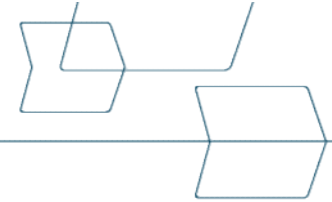


# Demonstrações Financeiras 2021



## Índice

<b>Relatório da Administração .....</b>	<b>3</b>
<b>Demonstrações Contábeis Individuais e Consolidadas</b>	
Balanço Patrimonial Individual e Consolidado(Ativo) .....	17
Balanço Patrimonial Individual e Consolidado(Passivo) .....	18
Demonstrações de Resultados -Individual e Consolidado .....	19
Demonstrações de Resultados Abrangentes – Individual e Consolidado.....	20
Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido – Individual e Consolidado .....	21
Demonstração dos Fluxos de Caixa - Individual e Consolidado .....	22
Demonstrações do valor adicionado – Individual e Consolidado .....	23
Notas Explicativas ás demonstrações contábeis.....	24
<b>Declaração dos diretores sobre as demonstrações financeiras .....</b>	<b>51</b>
<b>Declaração dos diretores sobre o relatório dos auditores independentes .....</b>	<b>52</b>
<b>Parecer do Conselho Fiscal.....</b>	<b>53</b>
<b>Parecer e Relatório de Atividades do Comitê de Auditoria .....</b>	<b>54</b>
<b>Comentário sobre o comportamento das projeções empresariais .....</b>	<b>56</b>
<b>Relatório dos auditores independentes .....</b>	<b>57</b>



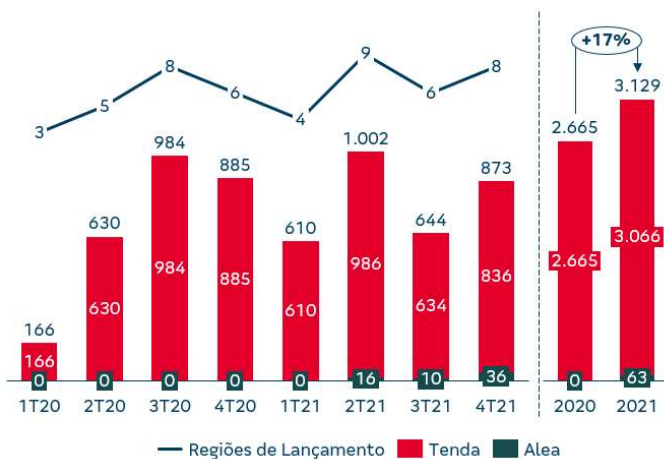
# RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO 2021

## MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

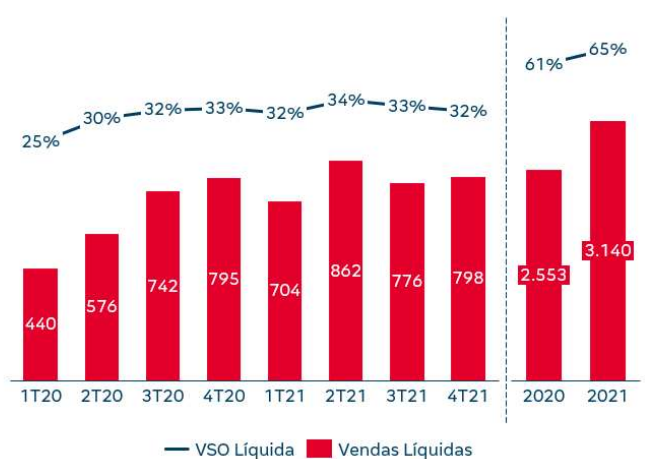
O ano de 2021 foi marcado pelo conturbado cenário político-econômico, pela continuação da pandemia, e acima de tudo, pelo forte ressurgimento de pressões inflacionárias, que em conjunto contribuíram para a formação de um ambiente bastante difícil.

Mesmo neste contexto, conseguimos entregar sólidos resultados operacionais. Foram lançadas mais de 20,9 mil unidades habitacionais em 2021 que representam um VGV de R\$ 3,1 bilhões (+17% a/a), acompanhado por um aumento expressivo das vendas líquidas que atingiram o VGV R\$ 3,1 bilhões (+23% a/a) e VSO trimestral médio de 32,6%.

**Lançamentos (VGV, R\$ milhões) e Regiões de Lançamento (Quantidade)**



**Vendas Líquidas (VGV, R\$ milhões) e VSO Líquida (%)**

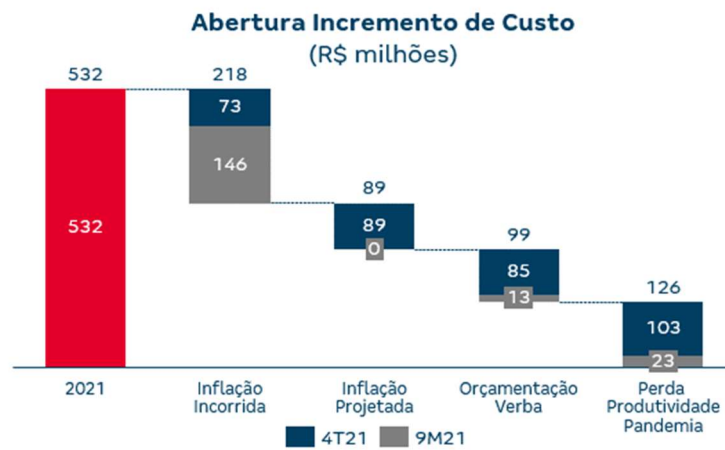


Cabe ressaltar que o desempenho recorde de vendas ocorreu ganhando preço sem perder velocidade de vendas, muito em função do cenário externo mais desafiador, que tem feito com que concorrentes se afastem do segmento de entrada da habitação popular brasileira, permitindo à Tenda a dominância deste mercado.

Ao longo do ano, constatamos os efeitos negativos deste novo ambiente de negócios em nossas operações. Até setembro de 2021, havíamos identificado R\$ 182 milhões de aumento de custo de obra, em sua maior parte relacionado à inflação do custo de materiais.

Em outubro e novembro, mesmo com alguma estabilização nos preços dos insumos, continuamos sentindo incrementos nos orçamentos. Isso ensejou um aprofundamento nas orçamentações em dezembro, e concluímos que precisávamos ser mais prospectivos mudando nossas estimativas acerca de três componentes, que somados à novos aumentos, contabilizaram no 4T21 um incremento de custo de R\$ 350 milhões, totalizando um aumento de R\$ 532 milhões em 2021.





**O primeiro componente revisado foi a orçamentação por verba.** A torre é um elemento construtivo altamente padronizado com elevado grau de repetitividade, ele representa 60% do nosso orçamento e é feito através do detalhamento de todos os quantitativos de materiais e mão de obra que o compõe. Essa lógica orçamentária reflete rapidamente correções inflacionárias e mitiga riscos de desvios de orçamento, devido sua granularidade de informações.

Por outro lado, a infraestrutura é um elemento construtivo altamente variável, sem repetitividade sendo único para cada obra. Representando 40% do nosso orçamento, contratamos fornecedores que incluem no seu pacote de serviço o material, mão de obra e maquinário necessário para realização dessa etapa. Esses serviços são orçados no início da obra, onde destinamos uma “verba”, com base nas últimas contratações, impedindo a atualização mensal insumos a insumo.

Em contextos de inflação controlada, a orçamentação por verba demonstrou historicamente alta assertividade. Em 2021, como os insumos sofreram recorrentes pressões inflacionárias e são únicos para cada obra, tornou-se muito difícil atualizar rapidamente esses orçamentos.

**Em 2022 estamos implementando melhorias para que as novas obras passem por uma orçamentação mais detalhada da infraestrutura, segregando materiais de serviços. Também estamos realizando um trabalho mensal de atualização das perspectivas desses custos, mesmo ensejando atualizações manuais mais constantes.**

**O segundo componente revisado foi a inclusão de uma inflação futura em nossos orçamentos.** Em contextos nos quais as cadeias de suprimentos estão estabilizadas, a inflação é controlada e conseguíamos travar no início da obra o preço dos insumos. Como nosso ciclo construtivo era curto e retroalimentado com base nas últimas contratações, não experimentávamos desvios substanciais de inflação, justificando sua retirada de nossas estimativas.

**Em 2021, tudo mudou.** A disparada nos preços de materiais tornou impossível travarmos para toda obra os preços dos insumos no início de sua execução, e passamos a estar sujeitos a reajustes de custo ao longo do ciclo de execução dos projetos.

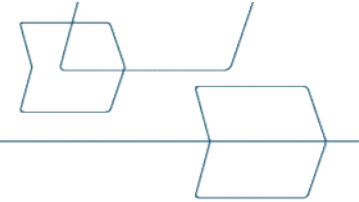
**A partir de 2022, todos os projetos passam a ser orçados considerando a projeção de inflação. Para os projetos já lançados, também passamos a considerar uma inflação projetada.**

**O terceiro componente revisado foi a nossa perda de produtividade ocasionada pelo efeito chicote da pandemia em nosso modelo de produção.** A Tenda opera sob a premissa de linhas de produção perfeitamente balanceadas, muito semelhante a uma lógica fabril operando em *just-in-time*. Esse modelo é o elemento central que nos permite ser o *lowest cost provider* da nossa indústria.

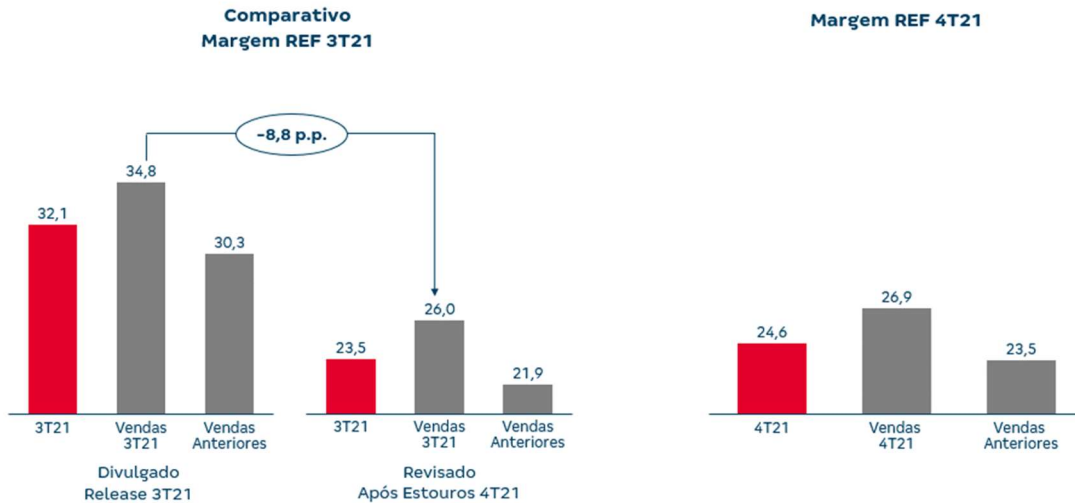
**Em 2021, tudo mudou.** A pandemia prolongada impactou fortemente nossa cadeia de fornecimento, tanto em preço quanto em prazo, e, diferente de outras construtoras, nosso modelo de operação *just-in-time* não conta com folgas para absorver os impactos desse efeito chicote sem perder produtividade, aumentando, por consequência, nosso custo por unidade construída.

**A partir de 2022, incorporamos em nossas linhas de produção planos de ação para recuperar a produtividade perdida durante a pandemia**





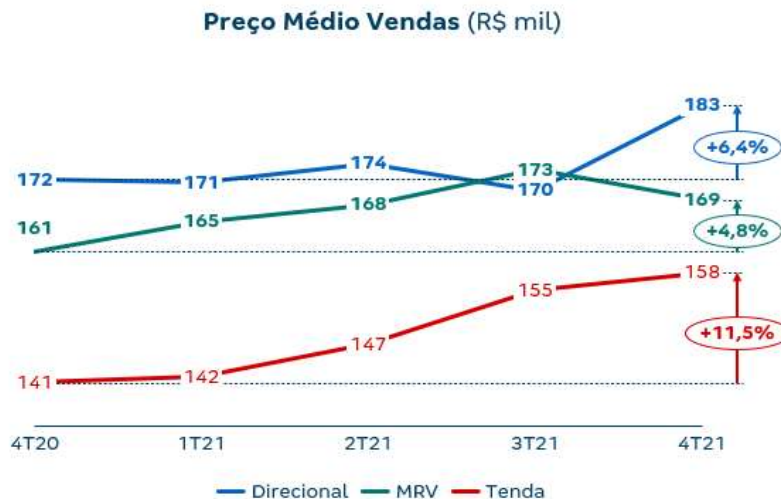
O trabalho proativo do quarto trimestre nos permitiu auferir com maior precisão nossas estimativas de custo associadas aos projetos. Diante desse cenário, as margens apresentadas no Tenda Day não contavam com a totalidade dos efeitos estimados. As vendas do quarto trimestre estão com uma margem REF de 26,9%, que somados aos impostos e provisões estão entregando uma margem bruta ajustada de 22,0%.



A leitura mais precisa dos indicadores de rentabilidade será essencial para promovermos os ajustes de curso necessários retomando a trajetória de criação de valor para os nossos acionistas.

Para buscar os 11p.p. de margem bruta ajustada que nos separam do intervalo de maximização de criação de valor (32%-34%), concentraremos esforços em três importantes alavancas ao longo de 2022.

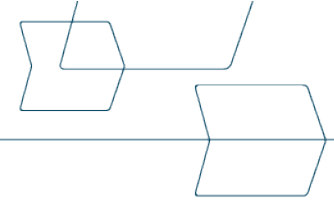
**A primeira alavanca é o ganho de preço em detrimento da velocidade de vendas.** Em 2021 a Tenda foi a empresa que mais aumentou o preço de vendas comparado aos demais players do nosso segmento. Incrementamos o preço médio de vendas em mais de 11% na comparação anual.



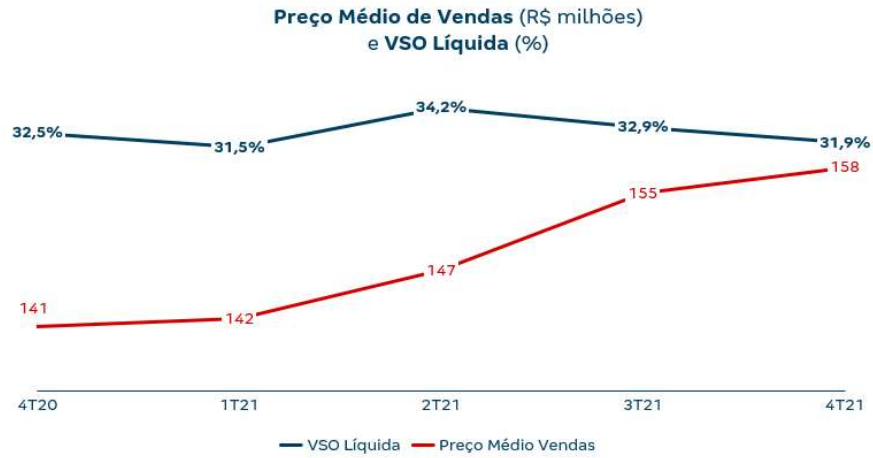
Testamos, ao longo do ano, aumentos gradativos de preço pois não conseguíamos estimar, em um contexto tão atípico, como nossa velocidade de vendas se comportaria.

Esse conservadorismo em incrementar os preços de venda é explicado pela dependência que o nosso modelo de negócio tem de uma boa velocidade de vendas, dado que uma alta velocidade de vendas é condição necessária para a continuidade construtiva, que, por consequência, é a base da abordagem industrial, sendo determinante para sermos o *lowest cost provider* do segmento.

