 2021, a Companhia não possuía transação envolvendo instrumentos financeiros derivativos.	

continua →

DocuSigned by:
O ESTADO DE SÃO PAULO
Assinado por: S A O ESTADO DE S PAULO:61533949000141
CPF: 95615741872
Data/Hora da Assinatura: 29/04/2023 | 02:55:46 BRT
ICP Brasil
E1FD1C243A074BCC8CF482D829CD5368

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/

DocuSign Envelope ID: 58895757-5B04-4C68-ACB5-56411DAD3EDC

continuação

Tenda Negócios Imobiliários S.A. - CNPJ/MF nº 09.625.762/0001-58

Nota Explicativa às Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas

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 quando 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. 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 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: **2.4.14** 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. **2.4.15 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. **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, em 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	1.143.126	1.090.958	1.144.581	1.090.989
(–) Perdas estimadas de créditos de liquidação duvidosa	(188.501)	(130.506)	(188.541)	(130.530)
(–) Provisão para distratos	(34.720)	(38.403)	(34.720)	(38.403)
(–) Ajuste a valor presente	(48.511)	(24.650)	(48.636)	(24.650)
Contas a receber de terrenos e prestações de serviços	22.159	14.452	22.159	14.451
	893.553	911.851	894.843	911.857
Circulante	509.817	532.194	510.155	532.197
Não circulante	383.736	379.657	384.687	379.660

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

	Controladora		Consolidado	
Vencimento	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Vencidas	–	–	–	–
Até 90 dias	19.982	9.702	19.983	9.703
De 91 a 180 dias	7.255	16.615	7.256	16.615
Acima de 180 dias (a)	59.815	22.118	59.832	22.123
Subtotal - Vencidas	87.052	48.435	87.070	48.441
A vencer				
1 ano	656.116	378.529	656.491	378.539
2 anos	241.172	477.625	242.793	477.636
3 anos	58.128	77.249	57.881	77.251
4 anos	37.857	45.914	37.721	45.915
5 anos	84.960	77.656	84.784	77.658
Subtotal - A vencer	1.078.233	1.056.973	1.079.669	1.056.999
(–) Ajuste a valor presente	(48.511)	(24.650)	(48.636)	(24.650)
(–) Perdas estimadas de créditos de liquidação duvidosa e distratos	(223.221)	(168.909)	(223.261)	(168.933)
	893.553	911.851	894.843	911.857

a) Do montante vencido acima de 180 dias, valores em processo de repasse junto as instituições financeiras somam R$7.177 na Controladora e R$7.179 no consolidado (R$6.303 na controladora e R$6.304 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 o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021, a movimentação nas provisões para créditos de liquidação duvidosa e distratos está sumarizada a seguir:

		Consolidado
	Contas receber PECLD	Contas a receber provisão distrato	Saldo líquido
Saldo em 31 de dezembro de 2020	(112.996)	(20.110)	(133.106)
Adições	(23.397)	(44.900)	(68.296)
Reversões	5.863	26.607	32.469
Saldo em 31 de dezembro de 2021	(94.088)	(74.821)	(140.319)
Adições	(112.087)	(16.058)	(146.980)
Reversões	17.635	56.158	90.323
Saldo em 31 de dezembro de 2022	(188.541)	(38.720)	(196.976)

5. Imóveis a Comercializar:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Matéria-Prima	10.747	8.469	10.747	8.469
Terrenos	1.203.170	1.289.964	1.283.032	1.289.964
Terrenos mantidos para venda	902	902	902	902
Imóveis em construção	298.969	246.692	307.985	246.692
Custo de imóveis no reconhecimento da provisão para distratos	26.309	28.614	26.309	28.614
Unidades concluídas	37.445	14.106	37.444	14.106
(–) Ajuste a valor presente	(126.551)	(107.309)	(136.238)	(107.309)
(–) Provisão para impairment de terrenos e imóveis a comercializar	(15.454)	(5.134)	(15.454)	(5.134)
	1.435.537	1.476.304	1.514.727	1.476.304
Circulante	510.273	814.280	510.528	814.280
Não circulante	925.266	662.024	1.004.200	662.024

