



# Tenda Negócios Imobiliários S.A.

CNPJ/MF nº 09.625.762/0001-58

Demonstrações Financeiras para os Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2023 e 2022 (Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Balanco Patrimonial		Controladora		Consolidado	
Ativos	Nota	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
<b>Circulantes</b>					
Caixa e equivalentes de caixa	8	21.951	48.571	22.224	48.627
Títulos e valores mobiliários	8	344.751	417.263	359.067	417.884
Contas a receber de incorporação	4	430.980	509.817	443.044	510.155
Imóveis a comercializar	5	486.480	510.273	507.656	510.528
Valores a receber de Partes relacionadas	6	188.059	185.020	131.648	184.856
Demais contas a receber		115.863	64.519	118.603	64.814
Total dos ativos circulantes		1.588.084	1.735.463	1.582.242	1.736.864
<b>Não Circulantes</b>					
Contas a receber de incorporação e serviços prestados	4	520.098	383.736	527.555	384.687
Imóveis a comercializar	5	584.745	925.266	687.259	1.004.200
Tributos diferidos		-	1.269	-	1.269
Investimentos em participações societárias	7	39.394	10.332	-	-
Imobilizado		30.827	28.189	30.827	28.189
Outros Ativos		408	388	408	388
Total dos ativos não circulantes		1.175.472	1.349.180	1.246.049	1.418.733
<b>Total dos Ativos</b>		<b>2.763.556</b>	<b>3.084.643</b>	<b>2.828.291</b>	<b>3.155.597</b>
<b>Demonstração do Resultado</b>					
	Nota	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
<b>Receita Líquida</b>	15	2.225.919	2.177.918	2.331.651	2.179.832
<b>Custos</b>	16	(1.734.656)	(1.850.998)	(1.807.442)	(1.852.119)
<b>Resultado Bruto</b>		491.263	326.920	524.209	327.713
<b>(Despesas) Receitas</b>					
Despesas com vendas	16	(157.332)	(167.344)	(159.048)	(167.363)
Despesas gerais e administrativas	16	(97.182)	(109.774)	(98.894)	(109.783)
Resultado de equivalência patrimonial sobre investimento	7	27.390	674	-	-
Outras receitas (despesas), líquidas	16	(8.576)	(9.890)	(8.574)	(9.922)
<b>Resultado Antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social</b>		255.564	40.585	257.693	40.645
<b>Resultado Financeiro</b>					
Receitas financeiras	17	35.000	23.956	35.011	23.956
Despesas financeiras	17	(90.975)	(32.167)	(91.041)	(32.189)
<b>Resultado Antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social</b>		199.589	32.374	201.663	32.412
<b>Imposto de Renda e Contribuição Social</b>					
Imposto de renda e contribuição social - correntes	10	(41.689)	(43.154)	(43.763)	(43.193)
Imposto de renda e contribuição social - diferidos	10	(665)	(64)	(982)	(90)
<b>Lucro/Prejuízo do Exercício</b>		157.900	(10.780)	157.900	(10.781)
Lucro por ações - Em Reais		-	-	1.2377	(0.0317)
<b>Demonstração do Resultado Abrangente</b>					
		31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
<b>Lucro/Prejuízo do Exercício</b>		157.900	(10.780)	157.900	(10.780)
Outros resultados abrangentes		-	-	-	-
<b>Resultado Abrangente Total do Exercício</b>		157.900	(10.780)	157.900	(10.780)
<b>Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido</b>					
		Atribuível aos acionistas da controladora		Total controladora	
		Reserva de Capital	Reserva de Lucros Retidos	Total controladora	
	Nota	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
<b>Saldos em 31 de Dezembro de 2021</b>		640.102	71.758	1.135	651.169
Lucro/Prejuízo líquido do exercício		-	-	-	(10.780)
Opções outorgadas reconhecidas		-	2.592	-	3.727
Constituição da reserva legal		-	(414)	-	(1.135)
<b>Saldos em 31 de Dezembro de 2022</b>		640.102	71.344	3.727	640.389
Lucro/Prejuízo líquido do exercício		-	-	-	157.900
Redução de Capital	12.a	(400.000)	-	-	(400.000)
Opções outorgadas reconhecidas		-	(352)	-	(352)
<b>Saldos em 31 de Dezembro de 2023</b>		240.102	71.344	3.375	798.289

## Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas

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

**2. Apresentação das Demonstrações Financeiras e Políticas Contábeis Materiais: 2.1 Declaração de conformidade:** As demonstrações financeiras da Companhia compreendem: a) As demonstrações financeiras individuais foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), por considerarem o resultado de equivalência patrimonial em controladas mesmo quando estas estiverem com patrimônio líquido negativo e capitalização de juros sobre os ativos qualificáveis das investidas. b) As demonstrações financeiras consolidadas foram preparadas e estão apresentadas conforme práticas contábeis adotadas no Brasil, incluindo os pronunciamentos emitidos pelo CPC - Comitê de Pronunciamentos Contábeis, referendados pela CVM - Comissão de Valores Mobiliários, contemplando a orientação contida no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP 02/2018 sobre aplicação CPC 47 aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil com referência aos aspectos de transferência de controle na venda de unidades imobiliárias. **2.2 Base de elaboração:** As demonstrações financeiras foram elaboradas no curso normal dos negócios considerando o custo histórico como base de valor, passivos e ativos a valor presente ou valor realizável, exceto por determinados instrumentos financeiros mensurados pelos seus valores justos (vide nota 19). 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. Usando como parâmetro o plano de negócios, cenários de projeções e nas informações conhecidas, quanto a sua posição estratégica, financeira e operacional, a Administração não tem conhecimento de nenhuma incerteza significativa que possa colocar em risco sua capacidade operacional e de continuidade do ciclo normal de suas operações. Todos os valores apresentados nestas demonstrações financeiras estão expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma. **2.3 Resumo das políticas contábeis materiais: 2.3.1 Base 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. **2.3.2 Moeda funcional e de apresentação:** A moeda funcional da Companhia e de suas controladas é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Todas as informações financeiras estão em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma. **2.3.3 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 as normas contábeis aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil e refletem 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 nos saldos contábeis de ativos e passivos para o próximo exercício estão incluídas abaixo: a) **Perdas estimadas com créditos de clientes e provisão para distratos:** A Companhia revisa periodicamente suas premissas para constituição da perda de créditos esperadas e distratos, face à revisão dos históricos de suas operações correntes e melhoria de suas estimativas. O julgamento feito com base na perda histórica e esperada pode divergir do valor que será realizado, face às características singulares de cada cliente. Na nota 2.3.6.3 está descrita a forma desses cálculos. b) **Provisões para demandas judiciais:** A Companhia reconhece provisão para causas tributárias, trabalhistas e cíveis conforme detalhado na nota explicativa 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) **Custo orçado dos empreendimentos:** Os custos orçados, compostos, principalmente, pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são regularmente revisados, conforme evolução das obras, e eventuais ajustes identificados com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Companhia. O efeito de tais revisões nas estimativas afeta o reconhecimento da receita, conforme mencionado na nota 2.3.4(b.ii). **2.3.4 Reconhecimento de receitas, custos e despesas:** a) Processo para reconhecimento da receita: No processo de reconhecimento da receita de financiamento com clientes, foram adotados os preceitos introduzidos pelo CPC 47/IFRS15 contemplando as orientações do Ofício CVM/SNC/SEP 02/2018, aonde a transferência do controle do bem ou serviço contratado poderá ser evidenciada em um momento específico do tempo ("at a point in time") ou ao longo do tempo ("over time"). Para definição da forma de apropriação da receita, é preciso verificar o cumprimento das obrigações de performance. Tal verificação se dá em cinco etapas: 1) identificação do contrato; 2) identificação das obrigações de desempenho; 3) determinação do preço da transação; 4) alocação do preço da transação às obrigações de desempenho; 5) reconhecimento da receita. Nessa avaliação, o modelo de negócios da Companhia em sua totalidade refere-se às vendas integralmente repassadas para instituição financeira, nos empreendimentos em construção e também nos concluídos. No momento da assinatura do contrato de financiamento bancário, a titularidade é transferida para a instituição financeira, não cabendo mais à incorporadora qualquer risco de recebimento e/ou controle do ativo. Portanto, nesse momento se dá o cumprimento da obrigação de performance para o empreendimento. Abaixo fluxo financeiro do contrato: i) 10 a 20% pagos diretamente 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) **Auração do resultado de incorporação e venda de imóveis:** i) Nas vendas de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada com a transferência do controle desses bens, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual. ii) Nas vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos: • As receitas de vendas são apropriadas ao resultado quando houver a transferência contínua do controle para instituição financeira ou cliente ("over time"), utilizando-se o método do percentual de conclusão de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos. Nos casos que durante o período de aprovação do cliente junto à entidade financiadora se houver indícios que o cliente não cumprirá com sua parte contratual é realizada a provisão para distrato do seu valor integral. • Os montantes das receitas de vendas reconhecidos que sejam superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes, são registrados em ativo circulante ou ativo não circulante, na rubrica "Contas a receber de incorporação e serviços prestados". Os montantes recebidos com relação à venda de unidades que sejam superiores aos valores reconhecidos de receitas, são contabilizados na rubrica "Obrigações por compra de imóveis e adiantamentos de clientes". • A variação monetária, incidente sobre o saldo de contas a receber até a entrega das chaves, assim como o ajuste a valor presente do saldo de contas a receber, são apropriados ao resultado de incorporação e venda de imóveis quando incorridos, obedecendo ao regime de competência dos exercícios "pro rata temporis"; • O custo incorrido (incluindo o custo do terreno e demais gastos relacionados diretamente com a formação do estoque) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado de custo de incorporação a venda de imóveis. Para as unidades ainda não comercializadas, o custo incorrido é apropriado ao estoque (Nota 2.3.7); • 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. **2.3.5 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 comprometidos, denominados em Reais, com alto índice de liquidez de mercado e vencimentos contratuais não superiores a 90 dias, e para os quais não existem 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 cações, os quais são classificados a valor justo por meio de resultado. (Nota 8). **2.3.6 Contas a receber de incorporação e serviços prestados:** 2.3.6.1 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