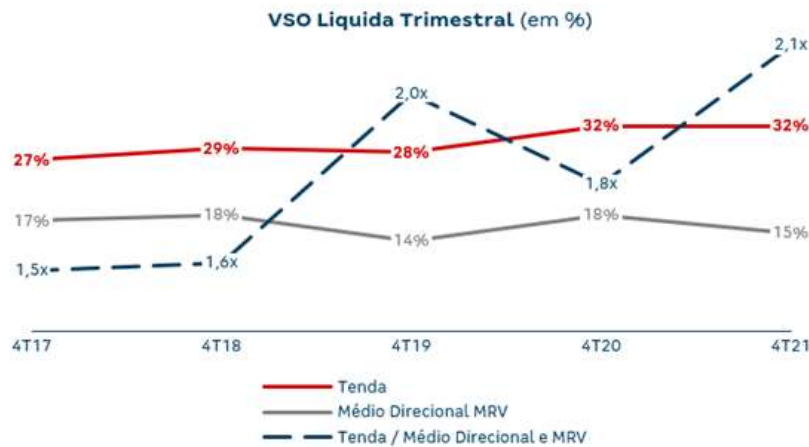




Surpreendentemente, a nossa elasticidade preço: demanda, que pré-covid era de 1:15 (1% de variação de preço impactava em 15% de variação das unidades vendidas), em 2021 comportou-se de forma negativa devido ao esvaziamento da concorrência no segmento de entrada do PCVA, nos permitindo ganhar preço, mantendo velocidades altíssimas de vendas.



Nessa nova conjuntura estamos operando no maior distanciamento de velocidade de vendas em relação aos nossos concorrentes, nos permitindo melhorar a rentabilidade, ajustando a relação preço versus velocidade de vendas. Estimamos uma melhora em regime de 300-400bps na margem bruta ajustada.



Reforçamos que estamos realizando consecutivos aumentos de preço em todos os empreendimentos. Em fevereiro de 2022, contabilizamos R\$ 162 mil de preço médio de venda, frente ao R\$ 158 mil do 4T21.





**A segunda alavanca é neutralizar o efeito chicote da pandemia, voltando a estabilizar a operação nos patamares pré-covid.** O esperado fim da disrupção causada pela pandemia e a retomada da disciplina operacional histórica da Tenda, nos permitirão estabilizar a operação, retomando a trajetória de ganhos de produtividade. Estimamos capturar entre 100bps e 200bps de margem bruta ajustada até o final de 2022.

**A terceira alavanca são as revisões nos parâmetros do Programa Casa Verde Amarela (“PCVA”) permitindo capturar preço sem prejudicar a velocidade de vendas.** A primeira revisão, “curva 1”, já está sendo incorporada nas nossas vendas a partir do dia 25/02/2022 e estimamos uma melhora na margem bruta das novas vendas de 100bps. A segunda revisão, “curva 2”, que está em discussão e possivelmente será implementada no primeiro semestre de 2022, tem potencial de melhorar mais 200bps a margem bruta ajustada das novas vendas.

Essas duas revisões de parâmetros, na nossa avaliação, serão insuficientes para o Programa Casa Verde Amarela operar em plena capacidade. Por consequência, isso demandará novas revisões, mas não acreditamos que elas aconteçam em 2022 devido ao calendário político de ano eleitoral.

**Nosso compromisso é recompor a cada trimestre a margem marginal das novas vendas, chegando ao intervalo de 28% a 30% ao final de 2022 e 32% a 34% ao final de 2023.**



Iniciamos em 2022 uma importante jornada de travessia que se estenderá até 2023, reduzindo o ritmo de expansão da marca TENDA, e priorizando a recomposição da rentabilidade e geração de caixa.

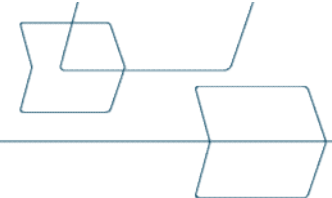
Acreditamos que, após a travessia, a Tenda estará ainda mais fortalecida, aumentando seu *full potential* dentro do PCVA. Os impactos inflacionários de 2021 criaram uma disrupção muito aguda no programa. Nenhum player hoje em dia consegue operar de forma rentável nos Grupos 1 e 2, obrigando o governo a rever esses parâmetros.

Essa revisão de parâmetros significará um aumento de subsídio por unidades. Como o balanço do FGTS não comporta aumentos relevantes do orçamento de subsídios, a quantidade de unidades financiadas no programa tende a diminuir.

Por outro lado, uma parte relevante dos players atuais do PCVA não devem conseguir rentabilizar projetos, mesmo com a revisão esperada de parâmetros, abandonando o segmento. Assim, o “market share natural” da Tenda nesse novo contexto de PCVA tende a ser maior do que em um contexto pré-covid.

Acreditamos que o efeito líquido desses dois impactos (programa menor x market share natural maior) seja positivo para a Tenda. **Enquanto acreditávamos em um *full potential* de 30 mil unidades/ano pré-pandemia, estamos trabalhando hoje em comum cenário de 40 mil unidades/ano.**





A conjuntura atual não muda a nossa convicção estratégica nos planos de Alea. Realizamos importantes evoluções no negócio ao longo de 2021: conseguimos a certificação técnica do modelo construtivo (“DATEc”), nos habilitando em operar no crédito associativo, definimos o conceito de produto e projeto com casas térreas não geminadas em condomínio fechado que entendemos ser muito próximo da concepção ideal, lançamos um total de cinco projetos pilotos e inauguramos nossa fábrica que é uma das maiores linhas de produção de painéis de woodframe do mundo capaz de produzir 10 mil unidades habitacionais por ano.

O ano de 2022, assim como 2021, permanece orientado à experimentação e aprendizados com lançamentos de novos pilotos. Almejamos acelerar o crescimento da operação em 2023 atingindo o potencial máximo de produção dessa primeira fábrica em 2026.

A Tenda ressalta que permanece orientada à geração de valor de longo prazo buscando construir diferenciais competitivos através da industrialização da construção civil, almejando ser a empresa que consistentemente entrega maior retorno aos seus acionistas.

## **SOBRE A TENDA**

A Construtora Tenda S.A. (B3: TEND3) é uma das principais construtoras brasileiras focada em habitação popular. Listada no Novo Mercado, o mais alto nível de governança corporativa da B3, a Companhia concentra suas atividades em nove regiões metropolitanas do Brasil, atuando com foco no grupo 2 do programa federal “Casa Verde e Amarela” (“PCVA”). Com uma estratégia de crescimento sustentável, excelência em execução e sólido modelo de negócios, a Tenda tem sido capaz de entregar resultados financeiros crescentes, mantendo sua visão de oferecer aos investidores os maiores retornos no setor de habitação.

## **MODELO DE NEGÓCIOS**

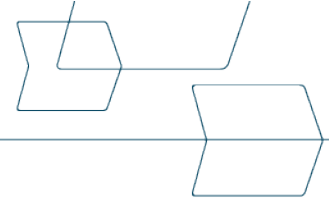
O modelo de negócios da Companhia é baseado em uma abordagem industrial da construção civil, ancorada em três pilares: produtos padronizados, coordenação entre atores e continuidade produtiva.

- O foco em habitação popular permitiu à Tenda o desenvolvimento de produtos padronizados, o que permite a busca por ganhos de escala e melhoria contínua. A Companhia atua com uma única SKU nos prédios sem elevador;
- A Tenda atua exclusivamente em regiões metropolitanas do Brasil, onde a formação anual de famílias garante uma demanda constante e permite à Companhia construir de forma eficiente, com o uso de formas de alumínio (o que garante maior controle dos projetos desenvolvidos) e mão-de-obra própria (quase todas as atividades relacionadas à estrutura dos edifícios são feitas por funcionários contratados diretamente pela Tenda);
- Quebrando paradigmas da construção civil, a Tenda criou o conceito de linhas de produção (em substituição à produção em batelada), trazendo conceitos da Engenharia de Produção para a Engenharia Civil

A melhoria contínua, advinda da abordagem industrial, permite a redução do custo de construção, o que viabiliza a oferta de produtos mais acessíveis na comparação com os peers. Com preços mais baixos, a Tenda garante uma velocidade de vendas superior, o que traz um ganho de escala que retroalimenta os benefícios da abordagem industrial e permite crescimento e geração de valor.







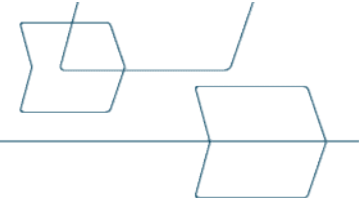
## MERCADO DE ATUAÇÃO

O mercado de atuação da Tenda foca em empreendimentos imobiliários que se enquadram no grupo 2 do PCVA. O Brasil tem mercado potencial significativo, de cerca de 1 milhão de moradias por ano para famílias com renda mensal de até R\$ 4.000, mas apenas uma fração disso consegue ser atendida pelo PCVA.

## PRODUTOS

Os empreendimentos da Tenda contam com apartamentos de dois quartos e área privativa de aproximadamente 40 metros quadrados, sendo dois dormitórios, um banheiro e uma sala com cozinha americana. Na adoção do atual modelo de negócios, em 2013, a Companhia focou apenas em torres de até 5 andares (sem elevador). Em 2016, a Tenda iniciou o desenvolvimento de soluções mais verticalizadas, com o lançamento dos primeiros empreendimentos com até 11 pavimentos (e um elevador), solução que atende as regiões metropolitanas de São Paulo e Salvador. Em 2021, foram lançados em São Paulo empreendimentos com mais de 12 pavimentos (e pelo menos 2 elevadores). Projetos com torres mais altas permitem acessar terrenos com melhores localizações em algumas regiões metropolitanas, o que possibilita à Tenda trabalhar um espectro maior de rendas dentro do grupo 2 do PCVA, ampliando assim seu *addressable market*.





## CENÁRIO DE MERCADO

### SETOR IMOBILIÁRIO

De acordo com informações de empresas associadas à Abrainc (Associação Brasileira das Incorporadoras Imobiliárias), o número de unidades lançadas pelo setor de construção civil em 2021 foi 22,7% superior ao do ano anterior com base em dados de janeiro a novembro. Já o total de unidades vendidas no mesmo período foi 5,1% maior, na comparação com o mesmo período do ano de 2020.

64,7% dos lançamentos e 81,4% das vendas realizadas entre novembro de 2020 e novembro de 2021 pelas empresas associadas à Abrainc correspondem a unidades comercializadas no âmbito do Programa Casa Verde e Amarela.

### PROGRAMA CASA VERDE E AMARELA (PCVA)

O Programa foi instituído pelo Governo Federal em abril de 2009 (sob o nome de Minha Casa, Minha Vida) com o intuito de reduzir o déficit habitacional por meio de financiamentos e subsídios para a construção de novas moradias. É composto por três principais modalidades:

- O grupo 1 atende famílias com renda mensal de até R\$ 2.000 com unidades habitacionais contratadas pelo governo. Neste grupo, as famílias pagam um valor simbólico pela unidade (recebem subsídios de até 90% do preço da unidade). O grupo 1 é 100% subsidiado pelo Orçamento Geral da União. A Tenda não atua no grupo 1 do PCVA, em que há um importante declínio no número de novas unidades habitacionais sendo produzidas anualmente. Em 2020, após a mudança no nome do Programa, o grupo 1 perdeu representatividade. Foi decidido a destinação de verba para a conclusão das casas que ainda não haviam sido entregues, não tenho verba destinada a novas moradias.
- O grupo 2 atende famílias com renda mensal de até R\$ 4.000 com subsídio máximo de R\$ 29.000,00 e taxa de juros de 5,5% a.a. a 7,0% a.a. Atualmente, 100% dos subsídios concedidos aos beneficiários do grupo 2 do PCVA são oriundos do FGTS. O FGTS também é o *funding* para os financiamentos nesse segmento.
- O grupo 3 atende famílias com renda mensal de até R\$ 7.000. Trata-se de uma solução de mercado, com financiamentos oferecidos pelos bancos privados

De acordo com dados do FGTS, foram concedidos subsídios para a contratação de aproximadamente 353 mil unidades habitacionais nos grupos do PCVA, aumento de 7% com relação a 2020. Ao longo de 2020, os beneficiários do PCVA também notaram uma maior flexibilização de acesso a crédito para o financiamento das unidades habitacionais junto à instituição financeira, proporcionando assim diversas formas de se ter acesso ao imóvel novo mesmo durante a pandemia.

### FGTS

Principal fonte de recursos para os grupos do PCVA, o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) concedeu R\$ 8,5 bilhões em subsídios no ano de 2021, acréscimo de 4,94% com relação ao ano anterior (R\$ 8,1 bilhões). De acordo com o Orçamento do FGTS para 2022, apresentado em novembro, o Fundo deve conceder até R\$8,5 bilhões em subsídios no ano. Gerido e administrado por um Conselho Curador composto por entidades representativas dos trabalhadores, dos empregadores e representantes do Governo Federal, as disponibilidades do FGTS foram utilizadas pelo Governo Federal em 2017 e 2021 como forma de aquecer a economia.





## DESEMPENHO OPERACIONAL

### LANÇAMENTOS

Em 2021, a Tenda lançou 63 empreendimentos, totalizando R\$ 3,13 bilhões em VGV, aumento de 17,4% na comparação anual. O fator mix de produtos influenciou no preço médio por unidade lançada que R\$ 149 mil (+1,6% a/a) no acumulado do ano.

Lançamentos	2021	2020	A/A (%)
Número de empreendimentos	63	55	14,5% ↑
<b>VGV (R\$ milhões)</b>	<b>3.128,8</b>	<b>2.665,2</b>	<b>17,4% ↑</b>
Número de unidades lançadas	20.942	18.120	15,6% ↑
Preço médio por unidade (R\$ mil)	149,4	147,1	1,6% ↑
Tamanho médio dos empreendimentos (em unidades)	332	329	0,9% ↑

### VENDAS

As vendas brutas totalizaram R\$ 3,6 bilhões em 2021, crescimento de 24,1% a/a. As vendas líquidas em 2021 totalizaram R\$ 3,1 bilhões, aumento de 23,0% a.a.

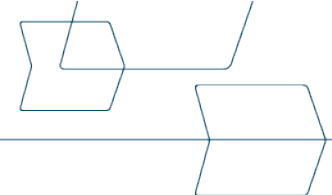
A velocidade sobre a oferta (“VSO Líquida”) foi de 64,8% em 2021, equivalente a uma média trimestral de 32,6%, incremento de 2,4 p.p. frente aos 30,2% de 2020.

Em 2021, o índice de distratos ficou em 13,4%, incremento de 0,8 p.p. em relação à 2020.

(VGV, R\$ milhões)	2021	2020	A/A (%)
<b>Vendas Brutas</b>	<b>3.625,6</b>	<b>2.921,0</b>	<b>24,1% ↑</b>
<b>Distratos</b>	<b>484,8</b>	<b>367,5</b>	<b>31,9% ↑</b>
<b>Vendas Líquidas</b>	<b>3.140,8</b>	<b>2.553,5</b>	<b>23,0% ↑</b>
% Lançamentos <sup>1</sup>	54,8%	48,0%	6,8 p.p. ↑
% Estoque	45,2%	52,0%	(6,8 p.p.) ↓
<b>Distratos / Vendas Brutas</b>	<b>13,4%</b>	<b>12,6%</b>	<b>0,8 p.p. ↑</b>
<b>VSO Líquida</b>	<b>64,8%</b>	<b>60,8%</b>	<b>4,0 p.p. ↑</b>

1. Lançamentos do ano corrente.





## UNIDADES REPASSADAS, ENTREGUES E OBRAS EM ANDAMENTO

O VGV repassado totalizou R\$ 2,5 bilhão em 2021, aumento de 18,9% a/a. A Tenda encerrou o ano com 94 obras em andamento, crescimento de 3,3% frente a 2020 (91 obras).

Repasses, Entregas e Andamento	2021	2020	A/A (%)
<b>VGV Repassado (em R\$ milhões)</b>	<b>2.551,1</b>	<b>2.144,8</b>	<b>18,9% ↑</b>
Unidades Repassadas	20.658	17.215	20,0% ↑
<b>Unidades Entregues</b>	<b>14.879</b>	<b>9.246</b>	<b>60,9% ↑</b>
<b>Obras em andamento</b>	<b>94</b>	<b>91</b>	<b>3,3% ↑</b>

## ESTOQUE A VALOR DE MERCADO

O estoque a valor de mercado no final de 2021 totalizou R\$ 1,71 bilhão em VGV, aumento de 3,5% na comparação com o ano de 2020. O estoque pronto contabilizou R\$ 56,0 milhões representando 3,3% do total.