6. Partes Relacionadas: Os saldos com partes relacionadas ativo são de:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Ativo				
Controladas				
Partes relacionadas conta corrente	185.020	–	184.856	–
Total Ativo	185.020	–	184.856	–
Circulante	185.020	–	184.856	–

Os saldos com partes relacionadas passivos são de:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Passivo				
Controladas				
Partes relacionadas conta corrente	15.078	67	13.758	94
Total passivo	15.078	67	13.758	94
Circulante	15.078	67	13.758	94

7. Investimentos e Participações Societárias: Composição e Movimentação Investimentos em 31 de dezembro de 2022:

Participações societárias em 31/12/2022 Controladas	Ativo circulante	Ativo não circulante	Passivo circulante	Passivo não circulante e AFAC	Patrimônio líquido	Lucro (prejuízo) do exercício	Receita Líquida	Percentual de part.	Saldo inicial 01/01/22	Aumento/ Redução de capital	Equivalência patrimonial 2022	Saldo do investimento 2022	Passivo a Descoberto 2022
FIT 21 SPE Empr. Imob. Ltda.	85	–	37	–	48	(3)	(11)	100%	58	–	(12)	48	–
FIT 26 SPE Empr. Imob. Ltda.	3	(2)	103	–	(102)	–	(21)	100%	(98)	–	(21)	–	(119)
TENDA BA SPE Empr. Imob. Ltda.	(4.831)	48.931	10.622	33.478	–	–	(1)	100%	–	1	(1)	–	–
TENDA PE SPE Empr. Imob. Ltda.	–	–	–	–	–	–	(1)	100%	–	1	(1)	–	–
	–	–	–	–	–	–	(1)	100%	–	1	(1)	–	–
													–
													–
													–
TENDA SP SPE Empr. Imob. Ltda.	–	–	–	–	–	–	(1)	100%	–	9.568	(1)	9.567	–
TENDA CE SPE Empr. Imob. Ltda		58	58				(1)	100%	–	1	(1)	–	–
TENDA MG SPE Empr. Imob. Ltda.	–	–	–	–	–	–	(1)	100%	–	1	(1)	–	–
TENDA RJ SPE Empr. Imob. Ltda.	–	–	–	–	–	–	(1)	100%	–	1	(1)	–	–
TENDA RS SPE Empr. Imob. Ltda.	6.279	21.158	8.478	18.244	715	1.883	714	100%	–	1	718	719	–
TENDA PR SPE Empr. Imob. Ltda.	–	–	–	–	–	–	(1)	100%	–	1	(1)	–	–
TENDA Terr SPE Empr. Imob. Ltda.	–	–	–	–	–	–	(1)	100%	–	1	(1)	–	–
TENDA Terr SPE Empr. Imob. Ltda.	–	–	–	–	–	–	(1)	100%	–	1	(1)	–	–
HAWKTECH Soluções Digitais	1	–	–	–	1	–		100%	–	1	(1)	–	–
Total Controladas	9.108	79.885	27.034	51.722	10.237	1.880	672	–	(40)	9.579	674	10.332	(119)

Composição e Movimentação Investimentos em 31 de dezembro de 2021

8. Empréstimos, Financiamentos, Caixa e Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras: 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)	327.231	213.196	327.231	213.196
Debêntures	75.716	–	75.716	–
Total dívidas	402.947	213.196	402.947	213.196
(–) Caixa e equivalente de caixa (b)	48.571	22.784	48.627	22.803
(–) Títulos e valores mobiliários (b)	417.263	488.922	416.687	488.922
Dívida Líquida	(62.887)	(298.510)	(62.887)	(298.529)
Patrimônio líquido	1.355.562	1.247.806	1.355.572	1.247.806
Patrimônio líquido e dívida líquida	1.292.674	949.296	1.292.008	949.277

b) Caixa e equivalentes de caixa: 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. (nota 14.b.I)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Caixa e bancos	48.571	22.784	48.627	22.803
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 15.b.i)	48.571	22.784	48.627	22.803