Balanco Patrimonial		Controladora		Consolidado	
Passivos e Patrimônio Líquido	Nota	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
<b>Circulantes</b>					
Empréstimos e financiamentos	8	103.580	244.307	112.119	244.307
Debêntures	8	6.489	13.923	6.489	13.923
Fornecedores de materiais e serviços		68.355	82.198	73.369	82.587
Impostos e contribuições		39.607	23.030	42.520	23.083
Salários, encargos sociais e participações		65.393	68.935	66.503	68.935
Obrigações por compra de imóveis e adiantamentos de clientes	9	361.718	325.727	394.314	345.926
Provisões e distratos a pagar		4.359	4.093	4.402	4.103
Valores a pagar para partes relacionadas	6	40.919	15.979	3.400	14.659
Provisão para perda de investimento	7	1.782	119	-	-
Cessão de Créditos		38.282	-	38.282	-
Dividendos a pagar		-	85.692	-	85.692
Provisão para demandas judiciais	11.1	5.630	-	5.630	-
Demais contas a pagar		41.957	36.836	42.612	36.847
Total dos passivos circulantes		778.071	900.839	789.680	920.062
<b>Não Circulantes</b>					
Empréstimos e financiamentos	8	73.555	82.924	83.523	82.924
Debêntures	8	37.709	61.795	37.709	61.795
Obrigações por compra de imóveis e adiantamentos de clientes	9	468.022	652.877	511.179	704.597
Provisão para demandas judiciais	11.1	10.181	-	10.181	-
Imposto de renda e contribuição social diferidos	10.b	17.567	16.902	17.567	16.902
Cessão de Créditos		163.561	-	163.561	-
Demais contas a pagar		101.780	13.744	101.781	13.745
Total dos passivos não circulantes		872.375	828.242	925.501	879.963
<b>Patrimônio Líquido</b>					
Capital social	12	240.102	640.102	240.102	640.102
Reserva legal		74.719	75.071	74.719	75.071
Reserva de Lucros		798.289	640.389	798.289	640.389
Minoritários		-	-	-	10
Total do patrimônio líquido		1.113.110	1.355.562	1.113.110	1.355.572
<b>Total dos Passivos e Patrimônio Líquido</b>		<b>2.763.556</b>	<b>3.084.643</b>	<b>2.828.291</b>	<b>3.155.597</b>
<b>Demonstração do Fluxo de Caixa</b>					
		31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
<b>Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais</b>					
<b>Lucro/Prejuízo Antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social</b>		199.587	32.374	201.661	32.412
<b>Ajustes em:</b>					
Perda estimada de crédito de liquidação duvidosa e provisão para distratos(líquida de custos de distratos)		48.871	54.312	50.530	54.352
Depreciação e Amortização		7.514	5.659	7.514	5.592
Ajuste a valor presente (contas a receber)		23.886	23.861	24.311	23.986
Provisão para realização de ativos não financeiros		(14.964)	10.320	(14.964)	10.320
Despesas com plano de opções de ações		1.466	2.798	1.466	2.798
Resultado de equivalência patrimonial		(27.390)	(672)	-	-
Provisão (reversão) para demandas judiciais e compromissos		4.147	5.264	4.146	5.265
Juros e encargos financeiros não realizados, líquidos		37.752	54.297	24.385	54.297
Provisão para garantia		6.304	7.360	6.913	7.371
Provisão para participação nos lucros		(18.572)	(24.498)	(18.572)	(24.498)
Baixa de imobilizado e intangível líquido		-	(68)	-	-
Outras provisões / outras despesas		266	1.185	289	1.185
Impostos diferidos (PIS/COFINS)		(9.576)	6.404	(9.233)	6.431
<b>(Aumento) Redução em ativos operacionais</b>					
Contas a receber de incorporação e serviços prestados		(106.465)	(59.755)	(126.769)	(61.323)
Imóveis a comercializar e terrenos destinados à venda		243.044	27.134	201.579	(61.742)
Demais contas a receber		(51.365)	30.326	(53.810)	30.018
<b>Aumento (Redução) em passivos operacionais</b>					
Fornecedores de materiais e serviços		(13.843)	25.386	(9.218)	25.765
Impostos e contribuições		28.269	(10.866)	23.398	(16.191)
Salários, encargos sociais e participações		13.212	41.039	14.322	41.036
Obrigações por compra de imóveis e adiantamentos de clientes		(36.459)	(167.944)	(35.661)	(86.338)
Cessão de Créditos		201.843	-	201.843	-
Demais contas a pagar		98.519	(13.383)	98.574	(13.281)
Operações com partes relacionadas		(463.791)	(169.012)	(443.702)	(170.281)
Imposto de renda e contribuição social pagos		(41.871)	(41.871)	(36.558)	(36.558)
<b>Caixa líquido gerado nas (consumido pelas) atividades operacionais</b>		130.396	(160.470)	112.424	(169.384)
<b>Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento</b>					
Aquisição de ativo imobilizado e intangível		(10.152)	(10.144)	(10.152)	(10.152)
Aumento de Capital em Investidas		(9)	(9.578)	-	-
(Aplicação)/Resgate em títulos e valores mobiliários		74.708	71.659	74.680	71.038
<b>Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento</b>		64.547	51.937	64.528	60.886
<b>Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento</b>					