Estoque a Valor de Mercado	2021	2020	A/A (%)
<b>VGV (R\$ milhões)</b>	<b>1.706,9</b>	<b>1.649,2</b>	<b>3,5% ↑</b>
Número de unidades	10.917	10.878,0	0,4% ↑
Preço médio por unidade (R\$ mil)	156,4	151,6	3,1% ↑

Status de Obra	4T21	0% a 30% Concluído	30% a 70% Concluído	Mais de 70% Concluído	Concluído
<b>VGV (R\$ milhões)</b>	1.706,9	822,2	296,3	123,1	<b>56,0</b>

## BANCO DE TERRENOS

A Tenda finalizou o 4T21 com um VGV de R\$ 12,4 bilhões em VGV (+13% a/a) no seu banco de terrenos, adquirimos R\$ 970 milhões pulverizado entre as regionais e o percentual em permuta atingiu 43% (+4,8p.p. a/a).

Banco de Terrenos <sup>1</sup>	2021	2020	A/A (%)
Número de Empreendimentos	309	291	6,2% ↑
<b>VGV (em R\$ milhões)</b>	<b>12.392,3</b>	<b>10.974,5</b>	<b>12,9% ↑</b>
Número de unidades	78.483	73.339	7,0% ↑
Preço médio por unidade (em R\$ mil)	157,9	149,6	5,5% ↑
% Permuta Total	43,3%	38,5%	4,8 p.p. ↑
% Permuta Unidades	8,6%	8,6%	0,0 p.p.
% Permuta Financeiro	34,7%	30,0%	4,7 p.p. ↑

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



## RESULTADOS FINANCEIROS

### RECEITA LÍQUIDA, LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA

Em 2021, a receita operacional líquida foi de R\$ 2,54 bilhões, +11,3% a/a. O lucro bruto ajustado atingiu R\$ 487,7 milhões apresentando uma queda de 33,6% em relação à 2020, e a margem bruta ajustada registrou nesse ano 19,2%.

(R\$ milhões)	2021	2020	A/A (%)
Receita Líquida	2.540,0	2.282,4	11,3% ↑
<b>Lucro Bruto</b>	<b>451,3</b>	<b>710,4</b>	<b>(36,5%) ↓</b>
Margem Bruta	17,8%	31,1%	(13,4 p.p.) ↓
(-) Custos Financeiros	36,4	24,2	50,4% ↑
<b>Lucro Bruto Ajustado<sup>1</sup></b>	<b>487,7</b>	<b>734,6</b>	<b>(33,6%) ↓</b>
Margem Bruta Ajustada	19,2%	32,2%	(13,0 p.p.) ↓

1. Ajustado por juros capitalizados.

### DESPESAS COM VENDAS, GERAIS E ADMINISTRATIVAS

As despesas com vendas totalizaram R\$ 245,8 milhões em 2021, incremento de 22,5% frente ao ano anterior, representando 6,8% das vendas brutas no ano, redução de 0,1 p.p. na comparação anual. As despesas gerais e administrativas ("G&A") corresponderam a 7,4% da receita operacional líquida em 2021, acréscimo de 0,6 p.p. a/a.

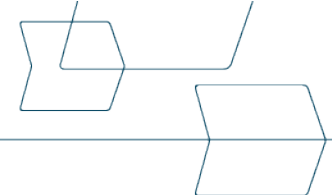
(R\$ milhões)	2021	2020	A/A (%)
Despesas com Vendas	(245,8)	(200,6)	22,5% ↑
Despesas Gerais e Administrativas (G&A)	(188,1)	(154,4)	21,8% ↑
<b>Total de Despesas SG&amp;A</b>	<b>(433,9)</b>	<b>(355,0)</b>	<b>22,2% ↑</b>
<b>Despesas com Vendas / Vendas Brutas</b>	<b>6,8%</b>	<b>6,9%</b>	<b>(0,1 p.p.) ↓</b>
<b>G&amp;A / Receita Operacional Líquida</b>	<b>7,4%</b>	<b>6,8%</b>	<b>0,6 p.p. ↑</b>

### OUTRAS RECEITAS E DESPESAS OPERACIONAIS

A conta de outras receitas e despesas operacionais totalizou R\$ 68,0 milhões em 2021, acréscimo de 0,4% a/a.

(R\$ milhões)	2021	2020	A/A (%)
<b>Outras Receitas e Despesas Operacionais</b>	<b>(68,0)</b>	<b>(67,8)</b>	<b>0,4% ↑</b>
Despesas com demandas judiciais	(57,4)	(54,9)	4,5% ↑
Outras	(10,6)	(12,8)	(17,5%) ↓
<b>Equivalência Patrimonial</b>	<b>(6,8)</b>	<b>(0,5)</b>	<b>1.317% ↑</b>





## LUCRO LÍQUIDO

Em 2021 a Tenda registrou um prejuízo de R\$ 191,5 milhões.

(R\$ milhões)	2021	2020	A/A (%)
Resultado Líquido após IR & CSLL	(196,6)	199,7	(198,4%) ↓
(-) Participação Minoritários	5,1	0,6	756,3% ↑
<b>Lucro Líquido</b>	<b>(191,5)</b>	<b>200,3</b>	<b>(195,6%) ↓</b>
Margem Líquida	(7,5%)	8,8%	(16,3 p.p.) ↓

## CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA E APLICAÇÕES FINANCEIRAS

(R\$ milhões)	Dezembro 21	Setembro 21	T/T (%)	Dezembro 20	A/A (%)
Caixa e equivalentes de caixa	87,1	56,2	55,0% ↑	69,7	24,9% ↑
Aplicações financeiras	977,9	985,6	(0,8%) ↓	1.235,7	(20,9%) ↓
<b>Caixa Total</b>	<b>1.064,9</b>	<b>1.041,8</b>	<b>2,2% ↑</b>	<b>1.305,5</b>	<b>(18,4%) ↓</b>

## ENDIVIDAMENTO

Encerramos o ano com uma dívida total de R\$ 1,397 bilhão. São 30,3 meses de duration com custo médio nominal de 11,0% a.a.

Cronograma de Vencimento da Dívida (R\$ milhões)	4T21	Financiamento Bancário	Dívida Corporativa	Financiamento a Construção (SFH)
2022	335,7	87,9	137,7	110,0
2023	333,8	76,3	173,1	84,4
2024	234,0	44,2	189,8	0,0
2025 em diante	493,3	0,0	493,3	0,0
<b>Dívida Total</b>	<b>1.396,8</b>	<b>208,4</b>	<b>994,0</b>	<b>194,4</b>

## DÍVIDA LÍQUIDA

A relação dívida líquida sobre patrimônio líquido fechou o ano em 27,4%. A redução do caixa livre impactado pelo consumo de caixa ancorou a alavancagem acima dos limites de -10% a +10% estipulados pela companhia.

(R\$ milhões)	Dezembro 21	Setembro 21	T/T (%)	Dezembro 20	A/A (%)
<b>Dívida Bruta</b>	<b>1.396,8</b>	<b>1.339,8</b>	<b>4,2% ↑</b>	<b>1.157,1</b>	<b>20,7% ↑</b>
(-) Caixa e equivalentes de caixa e Aplicações financeiras	(1.064,9)	(1.041,8)	2,2% ↑	(1.305,5)	(18,4%) ↓
<b>Dívida Líquida</b>	<b>331,8</b>	<b>298,0</b>	<b>11,3% ↑</b>	<b>(148,3)</b>	<b>323,7% ↑</b>
Patrimônio Líquido + Minoritários	1.212,6	1.487,6	(18,5%) ↓	1.518,1	(20,1%) ↓
Dívida Líquida / (Patrimônio Líquido + Minoritários)	27,4%	20,0%	7,3 p.p. ↑	(9,8%)	37,1 p.p. ↑
EBITDA Ajustado (Últimos 12 meses)	(4,7)	322,3	(101,5%) ↓	330,0	(101,4%) ↓





## GERAÇÃO DE CAIXA E DISTRIBUIÇÃO DE CAPITAL

Em 2021, a Tenda totalizou um consumo de caixa operacional de R\$ 265 milhões e distribuiu entre recompra de ações e dividendos R\$ 112,4 milhões para os acionistas.

(R\$ milhões)	2021	2020	A/A (%)
Recompra de ações	95,3	5,3	1.703,1% ↑
Dividendos pagos	17,1	48,6	(64,9%) ↓
<b>Distribuição de Capital</b>	<b>112,4</b>	<b>53,9</b>	<b>108,7% ↑</b>

(R\$ milhões)	2021	2020	T/T (%)
Variação do Caixa Disponível	(240,5)	235,0	(202,3%) ↓
(-) Variação da Dívida Bruta	239,6	286,7	(16,4%) ↓
(+) Distribuição de Capital	112,4	53,9	108,7% ↑
<b>Geração de Caixa<sup>1</sup></b>	<b>(367,8)</b>	<b>2,2</b>	<b>(16.962%) ↓</b>
Geração de Caixa Operacional <sup>2</sup>	(265,1)	70,0	(478,8%) ↓

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

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



## GOVERNANÇA CORPORATIVA

Com capital difuso e free float superior a 90%, a Tenda almeja posição de excelência em Governança Corporativa. Ao longo de 2020, a Companhia formalizou políticas recomendadas pelo Código Brasileiro de Governança, tais como a Política de Indicação dos Administradores.

### CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

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

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

### DIRETORIA EXECUTIVA

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

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





ATIVOS	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
<b>CIRCULANTES</b>					
Caixa e equivalentes de caixa	10	53.693	33.723	87.074	69.735
Títulos e valores mobiliários	10	473.103	821.570	977.870	1.235.719
Contas a receber de incorporação e serviços prestados	4	64.423	92.011	601.886	562.971
Imóveis a comercializar	5	129.474	59.442	978.450	777.719
Valores a receber de partes relacionadas	6	50.112	105.045	3.276	3.452
Depósitos judiciais	14	20.598	18.351	21.562	19.127
Demais contas a receber		139.369	33.448	145.818	90.173
<b>Total dos ativos circulantes</b>		<b>930.772</b>	<b>1.163.590</b>	<b>2.815.936</b>	<b>2.758.896</b>
<b>NÃO CIRCULANTES</b>					
Contas a receber de incorporação e serviços prestados	4	51.633	24.026	492.085	348.825
Imóveis a comercializar	5	135.456	50.424	798.667	875.204
Valores a receber de partes relacionadas	6	40.665	45.692	39.031	38.044
Depósitos judiciais	14	27.977	29.283	29.253	30.527
Imobilizado	7	139.933	103.920	202.262	122.010
Intangível	8	31.765	21.062	32.027	21.224
Investimentos em participações societárias	9	1.548.314	1.448.219	32.236	41.989
<b>Total dos ativos não circulantes</b>		<b>1.975.743</b>	<b>1.722.626</b>	<b>1.625.561</b>	<b>1.477.823</b>
<b>TOTAL DOS ATIVOS</b>		<b>2.906.515</b>	<b>2.886.216</b>	<b>4.441.497</b>	<b>4.236.719</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras





	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
<b>PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>					
<b>CIRCULANTES</b>					
Empréstimos e financiamentos	10	74.956	168.583	207.127	175.615
Debêntures	10	137.727	424.051	137.727	424.051
Arrendamento mercantil direito de uso	11	8.385	5.614	8.385	5.614
Fornecedores de materiais e serviços		40.896	6.254	110.842	38.150
Impostos e contribuições		4.503	4.188	32.591	23.551
Salários, encargos sociais e participações		11.736	14.636	68.478	55.926
Obrigações por compra de imóveis e adiantamentos de clientes	12	92.191	2.160	554.292	370.839
Provisões e distratos a pagar		3.982	3.058	7.738	4.155
Valores a pagar para partes relacionadas	6	139.005	48.404	25.654	24.639
Provisão para perda de investimentos	9	8.300	15.942	5.956	5.458
Dividendos a Pagar	15.4	122	17.177	122	17.177
Demais contas a pagar		39.235	12.662	78.795	33.421
Provisões para demandas judiciais	14	39.342	34.797	43.099	37.770
<b>Total dos passivos circulantes</b>		<b>600.380</b>	<b>757.526</b>	<b>1.280.806</b>	<b>1.216.366</b>
<b>NÃO CIRCULANTES</b>					
Empréstimos e financiamentos	10	113.613	134.049	195.675	158.926
Debêntures	10	856.228	398.525	856.228	398.525
Arrendamento mercantil direito de uso	11	34.209	36.116	34.209	36.116
Obrigações por compra de imóveis e adiantamentos de clientes	12	66.611	-	801.231	806.598
Provisão para demandas judiciais	14	30.885	29.773	33.756	32.317
Tributos diferidos	13	294	369	17.251	15.656
Demais contas a pagar		882	12.228	9.713	54.094
<b>Total dos passivos não circulantes</b>		<b>1.102.722</b>	<b>611.060</b>	<b>1.948.063</b>	<b>1.502.232</b>
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>					
Capital social	15.1	1.095.511	1.095.511	1.095.511	1.095.511
Reserva de capital e de outorga de opções de ações		6.392	35.642	6.392	35.642
Ações em tesouraria	15.3	(158.995)	(90.269)	(158.995)	(90.269)
Reserva de Lucros		285.269	476.746	285.269	476.746
Outros resultados abrangentes		(24.764)	-	(24.764)	-
Patrimônio líquido atribuído aos acionistas controladores	18 (a) (IV)	1.203.413	1.517.630	1.203.413	1.517.630
Participação de acionistas não controladores		-	-	9.215	491
<b>Total do patrimônio líquido</b>		<b>1.203.413</b>	<b>1.517.630</b>	<b>1.212.628</b>	<b>1.518.121</b>
<b>TOTAL DOS PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>		<b>2.906.515</b>	<b>2.886.216</b>	<b>4.441.497</b>	<b>4.236.719</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras





	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
RECEITA LÍQUIDA	19	140.596	161.925	2.539.954	2.282.369
CUSTOS	20	(178.659)	(137.612)	(2.088.664)	(1.572.011)
LUCRO (PREJUÍZO) BRUTO		(38.063)	24.313	451.290	710.358
(DESPESAS) RECEITAS					
Despesas com vendas	20	(60.555)	(22.205)	(245.808)	(200.588)
Despesas gerais e administrativas	20	(61.131)	(49.082)	(188.112)	(154.424)
Resultado de equivalência patrimonial sobre investimentos	9	125.809	360.715	(6.801)	(480)
Outras receitas (despesas), líquidas	20	(95.322)	(84.494)	(100.999)	(90.218)
LUCRO (PREJUÍZO) ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO		(129.262)	229.247	(90.430)	264.648
RESULTADO FINANCEIRO		(61.292)	(27.479)	(60.111)	(23.071)
Receitas financeiras	21	21.452	22.073	37.642	32.567
Despesas financeiras	21	(82.744)	(49.552)	(97.753)	(55.638)
LUCRO (PREJUÍZO) ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL		(190.554)	201.768	(150.541)	241.577
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL		(923)	(1.451)	(46.048)	(41.857)
Imposto de renda e contribuição social - correntes	13	(999)	(1.481)	(44.229)	(37.244)
Imposto de renda e contribuição social - diferidos	13	76	30	(1.819)	(4.613)
LUCRO (PREJUÍZO) LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		(191.477)	200.317	(196.589)	199.720
LUCRO (PREJUÍZO) LÍQUIDO DO EXERCÍCIO ATRIBUÍVEL AOS:					
Acionistas controladores		(191.477)	200.317	(191.477)	200.317
Acionistas não controladores		-	-	(5.112)	(597)
LUCRO (PREJUÍZO) POR AÇÃO ATRIBUÍVEL AOS ACIONISTAS					
Lucro (Prejuízo) básico por lote de mil ações - Em Reais	17	(1,9892)	2,0549	(1,9892)	2,0549
Lucro (Prejuízo) diluído por lote de mil ações - Em Reais	17	(1,8540)	1,8988	(1,8540)	1,8988