Títulos e valores mobiliários é substancialmente composto por Certificados de depósitos bancários com remuneração de 70% a 106% do CDI (70% a 103% do CDI em 2020), letras do tesouro nacional, títulos privados e aplicações restritas (repasses 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
Certificado de depósito bancário	36.305	2.128	36.305	2.128
Títulos públicos	190.293	218.400	190.293	218.400
Aplicações financeiras restritas	190.664	268.394	191.285	268.394
Total de títulos e valores mobiliários (Nota 15(b.i))	417.263	488.922	417.884	488.922

c) Empréstimos, financiamentos e debêntures:

Tipo de operação	Vencimento	Taxa de juros a.a.	Controladora 31/12/2022	Controladora 31/12/2021	Consolidado 31/12/2022	Consolidado 31/12/2021
Sistema Financeiro de Habitação - SFH	01/2020 a 07/2023	TR + 8,30% a.a.	316.385	186.989	316.385	186.989
Cédula de Crédito Bancário - CCB			–	26.207	–	26.207
BNDES			10.846	–	10.846	–
Debêntures e outros (i)	06/2022 a 07/2027	IPCA + 8,50% a.a	75.716	–	75.716	–
Total			402.947	48.520	402.947	48.520
Circulante			258.230	131.533	258.230	131.533
Não circulante			144.719	81.663	144.719	81.663

As parcelas circulantes e não circulantes têm os seguintes vencimentos:

	Controladora		Consolidado	
Vencimento	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
2022	–	131.189	–	131.189
2023	258.230	81.399	258.230	81.399
2024	80.263	–	80.263	–
2025	29.095	–	29.095	–
2026 em diante	35.359	–	35.359	–
	402.947	213.196	402.947	213.196

9. Obrigações por Compra de Imóveis e Adiantamentos de Clientes:

	Controladora/Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
Obrigações por compra de imóveis	841.582	1.032.068
Adiantamentos de clientes	15.919	12.616
Permuta física - terrenos	121.104	105.175
	978.605	1.149.859
Circulante	325.727	434.008
Não circulante	652.877	715.852

As parcelas circulantes e não circulantes têm os seguintes vencimentos:

	Controladora / Consolidado	
Vencimento	31/12/2022	31/12/2021
2022	–	434.008
2023	325.727	291.662
2024	293.388	246.398
2025	166.865	125.152
2026 em diante	192.625	52.640
	978.604	1.149.860

10. 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 antes do IRPJ e CSLL	32.374	192.037	32.374	192.038
	34%	34%	34%	34%
Despesa estimada de IRPJ e CSLL	**11.007**	**65.293**	**11.020**	**65.293**
Empresas tributadas pelo Lucro Real				
Adições e Exclusões	15.363	(60.226)	15.363	(60.226)
Adição (exclusão) Efeito RET/Presumido	(52.882)	(145.406)	(53.556)	(145.231)
Adição (exclusão) Equivalência patrimonial	(674)	–	–	–
Base de tributação	(5.819)	(13.595)	(5.781)	(13.420)
Empresas tributadas pelo RET				
Base Tributação	**2.249.563**	2.159.875	2.249.563	2.159.875
Alíquotas aplicáveis	**1,92%**	1,92%	1,92%	1,92%
Despesa com imposto corrente	**(43.103)**	(39.918)	(43.103)	(39.918)
Despesa com imposto diferido	**(89)**	(1.551)	(89)	(1.551)
Despesa com IRPJ e CSLL do período	**(43.192)**	(41.469)	(43.192)	(41.469)
Alíquota Efetiva	**1,92%**	**1,93%**	**1,92%**	**1,93%**

b) 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 31/12/2022	Controladora 31/12/2021	Consolidado 31/12/2022	Consolidado 31/12/2021
Passivo				
Imposto de renda e contribuição social diferidos	16.902	16.837	16.902	16.837
Total	16.902	16.837	16.902	16.837