\* continuação

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

**Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas**

intangíveis e se houver indicação de perdas são reconhecidas no resultado do exercício. **2.3.11 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 apurado pelo valor do metro quadrado definido entre as partes no momento da negociação, são demonstradas ao valor justo das unidades a serem entregues. **2.3.12 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. **2.3.13 Impostos Diferidos:** O imposto diferido é reconhecido com relação: a) As diferenças temporárias entre os valores de ativos e passivos registrados para fins contábeis e os correspondentes valores usados para fins de tributação; e b) Os prejuízos fiscais, cujo reconhecimento ocorre na extensão em que seja provável que o lucro tributável dos próximos anos esteja disponível para ser usado na compensação do ativo fiscal diferido, com base em projeções de resultados elaboradas e fundamentadas em premissas internas e em cenários econômicos-futuros que possibilitem a sua utilização total ou parcial, mediante a constituição de um ativo. Periodicamente, os valores contabilizados são revisados e os efeitos, considerando os de realização ou liquidação, estão refletidos em consonância com o disposto na legislação tributária. O imposto de renda diferido sobre prejuízos fiscais acumulados não possui prazo de prescrição, porém a sua compensação é limitada a 30% do montante do lucro tributável de cada exercício. Os impostos e contribuições diferidos ativos e passivos são apresentados pelo montante líquido no balanço patrimonial quando há o direito legal e a intenção de compensá-los quando da apuração dos tributos correntes, relacionados com a mesma entidade legal e mesma autoridade fiscal. **2.3.14 Provisões para demandas judiciais e redução de ativos não financeiros:** As provisões são registradas quando julgadas prováveis e com base nas melhores estimativas do risco envolvido. As provisões constituídas referem-se principalmente a: (i) **Provisão para demandas judiciais:** A Companhia é parte de diversos processos judiciais e administrativos. Provisões são constituídas para todas as demandas referentes a processos judiciais cuja expectativa de perda é provável. Os passivos contingentes avaliados como de perdas possíveis são apenas divulgados em nota explicativa e os passivos contingentes avaliados como de perdas remotas não são provisionados e nem divulgados. (ii) **Provisão para redução ao valor recuperável de ativos não financeiros:** Anualmente e quando evidências de perda de valor recuperável dos ativos não 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 reflete o custo médio ponderado do capital da Companhia. **2.3.15 Plano de opção de compra de ações:** A Companhia oferece aos empregados e administradores, devidamente aprovado pelo Conselho de Administração, plano de remunerações com base em ações ("stock grant"), segundo o qual recebe os serviços como contraprestações das opções de compra de ações outorgadas. O valor justo das opções é estabelecido na data da outorga, sendo que o mesmo é reconhecido como despesa no resultado do exercício (em contrapartida ao patrimônio líquido), à medida que os serviços são prestados pelos empregados e administradores. Em uma transação liquidada, para os títulos patrimoniais em que o plano é modificado, uma despesa mínima é reconhecida e corresponde às despesas como se os termos não tivessem sido alterados. Uma despesa adicional é reconhecida para qualquer modificação que aumenta o valor justo total das opções outorgadas, ou que de outra forma beneficia o funcionário, mensurada na data da modificação. Em caso de cancelamento de um plano de opção de compra de ações, o mesmo é tratado como se tivesse sido outorgado na data do cancelamento, e qualquer despesa não reconhecida do plano, é reconhecida imediatamente. Porém, se um novo plano substitui o plano cancelado, e o mesmo é designado um plano substituído na data de outorga, o plano cancelado e o novo plano são tratados como se fossem uma modificação ao plano original, conforme mencionado anteriormente. A Companhia revisa, anualmente, suas estimativas da quantidade de opções que terão seus direitos adquiridos, considerando as condições de aquisição não relacionadas ao mercado e as condições por tempo de serviço. A Companhia reconhece o impacto da revisão das estimativas iniciais, se houver, na demonstração do resultado, com contrapartida no patrimônio líquido. **2.3.16 Dividendos:** A proposta de distribuição de dividendos é efetuada pela Administração e se estiver dentro da parcela equivalente ao dividendo mínimo obrigatório é registrada como passivo circulante na rubrica "Dividendos a pagar", por ser considerada como uma obrigação legal prevista no Estatuto Social da Companhia. **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 financeiras individuais e consolidadas.