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
LUCRO (PREJUÍZO) LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	(191.477)	200.317	(196.589)	199.720
Outros resultados abrangentes	(24.764)	-	(24.764)	-
RESULTADO ABRANGENTE TOTAL DO EXERCÍCIO	(216.241)	200.317	(221.353)	199.720
RESULTADO ABRANGENTE DO EXERCÍCIO ATRIBUÍVEL AOS:				
Acionistas controladores	(216.241)	200.317	(216.241)	200.317
Acionistas não controladores	-	-	(5.112)	(597)
	(216.241)	200.317	(221.353)	199.720

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Atribuível aos acionistas da controladora										
	Nota	Capital social	Reserva de capital	Ações em tesouraria	Reserva de lucros	Lucros/Prejuízos acumulados	Outros Resultados abrangentes	Total controladora	Participação de acionistas não controladores	Total do patrimônio líquido
<b>SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019</b>										
Aumento da reserva de capital		1.095.511	33.531	(102.425)	324.004	-	-	1.350.621	1.088	1.351.709
Opções outorgadas reconhecidas		-	816	-	-	-	-	816	-	816
Recompra de ações		-	18.738	-	-	-	-	18.738	-	18.738
Exercício "Stock Option"		-	-	(5.287)	-	-	-	(5.287)	-	(5.287)
Exercício "Stock Option"		-	(17.443)	17.443	-	-	-	-	-	-
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	200.317	-	200.317	(597)	199.720
<b>Destinação do lucro líquido</b>										
Constituição da reserva legal		-	-	-	10.016	(10.016)	-	-	-	-
Dividendos mínimos obrigatórios		-	-	-	-	(47.575)	-	(47.575)	-	(47.575)
Retenção de lucros		-	-	-	142.726	(142.726)	-	-	-	-
<b>SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020</b>										
Recompra de ações	15.3	-	-	(95.332)	-	-	-	(95.332)	-	(95.332)
Redução da reserva de capital	15.2	-	(737)	-	-	-	-	(737)	-	(737)
Opções outorgadas reconhecidas	15.2	-	8.960	-	-	-	-	8.960	-	8.960
Exercício Stock Option	15.3	-	(37.473)	26.606	-	-	-	(10.867)	-	(10.867)
Compra / Venda de participação		-	-	-	-	-	-	-	7.441	7.441
Aumentos de Capital		-	-	-	-	-	-	-	6.395	6.395
Efeito dos Instrumentos de Hedge de Fluxo de Caixa		-	-	-	-	-	(24.764)	(24.764)	-	(24.764)
Prejuízo líquido do exercício		-	-	-	-	(191.477)	-	(191.477)	(5.112)	(196.589)
<b>Destinação do lucro líquido</b>										
Absorção de prejuízo		-	-	-	(191.477)	191.477	-	-	-	-
<b>SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021</b>										
		1.095.511	6.392	(158.995)	285.269	-	(24.764)	1.203.413	9.215	1.212.628

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>					
LUCRO (PREJUÍZO) ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL		(190.554)	201.768	(150.541)	241.577
<b>Ajustes em:</b>					
Depreciação e amortização	7 e 8	41.194	28.143	44.553	30.059
Perda (reversão) estimada de crédito de liquidação duvidosa e provisão para distratos (líquida de custos de distratos)	4 e 5	4.230	(816)	26.535	41.490
Ajuste a valor presente	4	2.150	(305)	25.353	(2.210)
Provisão para realização de ativos não financeiros	5	(2.189)	(866)	1.655	(1.043)
Resultado de equivalência patrimonial	9	(125.809)	(360.715)	6.801	480
Provisão para demandas judiciais e compromissos	14	5.657	7.427	6.768	9.506
Juros e encargos financeiros não realizados, líquidos		49.589	31.802	48.603	32.947
Provisão para garantia		18.377	2.452	16.298	21.443
Provisão para participação nos lucros	22.2	4.218	5.099	13.895	12.342
Despesas com plano de opções de ações	15.2	12.410	18.738	16.308	18.738
Arrendamento mercantil		198	5.507	198	5.485
Resultado na compra e venda de participação		(2.028)	-	(901)	-
Instrumentos financeiros derivativos	18 (a) (IV)	(14.860)	-	(14.860)	-
Outras provisões		579	(819)	2.218	(3.364)
Provisão / (reversão) Impostos diferidos (PIS/COFINS)		(9.075)	(8.546)	(3.937)	(9.705)
<b>(Aumento) Redução em ativos operacionais</b>					
Contas a receber de incorporação e serviços prestados		(5.580)	(6.239)	(249.128)	(324.089)
Imóveis a comercializar e terrenos destinados à venda		(175.483)	2.687	(183.008)	(138.970)
Demais contas a receber		(97.452)	(8.493)	(47.396)	(29.161)
<b>Aumento (Redução) em passivos operacionais</b>					
Fornecedores de materiais e serviços		34.642	52	72.692	(776)
Impostos e contribuições		(208)	(3.214)	(17.590)	(2.381)
Salários, encargos sociais e participações		(21.435)	(1.897)	(19.558)	(5.681)
Obrigações por compra de imóveis e adiantamentos de clientes		178.431	(3.069)	250.310	212.562
Demais contas a pagar		10.479	7.264	(657)	21.866
Operações com partes relacionadas		278.295	(34.335)	15.027	557
Dividendos Recebidos		-	-	-	-
Imposto de renda e contribuição social pagos		(810)	(1.467)	(23.295)	(37.693)
<b>Caixa líquido consumido/gerado nas atividades operacionais</b>		<b>(5.034)</b>	<b>(119.842)</b>	<b>(163.657)</b>	<b>93.979</b>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO</b>					
Aumento (Redução) de capital em investidas		(112.661)	(3.622)	4.351	(123)
Aquisição de ativo imobilizado e intangível	7 e 8	(95.542)	(45.900)	(143.240)	(54.658)
Aquisição de matéria prima		-	-	-	(564)
Aplicação/Resgate em títulos e valores mobiliários		364.482	(33.729)	277.335	(194.442)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento		156.279	(83.251)	138.446	(249.787)
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO</b>					
Recompra de ação		(95.332)	(5.287)	(95.332)	(5.287)
Dividendos Pagos		(17.055)	(48.573)	(17.055)	(48.573)
(Redução) aumento de reserva de capital		(737)	816	(737)	816
Pagamento de arrendamento mercantil direito de uso		(6.885)	(4.842)	(6.885)	(4.842)
Captação de empréstimos, financiamentos e debêntures		646.924	379.611	1.093.657	648.697
Pagamento de empréstimos, financiamentos e debêntures – principal		(526.624)	(89.287)	(789.179)	(375.306)
Pagamento de empréstimos, financiamentos e debêntures – juros		(136.593)	(33.380)	(140.932)	(37.692)
Operações de mútuo com partes relacionadas		5.027	1.028	(987)	(623)
Caixa líquido gerado / consumido nas atividades de financiamento		(131.275)	200.086	42.550	177.190
<b>(REDUÇÃO) AUMENTO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>		<b>19.970</b>	<b>(3.007)</b>	<b>17.339</b>	<b>21.382</b>
<b>SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>					
No início do período		33.723	36.730	69.735	48.353
No fim do período		53.693	33.723	87.074	69.735
<b>(REDUÇÃO) AUMENTO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>		<b>19.970</b>	<b>(3.007)</b>	<b>17.339</b>	<b>21.382</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
<b>RECEITAS</b>					
Incorporação e venda de imóveis		133.855	151.459	2.618.309	2.358.942
Reversão (constituição) de perdas estimadas créditos de liquidação duvidosa e provisão de distratos		(3.411)	2.339	(41.600)	(39.645)
		130.444	153.798	2.576.709	2.319.297
<b>INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS</b>					
Custos operacionais - incorporação e venda de imóveis		(168.459)	(129.797)	(2.040.690)	(1.540.204)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros		(148.341)	(95.168)	(222.624)	(157.870)
		(316.800)	(224.965)	(2.263.314)	(1.698.074)
<b>VALOR ADICIONADO BRUTO</b>		<b>(186.356)</b>	<b>(71.167)</b>	<b>313.395</b>	<b>621.223</b>
<b>RETENÇÕES</b>					
Depreciação e amortização	7 e 8	(41.193)	(28.143)	(44.552)	(30.059)
<b>VALOR ADICIONADO LÍQUIDO PRODUZIDO PELA COMPANHIA</b>		<b>(227.549)</b>	<b>(99.310)</b>	<b>268.843</b>	<b>591.164</b>
<b>VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA</b>					
Resultado de equivalência patrimonial	9	125.809	360.715	(6.801)	(480)
Receitas financeiras		22.485	23.146	39.347	34.107
		148.294	383.861	32.546	33.627
<b>VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR</b>		<b>(79.255)</b>	<b>284.551</b>	<b>301.389</b>	<b>624.791</b>
<b>DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO</b>					
Pessoal e encargos		29.316	34.435	227.046	225.134
Remuneração direta		24.387	30.206	178.087	178.283
Benefícios		2.048	2.694	30.397	32.313
Encargos		2.881	1.535	18.562	14.538
<b>IMPOSTOS, TAXAS E CONTRIBUIÇÕES</b>		<b>(918)</b>	<b>(1.631)</b>	<b>136.768</b>	<b>120.097</b>
Federais		(918)	(1.631)	136.642	119.958
Municipais		-	-	126	139
<b>REMUNERAÇÃO DE CAPITAIS DE TERCEIROS</b>					
Juros e aluguéis		83.824	51.430	134.164	79.840
<b>REMUNERAÇÃO DE CAPITAL PRÓPRIO</b>					
Dividendos		-	47.575	-	47.575
Lucros / Prejuízos do exercício		(191.477)	152.742	(191.477)	152.742
Lucros(prejuízos) absorvidos atribuíveis aos acionistas não controladores		-	-	(5.112)	(597)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras



## 1. CONTEXTO OPERACIONAL

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

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

## 2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

### 2.1 Declaração de conformidade

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

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

### 2.2 Base de elaboração

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

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

A Administração avalia a capacidade da Companhia de dar continuidade às suas atividades 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 10 de março de 2022, o Conselho de Administração da Companhia aprovou as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia e autorizou sua divulgação.

### 2.4 Resumo das Principais práticas contábeis

#### 2.4.1 Base de consolidação

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

#### 2.4.2 Moeda funcional e de apresentação

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

### 2.4.3 Principais Julgamentos contábeis e fontes de incertezas

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

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

As informações sobre as incertezas relacionadas às premissas e estimativas que possuem um risco significativo que resultaram em um ajuste material no exercício ao final de 31 de dezembro de 2021 estão incluídas abaixo:

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

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

#### b) Provisões para demandas judiciais

A Companhia reconhece provisão para causas tributárias, trabalhistas e cíveis (Nota 14). 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 orçados empreendimentos

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

Em razão de efeitos no cenário econômico verificados ao longo do exercício de 2021, substancialmente, decorrentes de desestabilização da cadeia de suprimentos global e consequente aumento recorrente de preços de materiais e serviços que afetam de forma direta e indireta os negócios da Companhia (aço, alumínio, cimento, mão de obra, energia elétrica, dentre outros), a Administração revisou tais premissas nos orçamentos de custos orçados a incorrer ao longo do exercício. Essas alterações nas estimativas contábeis decorreram de novas informações e maior experiência obtidas durante o exercício ou inovações e envolveram julgamentos baseados nas últimas informações disponíveis.

### 2.4.4 Reconhecimento de receitas, custos e despesas.

#### a) Processo para reconhecimento da receita

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

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

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

Abaixo fluxo financeiro do contrato:

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

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

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

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

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

- i) Nas vendas de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada com a transferência do controle desses bens, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.
- ii) Nas vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos:
  - As receitas de vendas são apropriadas ao resultado quando houver a transferência contínua do controle para instituição financeira ou cliente ( “over timer”), utilizando-se o método do percentual de conclusão de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos; Nos casos que durante o período de aprovação do cliente junto à entidade financiadora se houver indícios que o cliente não cumprirá com sua parte contratual é realizada a provisão para distrato do seu valor integral.
  - Os montantes das receitas de vendas reconhecidos que sejam superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes, são registrados em ativo circulante ou 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 10).

#### 2.4.6 Contas a receber de incorporação e serviços prestados

##### 2.4.6.1 Contas a receber de imóveis, terrenos e serviços prestados

São apresentados aos valores presentes e de realização. A classificação entre circulante e 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), 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, afim 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 9) e sua realização (apropriação ao resultado) é incluída no custo dos imóveis vendido no consolidado.

**2.4.8 Instrumentos financeiros**

Abaixo quadro com as principais práticas contábeis aplicadas para:

<b>Ativos e passivos financeiros não derivativos:</b>	
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	<b>Ativo Financeiro:</b> Ocorre quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa do ativo expiram, ou quando a Companhia transfere os direitos ao recebimento dos fluxos de caixa contratuais na qual substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro são transferidos. Qualquer participação que seja criada ou retida pela Companhia em tais ativos financeiros transferidos, é reconhecida como um ativo ou passivo separado.
	<b>Passivo Financeiro:</b> 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.

<b>Ativos Financeiros não derivativos</b>	
Classificação e Mensuração	<b>Custo Amortizado:</b> Mantido para o recebimento dos Fluxos de caixas contratuais até o final da obra e tão somente do recebimento de principal e juros em datas específicas, para mensuração é utilizado o método da taxa efetiva de juros.
	<b>Valor justo:</b> 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.
<i>Impairment</i>	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.

<b>Passivos Financeiros não derivativos</b>	
Classificação e Mensuração	<b>Valor Justo</b> 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.
	<b>Custo Amortizado:</b> São classificados e mensurados inicialmente pelo valor justo deduzidos de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, esses passivos financeiros são mensurados pelo custo amortizado utilizando o método dos juros efetivos.



**Instrumentos financeiros derivativos, incluindo contabilidade de hedge**

Os instrumentos financeiros derivativos designados em operações de hedge são inicialmente reconhecidos ao valor justo na data da contratação do derivativo, sendo reavaliados subsequentemente também ao valor justo. Os derivativos são apresentados como ativos financeiros quando o valor justo do instrumento for positivo, e como passivos financeiros quando o valor for negativo.

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

**2.4.9 Investimentos em participações societárias**

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

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

**2.4.10 Imobilizado e intangível**

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

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

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

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

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

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

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

**2.4.12 Impostos Correntes**

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

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

Tributo	Lucro Real	Lucro Presumido	Regime Especial de Tributação
COFINS Sobre a receita operacional bruta.	Base Receita bruta menos créditos (* )7,6%	3%	Alíquota 1,71% sobre os recebimentos das vendas

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

#### 2.4.13 Impostos Diferidos

O imposto diferido é reconhecido com relação:

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

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

#### 2.4.14 Plano de opção de compra de ações

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

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

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

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

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

#### 2.4.15 Provisões e Perdas

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

##### (i) Provisão para demandas judiciais

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

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

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

Anualmente e quando evidências de perda de valor recuperável dos ativos são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração, ajustando o valor



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

#### 2.4.16 Dividendos

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

#### 2.4.17 Lucro por ação básico e diluído

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

#### 2.4.18 Ações em Tesouraria

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

### 2.5 Demonstrações do valor adicionado (“DVA”)

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

## 3. NOVAS NORMAS, ALTERAÇÕES E INTERPRETAÇÕES DE NORMAS EMITIDAS

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

A Companhia e suas controladas adotaram as normas abaixo, entretanto, não houve impacto relevante nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas:

Novas Normas, alterações e interpretações	Vigência a partir de
IAS 8 (CPC 23) Definição de materialidade	1º de janeiro de 2021
IFRS 16 (CPC 06) Benefícios Relacionados à Covid-19 Concedidos para Arrendatários em Contratos de Arrendamento	1º de janeiro de 2021
CPC 40 e CPC 48 Reforma da Taxa de Juros de Referência	1º de janeiro de 2021

### b. Novas normas, alterações e interpretações ainda não adotadas:

Novas Normas, alterações e interpretações	Vigência a partir de
IAS 37 (CPC 25) Provisões, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes (a)	1º de janeiro de 2022
IFRS 9 (CPC 48) Instrumentos Financeiros (b)	1º de janeiro de 2022
IAS 1 (CPC 26) Apresentação das demonstrações contábeis ©	1º de janeiro de 2023

#### (a) IAS 37 (CPC 25) Provisões, passivos contingentes e ativos contingentes

Em maio de 2020, o International Accounting Standards Board (IASB) publicou “Contratos Onerosos – Custo de Contrato”, que altera às Provisões IAS 37, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes. As alterações especificam quais custos uma entidade inclui na determinação do custo de cumprimento de um contrato com o objetivo de avaliar se o contrato é oneroso.