11. Provisões para Demandas Judiciais: 11.1 Provisões para Demandas judiciais prováveis: Em 31 de dezembro de 2022, representava R$ 11.598 (em 2021, R$ 6.400) controladora e consolidado contabilizados na rubrica demais contas a pagar circulante e não circulante em sua maior parte atribuído a vícios construtivos e atrasos de obras. **11.2 Demandas judiciais possíveis:** 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$51.126 (R$21.115 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)	45.102	12.870
Processos tributários	3.414	7.031
Processos trabalhistas	2.541	1.158
Processos ambientais	68	55
	51.126	21.115

(a) A Companhia e suas controladas tem conhecimento, em 31 de dezembro de 2022, de R$45.102 referentes a causas judiciais possíveis, atribuídos em sua grande parte a vícios construtivos e atrasos de obra. **12. Patrimônio Líquido:** a. Capital social: Em 31 de dezembro de 2022 o capital social autorizado e integralizado da Companhia era de R$640.102.400,00, representado por 340.102.400 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal (31 de dezembro de 2021 era de R$640.102.400,00 representado por 340.102.400 ações ordinárias sem valor nominal). **13. Seguros:** O grupo 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 e futura)	Cobertura - R$ mil
Riscos de engenharia e garantia de término de obra (Vigentes de abril de 2016 a junho de 2026)	6.986.099
Riscos de engenharia e garantia de término de obra (Vigências a partir de 01/2021 a 11/2029)	1.116.060

14. 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. 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 2021 e de 2020, não havia concentração de risco de crédito relevante associado a clientes. (ii) Instrumentos financeiros derivativos: Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, a Companhia não mantém operações com instrumentos financeiros derivativos. (iii) 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 na Nota 8. As taxas de juros contratadas sobre aplicações financeiras estão mencionadas na Nota 8. Sobre as contas a receber de incorporação é utilizada a taxa do Índice Nacional de Construção Civil (INCC) e Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M). (iv) 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 e financiamentos, 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. Os vencimentos dos instrumentos financeiros de empréstimos, financiamentos e fornecedores são conforme segue:

continua

DocuSigned by:
O ESTADO DE SÃO PAULO
Assinado por: S A O ESTADO DE S PAULO:61533949000141
CPF: 95615741872
Data/Hora da Assinatura: 29/04/2023 | 02:55:53 BRT
ICP Brasil
E1FD1C243A074BCC8CF482D829CD5368

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/

DocuSign Envelope ID: 58895757-5B04-4C68-ACB5-56411DAD3EDC

continuação

Tenda Negócios Imobiliários S.A. - CNPJ/MF nº 09.625.762/0001-58

Nota Explicativa às Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas

Controladora/Consolidado

	2022			2021		
	Empréstimos/ Debêntures (Nota 08)	Fornecedores	Obrig. compra de imóveis e adto. de cliente	Empréstimos (Nota 08)	Fornecedores	Obrig. compra de imóveis e adto de cliente
Até 1 ano	258.230	82.198	325.727	7.029	28.669	262.218
De 1 a 3 anos	80.263	–	293.388	24.863	–	503.079
De 4 a 5 anos	29.095	–	166.865	–	–	220.551
Mais que 5 anos	35.359	–	192.625	–	–	31.141
Total	402.947	82.198	978.604	31.892	28.669	1.016.989

(v) 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 de 2021:

	Controladora/Consolidado					
	31/12/2022			31/12/2021		
	Hierarquia de valor justo					
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Ativos financeiros						
Títulos e valores mobiliários (Nota 8)	190.293	226.968	–	218.400	270.522	–

No decorrer do exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e de 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: (a) 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. (b) 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 de 2021, os quais estão classificados no Nível 2 na hierarquia de valor justo, estão demonstrados a seguir:

		Consolidado			
		31/12/2022		31/12/2021	
	Categorias	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Ativos financeiros					
Caixa (Nota 8)	Custo Amortizado	48.627	48.627	22.803	22.803
Certificado de depósitos bancários (Nota 8)	Valor Justo por meio do Resultado*	36.305	36.305	2.128	2.128
Títulos e valores mobiliários e aplicações caucionadas (Nota 8)	Valor Justo por meio do Resultado*	380.958	380.958	486.794	486.794
Recebíveis de clientes (Nota 4)	Custo Amortizado	894.843	894.843	911.857	911.857
Passivos financeiros					
Empréstimos e financiamentos (Nota 8)	Custo Amortizado	327.231	212.830	213.196	213.196
Debêntures	Custo Amortizado	75.716	75.716	–	–
Fornecedores	Custo Amortizado	82.198	82.198	56.812	56.812
Obrigações por compra de imóveis e adiantamento de cliente	Custo Amortizado	978.604	978.604	1.044.684	1.044.684

* Classificação ao Valor justo por meio do resultado subsequente ao reconhecimento inicial. (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. 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). (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 2,65%, Taxa Referencial 0%, Índice Nacional de Construção Civil (INCC) a 4,29%, Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M) a 1,66%. 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					
		I	II	III	IV	V	VI
Operação	Risco	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)	(29.625)	(11.850)	11.850	29.625	59.250
CCB	Alta/queda do CDI	(5.871)	(2.935)	(1.174)	1.174	2.935	5.871

15. 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	2.169.048	2.430.490	2.170.963	2.430.516
Provisão (reversão de provisão) para créditos de liquidação duvidosa	57.995	(130.506)	58.035	(130.530)
Provisão para distratos	(3.683)	(38.403)	(3.683)	(38.403)
Impostos sobre Vendas de Imóveis	(45.442)	(43.613)	(45.483)	(43.613)
Receita líquida	2.177.918	2.217.968	2.179.832	2.217.970

16. 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	(1.461.326)	(1.319.576)	(1.461.376)	(1.325.033)
Custo de terrenos	(215.214)	(293.406)	(216.066)	(293.406)
Custo de incorporação	(103.773)	(114.033)	(103.980)	(114.033)
Encargos financeiros capitalizados	(55.316)	(33.301)	(55.316)	(33.301)
Manutenção/garantia	(13.064)	(1.179)	(13.075)	(1.179)
Custo de imóveis no reconhecimento da provisão para distratos	(2.305)	16.065	(2.305)	21.522
	(1.850.998)	(1.745.430)	(1.852.118)	(1.745.430)
Despesas com vendas:				
Despesas com marketing de produto	(48.748)	(91.417)	(48.753)	(91.417)
Despesas com corretagem e comissão de vendas	(114.815)	(86.031)	(114.828)	(86.031)
Custo de vendas	(39.651)	(39.021)	(39.656)	(39.021)
Custo de repasse	(2.649)	(4.788)	(2.649)	(4.788)
Custo de registro	–	(42.221)	–	(42.221)
Corretagem	(72.515)	(868)	(72.523)	(868)
Despesas com Customer Relationship Management (CRM)	(1.606)	(2.982)	(1.606)	(2.982)
Outras	(2.175)	(1.678)	(2.175)	(1.678)
	(167.344)	(179.994)	(167.362)	(179.994)
Despesas gerais e administrativas:				
Despesas com salários e encargos	(75.734)	(78.729)	(75.742)	(78.729)
Despesas com benefícios a empregados	(6.221)	(6.624)	(6.222)	(6.624)
Despesa com viagens e utilidades	(566)	(553)	(566)	(553)
Despesas com serviços prestados	748	(904)	748	(904)
Despesa com aluguéis e condomínios	3	(23)	3	(23)
Despesa com informática	(80)	(41)	(80)	(41)
Despesas com plano de opções de ações	(2.798)	(2.982)	(2.798)	(2.982)
Despesa com provisão de participação do lucro	(24.498)	(6.757)	(24.498)	(6.757)
Outras	(628)	(2.572)	(628)	(2.572)
	(109.774)	(99.185)	(109.783)	(99.185)
Outras receitas/(despesas), líquidas:				
Depreciação e amortização	(382)	(240)	(382)	(240)
Despesas com pagamento de demandas judiciais	(78)	(1.122)	(78)	(1.122)
Provisão para demandas judiciais	(5.265)	(135)	(5.265)	(135)
Equivalência patrimonial	674	(77)	–	–
Outras	(4.165)	(712)	(4.196)	(782)
	(9.216)	(2.286)	(9.921)	(2.280)