IAS 1/CPC 26	Divulgação de políticas contábeis materiais ao invés de políticas contábeis significativas.	a partir de 1º de janeiro de 2023
IAS 8/CPC 23	Esclarecimento sobre mudanças de estimativas contábeis, mudança nas políticas contábeis e correção de erros.	a partir de 1º de janeiro de 2023
IFRS 17/CPC 50	Revisão da contabilização dos contratos de seguros - Norma não aplicável à Companhia.	a partir de 1º de janeiro de 2023
IAS 12/CPC 32	Necessidade de reconhecimento dos impostos diferidos relativos a ativos e passivos que surgem de uma única transação.	a partir de 1º de janeiro de 2023

Para as novas normas não são esperados impactos relevantes quando da aplicação e pretende-se adotá-los, se aplicável, quando entrarem em vigor.

Participações societárias em 31/12/2023	Passivo não circulante e AFAC			Patrimônio líquido	Lucro (prejuízo) do exercício	Receita Líquida	Percentual de part.	Saldo inicial 01/01/23	Aumento/ Redução de capital	Equivalência patrimonial 2023	Saldo do investimento 2023	Passivo a Descoberto 2023
	Ativo circulante	Ativo não circulante	Passivo circulante									
FIT 21 SPE Empr. Imob. Ltda.	45	-	1	7	37	(8)	-	46	(1)	(8)	37	-
FIT 26 SPE Empr. Imob. Ltda.	1	-	104	17	(120)	(1)	-	(119)	-	(1)	-	(120)
TENDA BA SPE Empr. Imob. Ltda.	-	98.080	67.726	30.354	-	-	100%	-	-	-	-	-
TENDA GO SPE Empreend.	-	-	-	-	-	-	100%	-	-	-	-	-
TENDA PE SPE Empreend.	-	-	-	-	-	-	100%	-	-	-	-	-
TENDA SP SPE Empreend.	24.224	8.752	12.730	-	20.246	10.669	44.511	9.567	10	10.669	20.246	-
TENDA CE SPE Empreend.	-	-	-	-	-	-	100%	-	-	-	-	-
TENDA MG SPE Empreend.	-	-	-	-	-	-	100%	-	-	-	-	-
TENDA RJ SPE Empreend.	-	-	-	-	-	-	100%	-	-	-	-	-
TENDA RS SPE Empreend.	60.402	3.141	21.663	22.770	19.110	18.392	59.261	719	-	18.392	19.111	-
TENDA PR SPE Empreend.	-	-	-	-	-	-	100%	-	-	-	-	-
TENDA Terrenos SPE Empreend.	-	-	-	-	-	-	100%	-	-	-	-	-
TENDA Terrenistas SPE Empreend.	-	-	-	-	-	-	100%	-	-	-	-	-
HAWKTECH Soluções Digitais	1.848	-	3.509	-	(1.661)	(1.662)	-	-	-	(1.662)	-	(1.662)
<b>Total Controladora</b>	<b>86.520</b>	<b>109.973</b>	<b>105.733</b>	<b>53.148</b>	<b>37.612</b>	<b>27.390</b>	<b>103.772</b>	<b>10.213</b>	<b>9</b>	<b>27.390</b>	<b>39.394</b>	<b>(1.782)</b>

Participações societárias em 31/12/2022	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
	Ativo circulante	Ativo não circulante	Passivo circulante									
FIT 21 SPE Empr. Imob. Ltda.	85	-	37	-	48	(3)	(11)	58	-	(12)	46	-
FIT 26 SPE Empr. Imob. Ltda.	3	(2)	103	-	(102)	-	(21)	(98)	-	(21)	-	(119)
TENDA BA SPE EMPR. IMOB. Ltda.	(4.831)	48.931	10.622	33.478	-	(1)	100%	-	1	(1)	-	-
TENDA GO SPE EMPR. IMOB. Ltda.	-	-	-	-	-	-	100%	-	-	-	-	-
TENDA PE SPE Empr. Imob. Ltda.	-	-	-	-	-	(1)	100%	-	1	(1)	-	-
TENDA SP SPE Empr. Imob. Ltda.	7.751	9.740	7.730	-	9.575	-	(1)	9.568	(1)	(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	719	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	-	-	-	1	(1)	-	-
<b>Total Controladas</b>	<b>9.108</b>	<b>79.885</b>	<b>27.034</b>	<b>51.722</b>	<b>10.237</b>	<b>1.880</b>	<b>672</b>	<b>-</b>	<b>(40)</b>	<b>9.579</b>	<b>10.332</b>	<b>(119)</b>