#### (b) IFRS 9 (CPC 48) Instrumentos Financeiros

Em maio de 2020, o International Accounting Standards Board (IASB) emitiu uma emenda à IFRS 9 instrumentos financeiros. A alteração esclarece as taxas uma empresa pode incluir ao avaliar se os termos

de um passivo financeiro novo ou modificado são substancialmente diferentes dos termos do passivo financeiro original.

**(c) IAS 1 (CPC 26) Apresentação das Demonstrações Contábeis**

Em janeiro de 2020, o International Accounting Standards Board (IASB) emitiu alterações à IAS 1 Apresentação de Demonstrações Financeiras, para esclarecer seus requisitos para a apresentação de passivos na demonstração da posição financeira. As alterações são efetivas a partir de exercícios anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2023.

**4. CONTAS A RECEBER DE INCORPORAÇÃO E SERVIÇOS PRESTADOS**

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Clientes de incorporação e venda de imóveis	140.060	137.721	1.313.902	1.058.573
(-) Perdas estimadas de créditos de liquidação duvidosa	(56.252)	(51.465)	(198.854)	(174.388)
(-) Provisão para distratos	(3.231)	(4.607)	(46.328)	(29.194)
(-) Ajuste a valor presente	(2.848)	(698)	(30.534)	(5.181)
Contas a receber de terrenos e outras contas a receber	38.327	35.086	55.785	61.986
	116.056	116.037	1.093.971	911.796
<b>Circulante</b>	<b>64.423</b>	<b>92.011</b>	<b>601.886</b>	<b>562.971</b>
<b>Não circulante</b>	<b>51.633</b>	<b>24.026</b>	<b>492.085</b>	<b>348.825</b>

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

Vencimento	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Vencidas				
Até 90 dias	1.616	801	9.329	14.869
De 91 a 180 dias	741	2.734	14.083	8.381
Acima de 180 dias (a)	24.504	44.388	40.698	61.577
Subtotal – Vencidas	26.861	47.923	64.110	84.827
A vencer				
2021	-	94.929	-	622.502
2022	65.037	13.306	406.612	300.539
2023	42.993	6.300	454.771	42.934
2024	26.124	4.250	131.449	32.438
2025	6.054	6.099	48.533	37.319
2026 em diante	11.318	-	264.212	-
Subtotal – A vencer	151.526	124.884	1.305.577	1.035.732
(-) Ajuste a valor presente(b)	(2.848)	(698)	(30.534)	(5.181)
(-) Perdas estimadas de créditos de liquidação duvidosa e distratos	(59.483)	(56.072)	(245.182)	(203.582)
	116.056	116.037	1.093.971	911.796

(a) Do montante vencido acima de 180 dias, valores em processo de repasse junto as instituições financeiras somam R\$15.223 na Controladora e R\$30.898 no consolidado (R\$24.867 na controladora e R\$33.513 no consolidado em 31 de dezembro de 2020).

(b) A taxa de desconto praticada pela Companhia e suas controladas foi de 2,46% a.a (taxa média de captação menos INCC) para o exercício de 31 de dezembro de 2021 (0,96% a.a em 2020).

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020, a movimentação nas provisões para créditos de liquidação duvidosa e distratos está sumarizada a seguir:

	Controladora			
	Contas receber PECLD	Contas a receber provisão distrato	Imóveis a comercializar (Nota 5)	Saldo líquido
Saldo em 31 de dezembro de 2019	(50.006)	(8.405)	4.482	(53.929)
Adições (a)	(8.869)	(1.841)	3.633	(7.077)
Reversões	4.027	5.639	(5.156)	4.510
Baixa	3.383	-	-	3.383
Saldo em 31 de dezembro de 2020	(51.465)	(4.607)	2.959	(53.113)
Adições	(9.414)	(15.643)	2.354	(22.703)
Reversão	1.595	17.019	(3.173)	15.441
Baixa	3.032	-	-	3.032
Saldo em 31 de dezembro de 2021	(56.252)	(3.231)	2.140	(57.343)

<b>Consolidado</b>				
	Contas receber PECLD	Contas a receber provisão distrato	Imóveis a comercializar (Nota 5)	Saldo líquido
Saldo em 31 de dezembro de 2019	(118.213)	(45.724)	20.851	(143.086)
Adições (a)	(108.677)	(9.764)	26.222	(92.219)
Reversões	23.265	26.294	(28.067)	21.492
Baixa	29.237	-	-	29.237
Saldo em 31 de dezembro de 2020	(174.388)	(29.194)	19.006	(184.576)
Adições	(89.833)	(80.619)	35.953	(134.499)
Reversão	11.633	63.485	(20.888)	54.230
Baixa	53.734	-	-	53.734
Saldo em 31 de dezembro de 2021	(198.854)	(46.328)	34.071	(211.111)

## 5. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Matéria Prima	-	-	13.243	564
Terrenos	260.808	63.566	1.556.583	1.336.134
Terrenos mantidos para venda	13.906	16.273	16.643	17.594
Imóveis em construção	16.820	19.572	280.444	320.909
Custo de imóveis no reconhecimento da provisão para distratos – Nota 4	2.140	2.959	34.071	19.006
Unidades concluídas	8.885	12.742	27.037	20.353
(-) Ajuste a valor presente na compra de terrenos	(34.579)	(7)	(142.418)	(54.806)
(-) Redução ao valor líquido de imóveis a comercializar	(259)	(1.450)	(680)	(1.826)
(-) Redução ao valor líquido de terrenos mantidos para venda	(2.791)	(3.789)	(7.806)	(5.005)
	264.930	109.866	1.777.117	1.652.923
Circulante	129.474	59.442	978.450	777.719
Não circulante	135.456	50.424	798.667	875.204

O saldo de encargos financeiros capitalizados em 31 de dezembro de 2021 foi de R\$ 11.188 (R\$4.394 em 31 de dezembro de 2020) na controladora e R\$ 66.546 (R\$44.123 em 31 de dezembro de 2020) no consolidado. E apropriado ao resultado em 31 de dezembro de 2021 foi de R\$ 1.079 (R\$ 1.986 em 31 de dezembro de 2020) na controladora e R\$ 36.410 (R\$24.202 em 31 de dezembro de 2020) no consolidado.

## 6. PARTES RELACIONADAS

### 6.1 Saldos com partes relacionadas

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

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
<b>Ativo</b>				
Controladas				
Partes relacionadas conta corrente	50.061	105.045	3.225	-
Mútuo à receber (Nota 6.2)	1.634	7.648	-	-
Total Controladas	51.695	112.693	3.225	-
Controladas em conjunto – “Joint venture”				
Partes relacionadas conta corrente	51	-	51	3.452
Mútuo a receber (Nota 6.2)	39.031	38.044	39.031	38.044
Total	39.082	38.044	39.082	41.496
Total do ativo	90.777	150.737	42.307	41.496
Circulante	50.112	105.045	3.276	3.452
Não circulante	40.665	45.692	39.031	38.044
<b>Passivo</b>				
Controladas				
Partes relacionadas conta corrente	113.351	23.765	-	-
Total Controladas	113.351	23.765	-	-
Controladas em conjunto – “Joint venture”				
Partes relacionadas conta corrente	25.654	24.639	25.654	24.639
Total	25.654	24.639	25.654	24.639
Total passivo	139.005	48.404	25.654	24.639
Circulante	139.005	48.404	25.654	24.639

### 6.2 Mútuos a receber

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

	Controladora		Consolidado		Natureza	Taxa de juros
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020		
Controladas						
FIT BILD O9 SPE Empr. Imob. Ltda	1.634	7.648	-	-	Construção	120%a126,5%a.a.do CDI
Mútuos a receber Controladas (Nota 6.1)	1.634	7.648	-	-		
Atua Construtora e Incorporadora S.A. (a)	12.167	12.167	12.167	12.167	Construção	112%de113,5% do CDI
FIT 19 SPE Empr. Imobiliários Ltda. (b)	18.676	18.558	18.676	18.558	Construção	100%doCDI
Acedio SPE Empr. Imobiliários Ltda. (b)	8.188	7.319	8.188	7.319	Construção	100%doCDI
Mútuos a receber - "Joint venture" (Nota 6.1)	39.031	38.044	39.031	38.044		
	40.665	45.692	39.031	38.044		

- (a) Montante referente a mútuo da companhia com a empresa Atua Construtora e Incorporadora S.A. que está sendo discutido por meio de arbitragem, perante o Centro de Arbitragem e Mediação da Câmara de Comércio Brasil Canadá ("CAM/CCBC"). O montante deixou de ser atualizado em 2014 com encargos financeiros em virtude da arbitragem.
- (b) Valores a receber entre as SPEs que estão atualizados até agosto de 2014 (data do último pedido em arbitragem) com encargos financeiros pactuados nos termos dos contratos. Esses valores estão sendo discutido por meio de arbitragem, perante o Centro de Arbitragem e Mediação da Câmara de Comércio Brasil Canadá ("CAM/CCBC"). Sendo o mútuo com a empresa Fit O9 SPE Empr. Imob. Ltda. eliminado para efeito das demonstrações financeiras consolidadas, e as movimentações de saldos evidenciadas são devidos aos novos valores para garantir a operação das empresas.

### 6.3 Avais, garantias e fianças

As operações financeiras do Grupo possuem garantias de avais ou fianças na proporção da participação da Companhia no capital social de tais sociedades, no montante de R\$ 995.973 em 31 de dezembro de 2021 (R\$538.828 em 31 de dezembro de 2020).

## 7. IMOBILIZADO

Descrição	Taxa depreciação % a.a.	Controladora						
		31/12/2019	Adições	Baixas	31/12/2020	Adições	Baixas	31/12/2021
Custo								
Hardware		24.619	3.218	-	27.837	7.193	-	35.030
Benfeitorias em imóveis de terceiros e instalações		13.247	8.171	(1.889)	19.529	6.413	-	25.942
Móveis e utensílios		4.706	578	-	5.284	1.060	-	6.344
Máquinas e equipamentos		3.330	2.310	-	5.640	3.434	-	9.074
Formas		60.664	13.236	-	73.900	36.496	-	110.396
Arrendamento direito de uso		23.490	26.707	(5.214)	44.983	14.208	(10.336)	48.855
		130.056	54.220	(7.103)	177.173	68.804	(10.336)	235.641
Depreciação acumulada								
Hardware	20%	(16.431)	(4.210)	-	(20.641)	(5.366)	-	(26.007)
Benfeitorias em imóveis de terceiros e instalações	14%	(8.870)	(2.015)	902	(9.983)	(3.611)	-	(13.594)
Móveis e utensílios	10%	(2.965)	(264)	-	(3.229)	(436)	-	(3.665)
Máquinas e equipamentos	10%	(1.495)	(460)	-	(1.955)	(677)	-	(2.632)
Formas	11%	(28.977)	(5.939)	-	(34.916)	(9.121)	-	(44.037)
Arrendamento direito de uso	14%	(3.272)	(1.809)	2.552	(2.529)	(5.554)	2.310	(5.773)
		(62.010)	(14.697)	3.454	(73.253)	(24.765)	2.310	(95.708)
		68.046	39.523	(3.649)	103.920	44.039	(8.026)	139.933

Descrição	Taxa depreciação % a.a.	Consolidado						
		31/12/2019	Adições	Baixas	31/12/2020	Adições	Baixas	31/12/2021
<b>Custo</b>								
Hardware		24.619	3.227	-	27.846	7.440	-	35.286
Benfeitorias em imóveis de terceiros e instalações		13.363	8.416	(1.889)	19.890	12.632	-	32.522
Móveis e utensílios		5.091	1.000	-	6.091	2.093	-	8.184
Máquinas e equipamentos		3.373	3.046	-	6.419	5.137	-	11.556
Formas		72.838	20.422	-	93.260	44.011	-	137.271
Imobilizado em andamento	-	-	-	-	-	30.818	-	30.818
Arrendamento direito de uso		23.490	26.707	(5.214)	44.983	14.208	(10.336)	48.855
		142.774	62.818	(7.103)	198.489	116.339	(10.336)	304.492
<b>Depreciação acumulada</b>								
Hardware	20%	(16.431)	(4.212)	-	(20.643)	(5.397)	-	(26.040)
Benfeitorias em imóveis de terceiros e instalações	14%	(8.885)	(2.141)	924	(10.102)	(4.157)	-	(14.259)
Móveis e utensílios	10%	(2.993)	(337)	-	(3.330)	(556)	-	(3.886)
Máquinas e equipamentos	10%	(1.496)	(509)	-	(2.005)	(833)	-	(2.838)
Formas	11%	(30.265)	(7.605)	-	(37.870)	(11.564)	-	(49.434)
Arrendamento direito de uso	14%	(3.272)	(1.809)	2.552	(2.529)	(5.554)	2.310	(5.773)
		(63.342)	(16.613)	3.476	(76.479)	(28.061)	2.310	(102.230)
		79.432	46.205	(3.627)	122.010	88.278	(8.026)	202.262

O valor residual, vida útil e métodos de depreciação foram revisados no encerramento do exercício de 2021, não tendo ocorrido modificações. Os ativos estão sujeitos às análises periódicas sobre deterioração ("impairment").