17. Resultado Financeiro:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Receitas financeiras				
Rendimento de aplicações financeiras	22.651	14.190	22.652	14.190
Outras receitas financeiras	1.305	802	1.304	802
Total de receitas financeiras (líquida de PIS/COFINS)	23.956	14.992	23.956	14.992
Despesas financeiras				
Despesas bancárias	(21.216)	(12.555)	(21.238)	(12.555)
Outras despesas financeiras	(10.951)	(1.472)	(10.950)	(1.472)
	(32.167)	(14.027)	(32.188)	(14.035)
	(8.211)	965	(8.233)	957

18. Empreendimentos em Construção - Informações e Compromissos: Em atendimento a NBC TG 47 (CPC 47) e ao Ofício Circular CVM/SEP 02/2018, 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". A Companhia apresenta informações acerca dos empreendimentos em construção em 31 de dezembro de 2022. Resultado a Apropriar de empreendimentos em construção:

	Consolidado Em construção
(i) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas	
(a) - Receita de vendas contratadas	5.338.182
(b) - Receita de vendas apropriadas líquidas	4.208.916
1i)Receita de vendas a apropriar *a*) (a-b)	1.129.266
(ii) Receita Indenização por distratos	121
(iii) Receita de Vendas a apropriar de contratos não qualificáveis para reconhecimento de receita (b)	25.651
(iv) Provisão para distratos (Passivo)	
Ajuste em receitas apropriadas	32.254
(–) Ajuste em contas a receber de clientes	(31.649)
(–) Receita Indenização por distratos	(121)
	483
(v) Custo orçado a apropriar de unidades vendidas	
(a) - Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	3.548.773
Custo incorrido líquido	
(b)(–) Custos de construção Incorridos	(2.730.614)
Encargos financeiros apropriados	(55.340)
(c) - Distratos - custos de construção	24.032
Distratos - encargos financeiros	648
	(2.761.275)
2i)Custo orçado a apropriar no resultado (sem encargos financeiros) (a+b+c)	842.191
Resultado a apropriar(1i-2i)	287.076
(vi) Custo orçado a apropriar em estoque	
(a) - Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	715.117
(–) Custo incorrido líquido	
(b) - Custos de construção incorridos	(281.430)
Encargos financeiros apropriados	(8.353)
	(289.783)
Custo orçado a apropriar em estoques (sem encargos financeiros) (a+b)	433.687

a) 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. *b)* 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. **19. 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. **Pagamento de Dividendos:** Em março de 2023 a Companhia liquidou dividendos no valor de R$ 85.692.302,78 á sua controladora Construtora Tenda S.A, que estavam registrados em seu balanço na rubrica de Dividendos á pagar.

Diretoria

Rodrigo Osmo - CEO
Luiz Mauricio de Garcia de Paula - CFO e DRI
Renan Barbosa Sanches - COO
Fabricio 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
Weliton Luiz Costa Junior - Diretor Operacional

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

DocuSigned by:
O ESTADO DE SÃO PAULO
Assinado por: S A O ESTADO DE S PAULO:61533949000141
CPF: 95615741872
Data/Hora da Assinatura: 29/04/2023 | 02:55:58 BRT
ICP Brasil
E1FD1C243A074BCC8CF482D829CD5368

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/