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 7 e IFRS 7 / CPC 23 e CPC 26 Incorporação de requisitos para divulgação de acordos de financiamento com fornecedores. a partir de 1º de janeiro de 2024

**4. Contas a Receber de Incorporação:**

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Clientes de incorporação e venda de imóveis	1.269.396	1.143.126	1.291.156	1.144.581
(-) Perdas estimadas de créditos de liquidação duvidosa	(245.320)	(188.501)	(247.021)	(188.541)
(-) Provisão para distratos	(2.942)	(34.720)	(2.942)	(34.720)
(-) Ajuste a valor presente	(72.409)	(48.511)	(72.947)	(48.636)
Contas a receber de terrenos	2.353	22.159	2.353	22.159
Circulante	951.078	893.553	970.559	894.843
Não circulante	520.098	509.817	443.044	510.155
As parcelas do circulante e não circulante têm vencimento nos seguintes exercícios sociais:				
Vencimento				
Vencidas	-	-	-	-
Até 90 dias	57.976	19.982	57.951	19.983
De 91 a 180 dias	17.301	7.255	17.255	7.256
Acima de 180 dias (a)	62.414	59.815	62.237	59.832
Subtotal - Vencidas	137.691	87.052	137.443	87.070
A vencer				
1 ano	548.120	656.116	562.212	656.491
2 anos	306.516	241.172	318.408	242.793
3 anos	83.820	58.128	82.332	57.881
4 anos	64.253	37.857	63.263	37.721
5 anos	131.349	84.960	129.851	84.784
Subtotal - A vencer	1.134.058	1.078.233	1.156.066	1.079.669
(-) Ajuste a valor presente	(72.409)	(48.511)	(72.947)	(48.636)
(-) Perdas estimadas de créditos de liquidação duvidosa	(245.320)	(188.501)	(247.021)	(188.541)
(-) Provisão para distrato	(2.942)	(34.720)	(2.942)	(34.720)
	951.078	893.553	970.559	894.843

a) Do montante vencido acima de 180 dias, valores em processo de repasse junto as instituições financeiras somam R\$62.414 na Controladora e R\$62.237 no consolidado (R\$7.177 na controladora e R\$7.179 no consolidado em 31 de dezembro de 2022). b) A taxa de desconto praticada pela Companhia e suas controladas foi de 5,22% a.a (taxa média de captação menos IPCA) para o exercício de 31 de dezembro de 2023 (6,54% a.a em 2022). Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022, a movimentação nas provisões para créditos de liquidação duvidosa e distratos está sumarizada a seguir:

	Consolidado		
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023
Contas a receber			
receber PECLD	(94.088)	(74.821)	28.614
provisão distrato	(112.087)	(16.058)	(18.835)
comercializar (Nota 6)	17.635	56.158	16.530
Saldo em 31 de dezembro de 2021	(188.541)	(34.721)	26.309
Adições	(66.999)	(2.082)	1.638
Reversões	8.519	33.861	(25.467)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	247.021	(2.942)	2.480
Saldo em 31 de dezembro de 2023	1.071.225	1.435.537	1.194.915

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Matéria-Prima	6.196	10.747	7.083	10.747
Terrenos	1.042.260	1.203.170	1.166.796	1.283.032
Terrenos mantidos para venda	1.196	902	1.196	902
Imóveis em construção	203.636	298.969	208.555	307.985
Custo de imóveis no reconhecimento da provisão para distratos	2.480	26.309	2.480	26.309
Unidades concluídas	10.951	37.445	10.950	37.444
(-) Ajuste a valor presente	(195.003)	(126.551)	(201.654)	(136.238)
(-) Provisão para impairment de terrenos e imóveis a comercializar	(491)	(15.454)	(491)	(15.454)
	1.071.225	1.435.537	1.194.915	1.514.727
Circulante	486.480	510.273	507.656	510.528
Não circulante	584.745	925.266	687.259	1.004.200

**6.2 Saldos com partes relacionadas:** Os saldos com partes relacionadas ativos são de:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Ativo Controladas				
Partes relacionadas conta corrente (a)	188.059	185.020	131.648	184.856
Total Ativo	188.059	185.020	131.648	184.856
Circulante	188.059	185.020	131.648	184.856

**6.2 Saldos com partes relacionadas:** Os saldos com partes relacionadas passivos são de:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Passivo Controladas				
Partes relacionadas conta corrente (a)	40.919	15.078	3.440	13.758
Total passivo	40.919	15.078	3.440	13.758
Circulante	40.919	15.078	3.440	13.758