## 8. INTANGÍVEL

	Taxa amortização % a.a.	Consolidado								
		31/12/2019			31/12/2020				31/12/2021	
		Saldo	Adições	Baixas	Amortizações	Saldo	Adições	Baixas	Amortizações	Saldo
Software – Custo		57.479	14.078	(7.546)	-	64.011	26.900	(28.447)	-	62.464
Software – Amortização	33%	(35.029)	-	5.688	(13.446)	(42.787)		28.841	(16.491)	(30.437)
		22.450	14.078	(1.858)	(13.446)	21.224	26.900	394	(16.491)	32.027

**9. INVESTIMENTOS EM PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS**
**Composição e movimentação de investimentos e passivos a descoberto em 31 de dezembro de 2021**

	Ativo circulante	Ativo não circulante	Passivo circulante	Passivo não circulante	Patrimônio líquido e afac	Receita Líquida	Lucro (prejuízo) do exercício	Percentual de part.	Saldo inicial 01/01/2021	Aumento / Redução de capital	Liquidação de Investimento	Dividendos	Ganho na redução de participação / Atualização	Equivalência patrimonial	Saldo do investimento	Passivo a Descoberto
<b>Controladas</b>																
TENDA NEG. IMOB. S/A	1.980.216	1.074.138	813.721	832.848	1.407.785	-	158.843	100%	1.326.739	-	-	(116.653)	1.135	150.568	1.361.789	-
Alea S.A (a)	33.514	52.792	12.236	2.905	71.166	-	(47.336)	90%	(3.316)	108.865	-	-	1.159	(42.601)	64.107	-
TENDA 46 SPE EMP IMOB LTD	66.925	1.332	19.576	11.646	37.036	-	13.799	100%	30.088	-	-	(10.299)	-	13.801	33.590	-
FIT SPE 02 EMP. IMOB.	21.439	5.653	4.384	-	22.709	-	1.310	100%	23.450	-	-	(2.363)	-	1.311	22.398	-
VIVA BARRA FUNDA SPE EMP	14.122	15.872	23.105	120	6.769	-	5.187	100%	1.583	-	-	(1.232)	-	5.186	5.537	-
Outros	20.595	25.946	16.338	2.045	28.159	-	4.371	De 50% a 100%	13.901	(2)	8.149	(2.232)	(1.167)	4.741	25.752	(2.362)
Juros Capitalizados									3.301					(396)	2.905	
<b>Total Controladas</b>	<b>2.136.811</b>	<b>1.175.733</b>	<b>889.360</b>	<b>849.564</b>	<b>1.573.624</b>	<b>-</b>	<b>136.174</b>		<b>1.395.746</b>	<b>108.863</b>	<b>8.149</b>	<b>(132.779)</b>	<b>1.127</b>	<b>132.610</b>	<b>1.516.078</b>	<b>(2.362)</b>
<b>Controle Conjunto</b>																
FIT 13 SPE EMP. IMOB.	9.742	10.912	5	-	20.649	-	749	55%	9.950	-	-	-	-	464	10.414	-
CIPESA PROJETO 02	10.095	8.485	12	-	18.568	(37)	(32)	55%	9.195	-	-	-	(124)	(25)	9.046	-
FIT CAMPOLIM SPE	8.539	-	51	18.676	(10.187)	-	(263)	55%	(5.458)	-	-	-	-	(145)	-	(5.603)
Outros	51.792	4.742	12.901	11.617	32.016	(5.301)	(1.802)	50%	22.844	(4.351)	-	-	1.025	(7.095)	12.776	(353)
<b>Consolidado</b>	<b>80.168</b>	<b>24.139</b>	<b>12.969</b>	<b>30.293</b>	<b>61.046</b>	<b>(5.338)</b>	<b>(1.348)</b>		<b>36.531</b>	<b>(4.351)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>901</b>	<b>(6.801)</b>	<b>32.236</b>	<b>(5.956)</b>
<b>Total Controladora</b>	<b>2.216.978</b>	<b>1.199.872</b>	<b>902.329</b>	<b>879.856</b>	<b>1.634.670</b>	<b>(5.338)</b>	<b>134.826</b>		<b>1.432.277</b>	<b>104.512</b>	<b>8.149</b>	<b>(132.779)</b>	<b>2.028</b>	<b>125.809</b>	<b>1.548.314</b>	<b>(8.318)</b>

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

**Composição e movimentação de investimentos e passivos a descoberto em 31 de dezembro de 2020**

	Ativo circulante	Ativo não circulante	Passivo circulante	Passivo não circulante	Patrimônio líquido e afac	Receita Líquida	Lucro (prejuízo) do exercício	Percentual de part.	Saldo inicial 01/01/2020	Aumento / Redução de capital	Dividendos	Equivalência patrimonial	Saldo do investimento	Passivo a Descoberto
<b>Controladas</b>														
TENDA NEG. IMOB. S/A	1.823.459	882.094	528.872	849.942	1.326.739	-	332.347	100%	994.392	-	-	332.347	1.326.739	-
TENDA 46 SPE EMP IMOB LTD	42.530	19.570	13.208	18.802	30.090	-	27.412	100%	11.897	-	(9.219)	27.412	30.090	-
FIT SPE 02 EMP. IMOB.	26.154	1.294	3.702	-	23.450	-	8.640	100%	16.464	-	(1.654)	8.640	23.450	-
FIT BILD 09 SPE	1.645	-	465	7.694	(7.753)	-	(1.064)	75%	(5.326)	-	-	(798)	-	(6.124)
Outros	78.262	3.293	40.472	19.283	21.797	-	(5.974)	De 50% a 100%	40.901	(8.906)	(8.070)	(5.636)	22.650	(4.360)
Juros Capitalizados									4.071			(770)	3.301	-
<b>Total Controladas</b>	<b>1.972.050</b>	<b>906.251</b>	<b>586.719</b>	<b>895.721</b>	<b>1.394.323</b>	<b>-</b>	<b>361.361</b>		<b>1.062.399</b>	<b>(8.906)</b>	<b>(18.943)</b>	<b>361.195</b>	<b>1.406.230</b>	<b>(10.484)</b>
<b>Controle Conjunto</b>														
FIT 13 SPE EMP. IMOB.	16.248	3.653	1	-	19.900	-	121	50%	9.889	-	-	63	9.952	-
CIPESA PROJETO 02	18.225	376	164	48	18.389	(48)	(166)	50%	9.164	124	-	(93)	9.195	-
SPE FRANERE GAFISA 08 EMP. IMOB. LTDA.	21.202	2.397	3.878	2.555	17.167	(3.159)	(1.057)	50%	9.108	-	-	(525)	8.583	-
ACEDIO SPE	21.248	-	1.718	7.319	12.215	(372)	663	55%	6.352	-	-	375	6.727	-
FIT JARDIM BOTANICO SPE	9.660	24	196	284	9.204	(241)	(77)	55%	5.104	-	-	(42)	5.062	-
FIT CAMPOLIM SPE	8.716	-	81	18.558	(9.923)	-	399	55%	(5.678)	-	-	220	-	(5.458)
Outros	12.583	100	6.836	903	4.943	868	(951)	50%	2.949	-	-	(478)	2.470	-
<b>Consolidado</b>	<b>107.882</b>	<b>6.550</b>	<b>12.874</b>	<b>29.667</b>	<b>71.895</b>	<b>(2.952)</b>	<b>(1.068)</b>		<b>36.888</b>	<b>124</b>	<b>-</b>	<b>(480)</b>	<b>41.989</b>	<b>(5.458)</b>
<b>Total Controladora</b>	<b>2.079.932</b>	<b>912.801</b>	<b>599.593</b>	<b>925.388</b>	<b>1.466.218</b>	<b>(2.952)</b>	<b>360.293</b>		<b>1.099.287</b>	<b>(8.782)</b>	<b>(18.943)</b>	<b>360.715</b>	<b>1.448.219</b>	<b>(15.942)</b>



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

**a) Dívida líquida e gestão do capital social**

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Empréstimos e financiamentos (c)	188.569	302.632	402.802	334.541
Debêntures (c)	993.955	822.576	993.955	822.576
<b>Total dívidas</b>	<b>1.182.524</b>	<b>1.125.208</b>	<b>1.396.757</b>	<b>1.157.117</b>
(-) Caixa e equivalente de caixa (b)	53.693	33.723	87.074	69.735
(-) Títulos e valores mobiliários (b)	473.103	821.570	977.870	1.235.719
<b>Dívida Líquida</b>	<b>655.728</b>	<b>269.915</b>	<b>331.813</b>	<b>(148.337)</b>
<b>Patrimônio líquido</b>	<b>1.203.413</b>	<b>1.517.630</b>	<b>1.212.628</b>	<b>1.518.121</b>
<b>Patrimônio líquido e dívida líquida</b>	<b>1.859.141</b>	<b>1.787.545</b>	<b>1.544.441</b>	<b>1.369.784</b>

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

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Caixa e bancos	3.677	9.617	28.968	38.479
Certificado de depósitos bancários	50.016	24.106	58.106	31.256
<b>Caixa e equivalentes de caixa (Nota 18.b.i)</b>	<b>53.693</b>	<b>33.723</b>	<b>87.074</b>	<b>69.735</b>

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 (repases de créditos associativos que estão em processo de liberação na Caixa Econômica Federal).

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Fundos de renda fixa	10.025	-	12.055	1.695
Fundos exclusivos (nota 18 b(ii))	343.556	551.777	570.462	665.952
Operações compromissadas	-	35	-	35
Certificado de depósitos bancários	101.489	232.276	103.872	243.907
Aplicações financeiras restritas	18.033	37.482	291.481	324.130
<b>Total títulos e valores mobiliários (Nota 18.b.i)</b>	<b>473.103</b>	<b>821.570</b>	<b>977.870</b>	<b>1.235.719</b>

**c) Empréstimos, debêntures e financiamentos**

Tipo de operação	Vencimento	Taxa de juros a.a.	Controladora		Consolidado	
			31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Sistema Financeiro de Habitação – SFH	04/2021 a					
	03/2024	TR + 8,30% a.a.	6.350	-	194.376	17
	Até 03/2024	CDI + 2,93% a.a.	37.594	52.033	37.594	52.033
Cédula de Crédito Bancário – CCB	Até 06/2023	CDI + 2,93% a.a.	30.281	50.199	30.281	50.199
	Até 12/2024	CDI + 1,90% a.a.	80.337	-	80.337	-
	Até 10/2021	CDI + 3,90% a.a.	34.007	100.925	34.007	100.925
	Até 04/2022	CDI + 3,30% a.a.	-	100.061	-	100.061
	Até 07/2023	4,25% a.a.	-	-	26.207	31.892
Debentures (i)	Até 04/2028	CDI + 1,3% Até 2,25% a.a. e IPCA+5,36%	984.182	824.730	984.182	824.730
			(9.435)	(2.740)	(9.435)	(2.740)
Custo de transação SWAP (nota 18 (a) ii)			19.208	-	19.208	-
<b>Total</b>			<b>1.182.524</b>	<b>1.125.208</b>	<b>1.396.757</b>	<b>1.157.117</b>
<b>Circulante</b>			<b>212.683</b>	<b>592.634</b>	<b>344.854</b>	<b>599.666</b>
<b>Não circulante</b>			<b>969.841</b>	<b>532.574</b>	<b>1.051.903</b>	<b>557.451</b>

As parcelas circulantes e não circulantes têm os seguintes vencimentos:

Vencimento	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
2021	-	592.634	-	599.666
2022	212.683	202.685	344.854	218.397
2023	242.827	201.141	324.889	210.306
2024	233.717	128.748	233.717	128.748
2025	233.717	-	140.250	-
2026 em diante	353.047	-	353.047	-
<b>Total</b>	<b>1.182.524</b>	<b>1.125.208</b>	<b>1.396.757</b>	<b>1.157.117</b>



(i) Resumo das debêntures emitidas:

Emissão	Data	Valor	A pagar principal	A pagar juros	Pagamento Principal	Pagamento Juros	Covenants (índice de alavancagem líquida (total da dívida financeira menos SFH))
4ª Emissão	10/09/2018	150.000	100.000	2.739	33,30% 09/2021 33,30% 09/2022 33,40% 09/2023	Semestral	(<15%) Cálculo: 10,20%
5ª Emissão	02/04/2019	150.000	150.000	3.429	50% 03/2023 50% 03/2024	Semestral	(<15%) Cálculo: 10,20%
6ª Emissão	05/12/2019	200.000	150.000	1.115	25% 12/2021 25% 12/2022 25% 12/2023 25% 12/2024	Semestral	(<15%) Cálculo: 10,20%
7ª Emissão	05/03/2021	200.000	200.000	6.336	33,30% 02/2024 33,30% 02/2025 33,40% 02/2026	Semestral	(<15%) Cálculo: 10,20%
8ª Emissão (CRI)	20/04/2021	200.000	200.000	17.004	33,30% 04/2026 33,30% 04/2027 33,40% 04/2028	Semestral	(<15%) Cálculo: 10,20%
9ª Emissão	08/09/2021	150.000	150.000	3.559	50% 15/09/2025 50% 15/09/2026	Semestral	(<15%) Cálculo: 10,20%
		<b>1.050.000</b>	<b>1.000.000</b>	<b>34.182</b>			

**11. ARRENDAMENTO DIREITO DE USO**

	Controladora / consolidado			
	Até 5 anos	De 5 a 10	Acima de 10	Total
Contratos				
Saldo inicial 31/12/2020	2.267	37.792	8.230	48.289
AVP 31/12/2020	(106)	(5.138)	(1.316)	(6.560)
Novos contratos	6.440			6.440
Pagamentos	(825)	(5.223)	(836)	(6.884)
Realização de juros (AVP)	128	1.164	607	1.899
Baixa	(1.840)	(5.594)		(7.434)
Reajuste contratual		6.401	443	6.844
Saldo Final 31/12/2021	6.064	29.402	7.128	42.594
<b>Circulante</b>	<b>1.194</b>	<b>5.788</b>	<b>1.403</b>	<b>8.385</b>
<b>Não Circulante</b>	<b>4.870</b>	<b>23.614</b>	<b>5.725</b>	<b>34.209</b>
Prazos médios a incorrer	28	98	153	77
Valor médio mensal	236	347	57	640

**12. OBRIGAÇÕES POR COMPRA DE IMÓVEIS E ADIANTAMENTOS DE CLIENTES**

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Obrigações por compra de imóveis	145.106	2.096	1.222.090	1.053.617
Adiantamentos de clientes	913	64	15.474	21.249
Permuta física - terrenos	12.783	-	117.959	102.571
	158.802	2.160	1.355.523	1.177.437
<b>Circulante</b>	<b>92.191</b>	<b>2.160</b>	<b>554.292</b>	<b>370.839</b>
<b>Não circulante</b>	<b>66.611</b>	<b>-</b>	<b>801.231</b>	<b>806.598</b>

As parcelas circulantes e não circulantes têm os seguintes vencimentos:

Vencimento	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
2021	-	2.160	-	370.839
2022	92.191	-	554.292	347.647
2023	35.803	-	339.028	198.330
2024	26.168	-	279.248	156.040
2025	3.510	-	128.782	
2026 em diante	1.130	-	54.173	104.581
	158.802	2.160	1.355.523	1.177.437

### 13. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

#### a) Imposto de renda e contribuição social correntes

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Lucro (prejuízos) antes do IRPJ e CSLL	(190.554)	201.768	(150.541)	241.577
	34%	34%	34%	34%
<b>Despesa estimada de IRPJ e CSLL</b>	<b>(64.788)</b>	<b>68.602</b>	<b>(51.183)</b>	<b>82.136</b>
<b>Empresas tributadas pelo Lucro Real</b>				
Exclusões	20.382	34.834	(53.485)	(35.963)
Adição (exclusão) Efeito RET/Presumido	16.397	8.708	(129.010)	(344.176)
Adição (exclusão) Equivalência Patrimonial	(139.980)	(360.715)	6.801	480
Base Tributação	(293.755)	(115.404)	(326.231)	(138.082)
<b>Empresas tributadas pelo Lucro Presumido</b>				
Base Tributação	-	-	19.584	5.980
Alíquotas média aplicada	-	-	6,73%	6,53%
Despesa com imposto corrente	-	-	(592)	(426)
Despesa com imposto diferido	-	-	(726)	35
<b>Empresas tributadas pelo RET</b>				
Base Tributação	48.091	75.573	2.329.661	2.159.688
Alíquotas aplicáveis	1,92%	1,92%	1,92%	1,92%
Despesa com imposto corrente	(999)	(1.481)	(43.637)	(36.818)
Despesa com imposto diferido	76	30	(1.093)	(4.648)
<b>Despesa com IRPJ e CSLL do exercício</b>	<b>(923)</b>	<b>(1.451)</b>	<b>(46.047)</b>	<b>(41.857)</b>
<b>Alíquota Efetiva</b>	<b>-0,38%</b>	<b>-3,64%</b>	<b>2,28%</b>	<b>2,06%</b>

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

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020, o imposto de renda e a contribuição social diferidos têm a seguinte composição:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
<b>Passivo</b>				
Imposto de renda e contribuição social diferidos	294	369	17.251	15.656
<b>Total</b>	<b>294</b>	<b>369</b>	<b>17.251</b>	<b>15.656</b>

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

Descrição	Controladora					
	31/12/2021			31/12/2020		
	Imposto de renda	Contribuição social	Total	Imposto de renda	Contribuição social	Total
Saldo do prejuízo fiscal e base negativa	1.250.638	1.250.638		957.621	957.621	
Crédito fiscal (25%,9%)	315.103	113.437	428.539	239.405	86.186	325.591
Crédito fiscal não reconhecido sobre prejuízos fiscais	315.103	113.437	428.539	239.405	86.186	325.591

Descrição	Consolidado					
	31/12/2021			31/12/2020		
	Imposto de renda	Contribuição social	Total	Imposto de renda	Contribuição social	Total
Saldo do prejuízo fiscal e base negativa	1.347.098	1.347.098		1.000.414	1.000.414	
Crédito fiscal (25%,9%)	339.219	122.119	461.338	250.104	90.037	340.141
Crédito fiscal não reconhecido sobre prejuízos fiscais	339.219	122.119	461.338	250.104	90.037	340.141

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

## 14. PROVISÕES PARA DEMANDAS JUDICIAIS

### 14.1 Provisões para demandas judiciais

Durante os exercícios de 31 de dezembro de 2021 e 2020, as movimentações na provisão para demandas judiciais estão sumarizadas a seguir:

	Consolidado			
	Processos cíveis(a)	Processos Trabalhistas	Outros	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2019	52.719	7.470	392	60.581
Adições (Nota 20)	25.686	2.542	6.607	34.835
Baixas (Nota 20)	(20.769)	(4.314)	(246)	(25.329)
Saldo em 31 de dezembro de 2020	57.636	5.698	6.753	70.087
Circulante	31.058	3.073	3.639	37.770
Não circulante	26.578	2.625	3.114	32.317
Adições (Nota 20)	28.212	1.884	6.899	36.995
Baixas (Nota 20)	(28.940)	(1.271)	(16)	(30.227)
Saldo em 31 de dezembro de 2021	56.908	6.311	13.636	76.855
Circulante	32.052	3.380	7.667	43.099
Não circulante	24.856	2.931	5.969	33.756
<b>Controladora</b>	<b>50.937</b>	<b>5.655</b>	<b>13.635</b>	<b>70.227</b>

(a) São processos atribuíveis em sua maior parte projetos do legado (vícios construtivos e atraso de obras) da Companhia;

### 14.2 Depósitos judiciais

Em 31 de dezembro de 2021, a Companhia e suas controladas mantinham depositado em juízo no montante abaixo:

	Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020
Processos cíveis	19.574	18.500
Processos ambientais	89	89
Processos tributários	29.130	28.857
Processos trabalhistas	2.022	2.208
	50.815	49.654
Circulante	21.562	19.127
Não Circulante	29.253	30.527
<b>Controladora</b>	<b>48.575</b>	<b>47.634</b>

### 14.3. Demandas judiciais com probabilidade de perda possível

A Companhia e suas controladas tem conhecimento, em 31 de dezembro de 2021, 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\$ 253.557 (R\$257.546 em 31 de dezembro de 2020), 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	
	31/12/2021	31/12/2020
Processos cíveis (a)	154.556	154.655
Processos tributários (b)	84.430	85.023
Processos trabalhistas	13.905	17.000
Processos ambientais	666	868
	253.557	257.546

(a) A Companhia e suas controladas tem conhecimento, em 31 de dezembro de 2021, de processos e riscos cíveis e 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\$154.556, atribuídos em sua grande parte à projetos do legado (vícios construtivos e atraso de obras).

(b) A Companhia havia recebido auto de infração lavrado pela Receita Federal do Brasil, no qual se discute a base de cálculo do IRPJ, CSLL, PIS e COFINS para o exercício fiscal de 2010. Foi apresentada impugnação no prazo legal, a qual foi dado parcial provimento em 31 de março de 2017, pela primeira instância administrativa, para redução da multa de ofício e abatimento dos valores recolhidos a título de COFINS e de contribuição para o PIS. Da referida decisão a Companhia apresentou ao órgão competente (CARF) recurso administrativo. Em 24 de janeiro de 2019, houve a decisão do recurso, pelo qual, vale destacar os seguintes pontos: obtenção da redução da multa de ofício; abatimento dos valores recolhidos; decadência dos períodos de janeiro a setembro de 2010. Depois da decisão a probabilidade de perda desta discussão foi considerada "possível" pelos advogados responsáveis, reduzindo substancialmente o contingenciamento possível para essa causa de R\$206.933 milhões para R\$78.567 milhões.

## 15. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

### 15.1 Capital social

Em 31 de dezembro de 2021 o capital social subscrito e integralizado da Companhia era de R\$1.095.829, representado por 104.344.246 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal (31 de dezembro de 2020 era de R\$1.095.829 representado por 104.344.246 ações ordinárias sem valor nominal).

<b>Capital social subscrito</b>	<b>1.095.829</b>
(-) Gastos com emissão de ações	(318)
<b>Capital social em 31 de dezembro 2021</b>	<b>1.095.511</b>

### 15.2 Benefícios a empregados

#### a) Programa de opção de compra de ações

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

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

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

As movimentações das opções em circulação nos exercícios findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020, as quais incluem seus respectivos preços médios ponderados de exercício, estão apresentadas a seguir:

	31/12/2021		31/12/2020	
	Número de opções	Média ponderada do preço de exercício (Reais)	Número de opções	Média ponderada do preço de exercício (Reais)
Opção em circulação no início do exercício	6.284.110	3,28	7.478.114	3,28
Opções exercidas	(141.949)	5,46	(1.194.004)	5,47
<b>Opções em circulação no final do exercício</b>	<b>6.142.161</b>	<b>3,28</b>	<b>6.284.110</b>	<b>3,28</b>

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

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

(\*) A volatilidade foi determinada com base na observação histórica do índice BM&FBOVESPA Imobiliário (IMOBX).

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

Opções em circulação			Opções exercíveis	
Número de opções	Média ponderada da vida contratual remanescente (anos)	Média ponderada do preço do exercício (R\$)	Número de opções	Média ponderada do preço do exercício (R\$)
6.142.161	0,12	3,28	6.009.149	2,63

O total de despesas registradas no exercícios findo em 31 de dezembro de 2021 foi de R\$97 (R\$236 em 31 de dezembro de 2020) que estão apresentadas na Nota 20.

#### b) Plano de opções de compra de ações restritas

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

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

podem variar de 0% a 150%.

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

### Programas

	Data da Outorga	Quantidades Outorgadas
Programa 2019	09/04/2019	914.100
Programa 2020	01/06/2020	442.306
Programa 2021	12/05/2021	715.515

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

	31/12/2021	31/12/2020
	Número de opções	Número de opções
Opção em circulação no início do exercício	2.271.406	1.829.100
Opções outorgadas	715.515	442.306
Outorgas Adicionais metas	73.223	-
Opções exercidas	(1.224.223)	-
Opções em circulação no final do exercício	1.835.921	2.271.406

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

Programa	Data da outorga	Volatilidade esperada (%) (*)	Taxa de juros livre de risco (%) (**)	Número de opções	Opções em circulação
					Média ponderada da vida contratual remanescente (meses)
2019	30/09/2019	31,42%	5,95%	545.600	1 mês
2019	09/04/2019	31,50%	7,92%	132.500	1 mês
2020	01/06/2020	42,24%	4,90%	442.306	13 meses
2021	12/05/2021	43,27%	6,82%	147.504	13 meses
2021	12/05/2021	43,27%	7,51%	568.011	25 meses

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

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

O total de despesas registradas no exercício findo em 31 de dezembro de 2021 foi de R\$7.177 de despesa com remuneração e R\$ 5.136 de verbas trabalhistas.(R\$18.502 em 31 de dezembro de 2020) na controladora e R\$ 8.508 de despesa com remuneração e R\$ 6.983 de verbas trabalhistas no consolidado, que estão apresentadas na Nota 20.

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

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

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

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

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

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

### 15.3 Ações em tesouraria

	Quantidade (milhares)	Custo Médio R\$	Custo Total
Saldo em 31 de dezembro de 2020	5.992	15,06	90.269
Recompra de ações	3.461	27,55	95.332
Exercício <i>Stock Option</i>	(1.366)	19,47	(26.606)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2021</b>	<b>8.086</b>	<b>19,66</b>	<b>158.995</b>

Em 31 de dezembro de 2021 o valor de mercado das ações em tesouraria era de R\$ 135.125.

#### Movimentação das ações em tesouraria (em quantidade)

Descrição	Movimentações
Programa de recompra de ações 2018	7.555
Programa de recompra de ações 2020(a)	3.638
Cancelamento 06/12/2018	(2.000)
Desdobramento (26/03/2019)	4.513
Exercício <i>Stock Option</i>	(5.619)
<b>Total em quantidade</b>	<b>8.086</b>

(a) Em 17 de dezembro de 2020, o Conselho de Administração da Companhia aprovou um Programa de Recompra de Ações Ordinárias de Emissão da Companhia, para permanência em tesouraria e/ou cancelamento e/ou para fazer frente ao “Plano de Opção de Compra de Ações da Companhia”, limitado a 10.434.424 (Dez milhões, quatrocentos e trinta e quatro mil e quatrocentos e vinte e quatro) de ações ordinárias da Companhia. Com validade até 18 de dezembro de 2021.

### 16. SEGUROS

A Tenda mantém seguros de risco de engenharia, garantia de permuta, garantia de término de obra e responsabilidade civil, relativos a danos pessoais de caráter involuntários causados a terceiros e danos materiais a bens tangíveis, assim como para riscos de incêndio, queda de raio, danos elétricos, fenômenos naturais e explosão de gás. A cobertura contratada é considerada suficiente pela Administração para cobrir eventuais riscos sobre seus ativos e/ou responsabilidades. Segue abaixo quadro demonstrativo das responsabilidades cobertas por seguros e os respectivos montantes em 31 de dezembro de 2021:

Modalidade seguro (em vigência)	Cobertura - R\$ mil
Riscos de engenharia e garantia de término de obra (Vigentes de outubro de 2016 a julho de 2029)	7.902.758
Responsabilidade civil ( <i>Directors and Officers - D&amp;O</i> ) Vigentes de fevereiro de 2021 a fevereiro de 2022	50.000
<b>Modalidade seguro (vigências futuras)</b>	
Riscos de engenharia e garantia de término de obra (Vigências a partir de 01/2022 a 12/2029)	662.705

### 17. LUCRO POR AÇÃO

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

	31/12/2021	31/12/2020
<b>Numerador básico</b>		
Lucro (prejuízo) não distribuído	(191.477)	200.317
Lucro (prejuízo) não distribuído, disponível para os titulares das ações ordinárias.	(191.477)	200.317
<b>Denominador básico (em milhares de ações)</b>		
Média ponderada do número de ações (excluídas ações em tesouraria)	96.260	97.484
<b>Lucro básico por ação em Reais</b>	<b>(1,9892)</b>	<b>2,0549</b>
<b>Numerador diluído</b>		
Lucro (prejuízo) não distribuído	(191.477)	200.317
Lucro (prejuízo) não distribuído, disponível para os titulares das ações ordinárias.	(191.477)	200.317
<b>Denominador diluído (em milhares de ações)</b>		
Média ponderada do número de ações (excluídas ações em tesouraria)	96.260	97.484
Opções de ações	7.018	8.014
<b>Lucro (prejuízo) diluído por ação em Reais</b>	<b>(1,8540)</b>	<b>1,8988</b>

### 18. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

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

A Companhia e suas controladas não efetuam aplicações de caráter especulativo, em derivativos ou quaisquer outros ativos de risco, exceto derivativo de proteção de taxa de juros. Os resultados obtidos com



estas operações estão condizentes com as políticas e estratégias definidas pela Administração da Companhia. As operações da Companhia e das suas controladas estão sujeitas aos fatores de riscos abaixo descritos:

(a) Considerações sobre riscos

(i) Risco de crédito

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

Com relação às contas a receber, a Companhia restringe a sua exposição a riscos de crédito por meio de vendas para uma base ampla de clientes e de análises de crédito contínua. Adicionalmente, inexistem históricos relevantes de perdas em face da existência de garantia real, representada pela unidade imobiliária, de recuperação de seus produtos nos casos de inadimplência durante o período de construção. Em 31 de dezembro de 2021 e 31 de dezembro 2020, não havia concentração de risco de crédito relevante associado a clientes.

(ii) Risco de taxa de juros

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

(iii) Risco de liquidez

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

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

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

Controladora	31/12/2021			31/12/2020		
	Empréstimos/ Debêntures (Nota 10)	Fornecedores	Obrig. compra de imóveis e adto de cliente	Empréstimos/ Debêntures (Nota 10)	Fornecedores	Obrig. compra de imóveis e adto de cliente
Até 1 ano	212.408	39.276	79.408	592.634	6.254	2.160
De 1 a 3 anos	476.819	-	61.971	403.826	-	-
De 4 a 5 anos	352.018	-	4.490	128.748	-	-
Mais que 5 anos	141.279	-	150	-	-	-
<b>Total</b>	<b>1.182.524</b>	<b>39.276</b>	<b>146.019</b>	<b>1.125.208</b>	<b>6.254</b>	<b>2.160</b>

Consolidado	31/12/2021			31/12/2020		
	Empréstimos/ Debêntures (Nota 10)	Fornecedores	Obrig. compra de imóveis e adto de cliente	Empréstimos/ Debêntures (Nota 10)	Fornecedores	Obrig. compra de imóveis e adto de cliente
Até 1 ano	335.685	109.223	498.773	599.666	38.150	276.935
De 1 a 3 anos	567.775	-	567.635	428.703	-	534.515
De 4 a 5 anos	352.018	-	160.160	128.748	-	225.442
Mais que 5 anos	141.279	-	10.996	-	-	37.974
<b>Total</b>	<b>1.396.757</b>	<b>109.223</b>	<b>1.237.564</b>	<b>1.157.117</b>	<b>38.150</b>	<b>1.074.866</b>

(iv) Hierarquia de valor justo

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

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



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

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

Segue o Nível de hierarquia do valor justo para os instrumentos financeiros mensurados a valor justo por meio do resultado da Companhia apresentados em 31 de dezembro de 2021 e 31 de dezembro 2020:

	Controladora		Consolidado	
	Nível 1	Hierarquia de valor justo Nível 2	Nível 1	Nível 2
Em 31 de dezembro de 2021				
Ativos financeiros				
Títulos e valores mobiliários	301.138	171.965	500.028	477.842
Em 31 de dezembro de 2020				
Ativos financeiros				
Títulos e valores mobiliários	498.946	322.624	613.121	622.598

No decorrer dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020, 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.

#### Operações de Hedge

Em 31 de dezembro de 2021, os valores consolidados dos instrumentos financeiros de *hedge* estão apresentados a seguir:

Classificação de Hedge	Objeto de Hedge	Instrumento de Hedge	Descrição			Balanco	Ganho(perda) no exercício	
			Valor de referência	Juros médios	Vencimento da operação	Passivo	Resultado financeiro	Patrimônio líquido
Fluxo de caixa	8ª Emissão de Debêntures (1)	SWAP	200.000	IPCA + 5,36 a.a CDI + 2,48 a.a	De abril/2026 a abril/2028	14.860	9.405	(24.265)
Fluxo de caixa	TRS	SWAP		Tend 3 CDI+ 1 a.a	marco/2022	1.312	(813)	(499)
Total						16.172	8.592	(24.764)

1) Em julho de 2021, foi contratado swap ativo em IPCA e passivo em percentual do CDI para a proteção da série IPCA da 8ª emissão de debêntures da Companhia.

2) Em setembro de 2021, foi contratado swap ativo em Tend 3 e passivo em percentual do CDI para proteção dos encargos dos programas de ações restritas.