(a) Refere-se a saldos de contas correntes entre entidades do Grupo e a Tenda S/A, por se tratar de movimentações entre contas correntes, os saldos não possuem correções monetárias ou vencimentos. **6.3 Avals, garantias e fianças:** As operações financeiras do Grupo possuem garantias de avais ou fianças na proporção da participação da Companhia no capital social de tais sociedades, no montante de R\$ 350.851 em 31 de dezembro de 2023 (R\$551.004 em 31 de dezembro de 2022). **7. Investimentos e Participações Societárias:** Composição e Movimentação Investimentos em 31 de dezembro de 2023:

**8. Empréstimos, Financiamentos, Caixa e Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras: a) Dívida líquida e gestão do capital social:**

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Empréstimos, financiamentos e Debêntures (c)	221.333	402.947	239.840	402.947
Total dívidas	221.333	402.947	239.840	402.947
(-) Caixa e equivalente de caixa (b)	21.951	48.571	22.224	48.627
(-) Títulos e valores mobiliários (b)	344.751	417.263	359.067	416.687
Dívida líquida	(145.369)	(62.887)	(141.451)	(62.887)
Patrimônio líquido	1.113.110	1.355.562	1.113.110	1.355.572
Patrimônio líquido e dívida líquida	967.741	1.292.674	971.659	1.292.008

**b) Caixa e equivalentes de caixa:** Caixa e equivalentes de caixa compreendem os valores de caixa, depósitos em conta corrente, aplicações financeiras com risco insignificante e prontamente conversíveis em caixa, indexados à taxa CDI com remuneração de 70% a 102% a.a. (nota 14.b.i).

★ continuação

seus ativos e/ou responsabilidades. Segue abaixo quadro demonstrativo das responsabilidades cobertas por seguros e os respectivos montantes em 31 de dezembro de 2023:

Modalidade seguro (em vigência e futura)	Cobertura - R\$ mil
Riscos de engenharia e garantia de término de obra (Vigentes de outubro de 2016 a maio de 2031)	6.891.205
Riscos de engenharia e garantia de término de obra (Vigência a partir de 10/2023 a 03/2032)	615.004
<b>14. Instrumentos Financeiros:</b> 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) <b>Considerações sobre riscos:</b> (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 2023 e 2022, 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:	

Consolidado	2023		2022	
	Empréstimos/ Debêntures (Nota 8)	Obrig. compra de imóveis e do cliente	Empréstimos/ Debêntures (Nota 8)	Obrig. compra de imóveis e do cliente
Até 1 ano	118.607	73.369	394.314	258.230
De 1 a 3 anos	108.556	—	357.786	80.263
De 4 a 5 anos	12.677	—	153.392	29.095
Mais que 5 anos	—	—	—	35.359
Total	239.840	73.369	905.492	402.947

(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 2023 e de 2022:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
<b>Hierarquia de valor justo</b>				
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Nível 2

Ativos financeiros	2023	2022
Títulos e valores mobiliários (Nota 8)	144.100	200.651
Títulos e valores mobiliários (Nota 8)	144.100	200.651
Ativos financeiros	190.293	226.968

—  
 Não decorrer do exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e de 2022, 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 2023 e de 2022, os quais estão classificados no Nível 2 na hierarquia de valor justo, estão demonstrados a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
<b>Hierarquia de valor justo</b>				
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Nível 2

Ativos financeiros

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
<b>Hierarquia de valor justo</b>				
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Nível 2

Títulos e valores mobiliários (Nota 8) 144.100 200.651 – 190.293 226.968

—  
 Não decorrer do exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e de 2022, 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 2023 e de 2022, os quais estão classificados no Nível 2 na hierarquia de valor justo, estão demonstrados a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
<b>Hierarquia de valor justo</b>				
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Nível 2

Ativos financeiros

Títulos e valores mobiliários (Nota 8) 144.100 200.651 – 190.293 226.968

—  
 Não decorrer do exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e de 2022, 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 2023 e de 2022, os quais estão classificados no Nível 2 na hierarquia de valor justo, estão demonstrados a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
<b>Hierarquia de valor justo</b>				
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Nível 2

Ativos financeiros

Títulos e valores mobiliários (Nota 8) 144.100 200.651 – 190.293 226.968

—  
 Não decorrer do exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e de 2022, 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 2023 e de 2022, os quais estão classificados no Nível 2 na hierarquia de valor justo, estão demonstrados a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
<b>Hierarquia de valor justo</b>				
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Nível 2

Ativos financeiros

Títulos e valores mobiliários (Nota 8) 144.100 200.651 – 190.293 226.968

—  
 Não decorrer do exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e de 2022, 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 2023 e de 2022, os quais estão classificados no Nível 2 na hierarquia de valor justo, estão demonstrados a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
<b>Hierarquia de valor justo</b>				
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Nível 2

Ativos financeiros

Títulos e valores mobiliários (Nota 8) 144.100 200.651 – 190.293 226.968

—  
 Não decorrer do exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e de 2022, 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 2023 e de 2022, os quais estão classificados no Nível 2 na hierarquia de valor justo, estão demonstrados a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
<b>Hierarquia de valor justo</b>				
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Nível 2

Ativos financeiros

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

### Nota Explicativa às Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas

Categorias	Consolidado			
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Ativos financeiros				
Caixa e equivalentes caixa (Nota 8)	22.224	22.224	48.627	48.627
Certificado de depósitos bancários (Nota 8) (a)	47.211	47.211	36.305	36.305
Títulos e valores mobiliários e aplicações caucionadas (Nota 8)	311.856	311.856	380.958	380.958
Receíveis de clientes (Nota 4)	970.599	970.599	894.843	894.843
Passivos financeiros				
Empréstimos e financiamentos (Nota 8)	195.462	195.462	327.231	212.830
Debêntures	44.198	44.198	75.716	75.716
Fornecedores	73.369	73.369	82.198	82.198
Obrigações por compra de imóveis e adiantamento de cliente	828.338	828.338	929.418	929.418

\* Classificação ao Valor justo por meio do resultado subseqüente 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 2023 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 2023, 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 2023, 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 2023:

Operação	Risco	Cenário consolidado					
		I	II	III	IV	V	VI
		Alta 50%	Alta 25%	Alta 10%	Queda 10%	Queda 25%	Queda 50%
Títulos e valores mobiliários	Alta/queda do CDI	18.733	9.367	3.747	(3.747)	(9.367)	(18.733)
Debêntures	Alta/queda do CDI	(2.306)	(1.153)	(461)	461	1.153	2.306

### 15. Receita Líquida:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Receita bruta				
Incorporação e venda de imóveis, permuta e prestação de serviços de construção	2.298.982	2.169.048	2.408.622	2.170.963
Reversão (Constituição) Perdas estimadas de créditos de liquidação duvidosa	(56.819)	57.995	(58.480)	58.035
Reversão (Constituição) de distratos	31.278	(3.683)	31.278	(3.683)
Impostos sobre vendas de imóveis	(47.523)	(45.442)	(49.769)	(45.483)
Receita líquida	2.225.919	2.177.918	2.331.651	2.179.832

### 16. Custos e Despesas por Natureza:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Custo de incorporação e venda de imóveis:				
Custo de construção	(1.367.902)	(1.461.326)	(1.421.177)	(1.461.376)
Custo de terrenos	(159.336)	(215.214)	(173.052)	(216.066)
Custo de incorporação	(116.054)	(103.773)	(120.031)	(103.980)
Encargos financeiros capitalizados	(57.943)	(55.316)	(59.152)	(55.316)
Manutenção/garantia	(9.592)	(13.064)	(10.201)	(13.075)
Custo de imóveis no reconhecimento da provisão para distratos	(23.829)	(2.305)	(23.829)	(2.305)
	(1.734.656)	(1.850.998)	(1.807.442)	(1.852.118)

### Despesas com vendas:

Despesas com marketing de produto	(67.433)	(48.748)	(68.168)	(48.753)
Despesas com corretagem e comissão de vendas	(83.731)	(114.815)	(84.644)	(114.828)
Custo de vendas	(1.735)	(39.651)	(1.754)	(39.656)
Custo de repasse	(325)	(2.649)	(328)	(2.649)
Corretagem	(81.670)	(72.515)	(82.561)	(72.523)

### Despesas com Customer Relationship Management (CRM)

Management (CRM)	(3.091)	(1.606)	(3.125)	(1.606)
Outras	(3.078)	(2.175)	(3.111)	(2.175)
	(157.332)	(167.344)	(159.048)	(167.362)

### Diretoria

Alexandre Regis de Oliveira - Diretor Operacional
Daniela Ferrari Toscano de Brito - Diretor Operacional
Alexandre Millen Grzegorzewski - Diretor Operacional
Rodrigo Fernandes Hissa - Diretor Operacional

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

### Relatório do Auditor Independente sobre as Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas

As acionistas da Tenda Negócios Imobiliários S.A. São Paulo - SP **Opinião:** Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Tenda Negócios Imobiliários S.A. (Companhia), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 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 as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas. **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 da Tenda Negócios Imobiliários S.A em 31 de dezembro de 2023, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (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 Tenda Negócios Imobiliários S.A em 31 de dezembro de 2023, 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, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM). **Base para opinião:** Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião. **Ênfase:** Conforme descrito nas notas explicativas 2.1, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular CVM/SNC/SEP n.º 02/2018 sobre a aplicação do CPC 47 - Receita de contrato com o cliente (IFRS 15). Nossa opinião não está ressalvada em relação 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. **Recon**