#### Movimentação do exercício

O quadro abaixo demonstra as movimentações da Reserva de hedge de fluxo de caixa alocada ao patrimônio líquido no exercício:

	Controladora / Consolidado
Saldo em 31/12/2020	-
Variação do valor justo do instrumento de hedge	(24.764)
<b>Saldo em 31/12/2021</b>	<b>(24.764)</b>

#### (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 2021 e 2020, os quais estão classificados nos Nível 1 e Nível 2 na hierarquia de valor justo, estão demonstrados a seguir:

Categorias		Controladora			
		31/12/2021		31/12/2020	
		Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
<b>Ativos financeiros</b>					
<b>Caixa e equivalente de caixa (Nota 10)</b>		<b>53.693</b>	<b>53.693</b>	<b>33.723</b>	<b>33.723</b>
Caixa e bancos (a)	Custo Amortizado	3.677	3.677	9.617	9.617
	Valor Justo por meio do Resultado*				
Certificado de depósitos bancários (a)		50.016	50.016	24.106	24.106
<b>Títulos e valores mobiliários e aplicações caucionadas (Nota 10)</b>		<b>473.103</b>	<b>473.103</b>	<b>821.570</b>	<b>821.570</b>
Certificado de depósitos bancários (a)	Custo Amortizado	101.489	101.489	232.276	232.276
<b>Fundo Exclusivo (Nota 10 b)</b>		<b>343.556</b>	<b>343.556</b>	<b>551.777</b>	<b>551.777</b>
LFT e LTN (a)	Valor Justo por meio do Resultado*	301.138	301.138	498.946	498.946
Títulos Privados (a)	Valor Justo por meio do Resultado*	9.373	9.373	16.330	16.330
Operações compromissadas (Fundos Exclusivos) (a)	Valor Justo por meio do Resultado*	33.045	33.045	28.973	28.973
CRI (a)	Valor Justo por meio do Resultado*	-	-	7.528	7.528
Operações compromissadas (a)	Custo Amortizado			35	35
Aplicações financeiras restritas (a)	Valor Justo por meio do Resultado*	18.033	18.033	37.482	37.482
Fundos de Investimentos	Valor Justo por meio do Resultado*	10.025	10.025	-	-
Recebíveis de clientes (Nota 4) (a)	Custo Amortizado	116.056	116.056	116.037	116.037
Mútuos a receber (Nota 6.1) (a)	Custo Amortizado	40.665	40.665	45.692	45.692
<b>Passivos financeiros</b>					
Empréstimos e financiamentos (Nota 10) (a)	Custo Amortizado	188.569	191.441	302.632	302.632
Debêntures (Nota 10)	Custo Amortizado	974.747	941.753	822.576	823.302
Hedge accounting (SWAP)	Valor Justo por meio de outros resultados abrangentes	19.208	19.208	-	-
Fornecedores (a)	Custo Amortizado	39.276	39.276	6.254	6.254
Obrigações por compra de imóveis e adiantamento de cliente (a)	Custo Amortizado	146.019	146.019	2.160	2.160

Categorias		Consolidado			
		31/12/2021		31/12/2020	
		Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
<b>Ativos financeiros</b>					
<b>Caixa e equivalente de caixa (Nota 10)</b>		<b>87.074</b>	<b>87.074</b>	<b>69.735</b>	<b>69.735</b>
Caixa e bancos (a)	Custo Amortizado	28.968	28.968	38.479	38.479
	Valor Justo por meio do Resultado*				
Certificado de depósitos bancários (a)		58.106	58.106	31.256	31.256
<b>Títulos e valores mobiliários e aplicações caucionadas (Nota 10)</b>		<b>977.870</b>	<b>977.870</b>	<b>1.235.719</b>	<b>1.235.719</b>
Certificado de depósitos bancários (a)	Custo Amortizado	103.872	103.872	243.907	243.907
<b>Fundo Exclusivo (Nota 10 b)</b>		<b>570.462</b>	<b>570.462</b>	<b>665.952</b>	<b>665.952</b>
LFT e LTN (a)	Valor Justo por meio do Resultado*	500.028	500.028	613.121	613.121
Títulos Privados (a)	Valor Justo por meio do Resultado*	15.564	15.564	16.330	16.330
Operações compromissadas (Fundos Exclusivos) (a)	Valor Justo por meio do Resultado*	54.870	54.870	28.973	28.973
CRI (a)	Valor Justo por meio do Resultado*	-	-	7.528	7.528
Operações compromissadas (a)	Custo Amortizado	-	-	35	35
Aplicações financeiras restritas(a)	Valor Justo por meio do Resultado*	291.481	291.481	324.130	324.130
Fundos de investimento (a)	Valor Justo por meio do Resultado*	12.055	12.055	1.695	1.695
Recebíveis de clientes (Nota 4) (a)	Custo Amortizado	1.093.971	1.093.971	911.796	911.796
Mútuos a receber (Nota 6.1) (a)	Custo Amortizado	39.031	39.031	38.044	38.044
<b>Passivos financeiros</b>					
Empréstimos e financiamentos (Nota 10) (a)	Custo Amortizado	402.802	388.129	334.541	334.541
Debêntures (Nota 10)	Custo Amortizado	974.747	941.753	822.576	823.302
Hedge accounting (SWAP)	Valor Justo por meio de outros resultados abrangentes	19.208	19.208	-	-
Fornecedores (a)	Custo Amortizado	109.223	109.223	38.150	38.150
Obrigações por compra de imóveis e adiantamento de cliente (a)	Custo Amortizado	1.237.564	1.237.564	1.074.866	1.074.866

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

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

**(ii) Risco de aceleração de dívida**

Em 31 de dezembro de 2021, a Companhia possuía contratos de empréstimos, financiamentos e debêntures em vigor, com cláusulas restritivas (“covenants”), relacionadas à índices de endividamento. Essas cláusulas restritivas estão sendo atendidas pela Companhia e não restringem a sua capacidade de condução normal de seus negócios (Nota 10).

**(c) Gestão do capital social**

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

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

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

**(d) Análise de sensibilidade**

A análise de sensibilidade dos instrumentos financeiros para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 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 2021, 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 2021, 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 2021:

		Cenário consolidado					
		III	II	I	I	II	III
Operação	Risco	Alta 50%	Alta 25%	Alta 10%	Queda 10%	Queda 25%	Queda 50%
Títulos e valores mobiliários	Alta/queda do CDI	35.964	17.982	7.193	(7.193)	(17.982)	(35.964)
Debêntures	Alta/queda do CDI	(41.170)	(20.585)	(8.234)	8.234	20.585	41.170
CCB	Alta/queda do CDI	(4.491)	(2.245)	(898)	898	2.245	4.491
Swap IPCA X CDI	Alta/Queda do CDI	(8.383)	(4.191)	(1.677)	1.677	4.191	8.383
Efeito líquido da variação do CDI		(18.081)	(9.040)	(3.616)	3.616	9.040	18.081
Sistema Financeiro da Habitação	Alta/Queda do TR	(567)	(284)	(113)	113	284	567
Contas a receber de incorporação	Alta/queda do INCC	23.497	11.748	4.699	(4.699)	(11.748)	(23.497)
Contas a receber de incorporação	Alta/queda do IGP-M	23.054	11.527	4.611	(4.611)	(11.527)	(23.054)

## 19. RECEITA LÍQUIDA

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
<b>Receita bruta</b>				
Incorporação e venda de imóveis, permuta e prestação de serviços de construção	133.856	151.459	2.618.309	2.358.942
(Constituição) reversão de provisão para devedores duvidosos (Nota 4)	(4.787)	(1.459)	(24.466)	(56.175)
(Constituição) reversão de distratos (Nota 4)	1.376	3.798	(17.134)	16.530
Impostos sobre vendas de imóveis e serviços	10.151	8.127	(36.755)	(36.928)
<b>Receita líquida</b>	<b>140.596</b>	<b>161.925</b>	<b>2.539.954</b>	<b>2.282.369</b>

## 20. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA

Estão representadas por:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
<b>Custo de incorporação e venda de imóveis:</b>				
Custo de construção	(99.025)	(101.427)	(1.510.127)	(1.169.774)
Custo de terrenos	(18.374)	(7.270)	(375.119)	(236.397)
Custo de incorporação	(7.455)	(9.872)	(129.719)	(104.709)
Encargos financeiros capitalizados	(1.079)	(1.876)	(36.410)	(24.202)
Manutenção/garantia	(51.907)	(15.644)	(52.354)	(35.084)
Custo de imóveis no reconhecimento da provisão para distratos (Nota 4)	(819)	(1.523)	15.065	(1.845)
	<b>(178.659)</b>	<b>(137.612)</b>	<b>(2.088.664)</b>	<b>(1.572.011)</b>
<b>Despesas com vendas:</b>				
Despesas com marketing de produto	(30.755)	(7.119)	(124.843)	(64.314)
<b>Despesas com corretagem e comissão de vendas</b>	<b>(28.943)</b>	<b>(14.689)</b>	<b>(117.488)</b>	<b>(132.693)</b>
Custo de vendas	(13.128)	(9.721)	(53.289)	(87.822)
Custo de repasse	(1.611)	(1.236)	(6.539)	(11.162)
Corretagem	(14.204)	(3.732)	(57.660)	(33.709)
Despesas com gerenciamento de clientes (CRM)	(292)	(159)	(1.186)	(1.439)
Outras despesas com vendas	(565)	(238)	(2.291)	(2.142)
	<b>(60.555)</b>	<b>(22.205)</b>	<b>(245.808)</b>	<b>(200.588)</b>
<b>Despesas gerais e administrativas:</b>				
Despesas com salários e encargos	(26.883)	(13.525)	(95.309)	(66.002)
Despesas com benefícios a empregados	(2.190)	(1.324)	(7.764)	(6.460)
Despesas com viagens e utilidades	(730)	(365)	(2.589)	(1.780)
Despesas com serviços prestados	(9.530)	(6.986)	(33.788)	(34.094)
Despesas com aluguéis e condomínios	(1.124)	(674)	(3.986)	(3.288)
Despesas com informática	(2.400)	(1.413)	(8.509)	(6.897)
Despesas com plano de opções de ações (Nota 15.2)	(12.410)	(18.738)	(16.308)	(18.738)
Despesas com provisão de participação no lucro (Nota 22.2)	(4.218)	(5.099)	(13.895)	(12.342)
Outras despesas gerais e administrativas	(1.646)	(958)	(5.964)	(4.823)
	<b>(61.131)</b>	<b>(49.082)</b>	<b>(188.112)</b>	<b>(154.424)</b>
<b>Outras receitas/(despesas), líquidas:</b>				
Depreciação e amortização	(32.072)	(22.204)	(32.988)	(22.454)
Despesas com pagamentos de demandas judiciais	(49.282)	(46.167)	(50.659)	(45.431)
Provisões / Reversões para demandas judiciais (Nota 14)	(5.658)	(7.427)	(6.768)	(9.506)
Outras receitas/(despesas)	(8.309)	(8.696)	(10.584)	(12.827)
	<b>(95.321)</b>	<b>(84.494)</b>	<b>(100.999)</b>	<b>(90.218)</b>

## 21. RESULTADO FINANCEIRO

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
<b>Receitas financeiras(líquida de PIS/COFINS)</b>				
Rendimento de aplicações financeiras	22.162	20.393	37.224	23.312
Outras receitas financeiras	(710)	1.680	418	9.255
<b>Total de receitas financeiras(líquida de PIS/COFINS)</b>	<b>21.452</b>	<b>22.073</b>	<b>37.642</b>	<b>32.567</b>
<b>Despesas financeiras</b>				
Juros sobre captações, líquido de capitalização	(80.974)	(37.160)	(94.308)	(38.223)
Outras despesas financeiras	(1.770)	(12.392)	(3.445)	(17.415)
	<b>(82.744)</b>	<b>(49.552)</b>	<b>(97.753)</b>	<b>(55.638)</b>
<b>Resultado financeiro</b>	<b>(61.292)</b>	<b>(27.479)</b>	<b>(60.111)</b>	<b>(23.071)</b>

## 22. TRANSAÇÕES COM A ADMINISTRAÇÃO E EMPREGADOS

### 22.1. Remuneração da Administração

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020, os montantes registrados na rubrica “Despesas gerais e administrativas” referentes à remuneração dos membros da Administração estão demonstrados a seguir:

Remuneração da Administração			
Exercício findo em 31 de dezembro de 2021	Conselho de Administração	Diretoria Executiva	Total
Número de membros	7	17	24
<b>Remuneração fixa do Exercício</b>	<b>3.176</b>	<b>14.024</b>	<b>17.200</b>
Salário/pró-labore	2.647	10.469	13.116
Benefícios diretos e indiretos	-	1.461	1.461
Outros (INSS)	529	2.094	2.623
Valor mensal da remuneração	265	1.169	1.433
<b>Remuneração variável do Exercício</b>	<b>1.726</b>	<b>4.884</b>	<b>6.610</b>
Participação nos lucros e resultados (Nota 22.2)	-	180	180
Remuneração baseada em ações	1.726	4.704	6.430
<b>Total da remuneração do Exercício</b>	<b>4.902</b>	<b>18.908</b>	<b>23.810</b>

Remuneração da Administração			
Exercício findo em 31 de dezembro de 2020	Conselho de Administração	Diretoria Executiva	Total
Número de membros	7	15	22
<b>Remuneração fixa do Exercício</b>	<b>2.554</b>	<b>11.554</b>	<b>14.108</b>
Salário/pró-labore	2.187	8.507	10.694
Benefícios diretos e indiretos	-	1.249	1.249
Outros (INSS)	367	1.798	2.165
Valor mensal da remuneração	213	963	1.176
<b>Remuneração variável do Exercício</b>	<b>2.284</b>	<b>16.690</b>	<b>18.974</b>
Participação nos lucros e resultados (Nota 22.2)	-	3.156	3.156
Remuneração baseada em ações	2.284	13.534	15.818
<b>Total da remuneração do Exercício</b>	<b>4.838</b>	<b>28.244</b>	<b>33.082</b>

A remuneração global dos administradores da Companhia para o exercício de 2021 foi fixada no limite de até R\$50.357, a título de remuneração fixa e variável, conforme aprovação em Assembleia Geral Ordinária, realizada em 30 de abril de 2021.

### 22.2. Participação nos lucros e resultados

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Diretoria Executiva	-	3.156	180	3.156
Demais colaboradores	4.218	1.943	13.715	9.186
Nota 20	4.218	5.099	13.895	12.342

## 23. INFORMAÇÕES POR SEGMENTO

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

Como consequência, devido ao fato da Administração não utilizar qualquer sistema de informação diferente das demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021 e 2020, nenhum relatório específico será demonstrado, como definido no CPC 22.

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

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

## 24. EMPREENDIMENTOS EM CONSTRUÇÃO - INFORMAÇÕES E COMPROMISSOS

Os empreendimentos em construção estão apresentados em 31 de dezembro de 2021:

	<b>Consolidado</b>
	<b>Em construção</b>
	<b>31/12/2021</b>
(i) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas	
(a) - Receita de vendas contratadas	4.932.442
(b) - Receita de vendas apropriadas líquidas	3.326.921
1i) Receita de vendas a apropriar <u>a)</u> (a-b)	1.605.521
(ii) Receita Indenização por distratos	82
(iii) Receita de Vendas a apropriar de contratos não qualificáveis para reconhecimento de receita	
(b)	6.962
(iv) Provisão para distratos (Passivo)	
Ajuste em receitas apropriadas	29.687
(-) Ajuste em contas a receber de clientes	(29.278)
(-) Receita Indenização por distratos	(82)
	327
(v) Custo orçado a apropriar de unidades vendidas	
(a) - Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	3.398.444
Custo incorrido líquido	
(b) - (-) Custos de construção Incorridos	(2.212.195)
Encargos financeiros apropriados	(30.661)
(c) - Distratos - custos de construção	23.515
Distratos - encargos financeiros	276
	(2.219.065)
2i)Custo orçado a apropriar no resultado (sem encargos financeiros) (a+b+c)	
Resultado a apropriar(1i-2i)	1.209.764
(vi) Custo orçado a apropriar em estoque	
(a) - Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	1.135.990
(-) Custo incorrido líquido	
(b) - Custos de construção incorridos	(321.262)
Encargos financeiros apropriados	(9.648)
	(330.910)
<b>Custo orçado a apropriar em estoques (sem encargos financeiros) (a+b)</b>	<b>814.728</b>
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.	

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

Em 31 de dezembro de 2021, o percentual dos ativos consolidados nas demonstrações financeiras referentes a empreendimentos inseridos em estrutura de segregação patrimonial era de 94,34%.

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

### a) Transações não caixa:

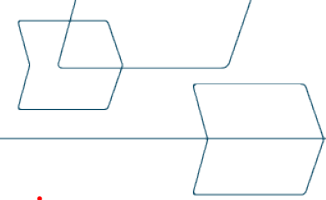
As principais transações de investimento e financiamento que não envolveram caixa e equivalente de caixa (controladora e consolidado) em contrapartida de partes relacionadas consideradas para fins de elaboração da demonstração de fluxo de caixa foram:

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Redução de capital (Nota 9)	(4.351)	(12.404)	(4.351)	-
Adiantamento para futuro aumento de capital (Nota 9)	-	3.622	-	124
Dividendos recebidos (Nota 9)	(132.779)	(18.943)	-	-
	(137.130)	(27.725)	(4.351)	124

### b) Conciliação das atividades de financiamento:

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





## Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Os Diretores da Construtora Tenda S.A., inscrita no Ministério da Fazenda sob o CNPJ nº 71.476.527/0001-35, com sede na Rua Boa Vista, 280 8º/9º andar, São Paulo-SP, declaram para os fins do disposto no artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009, que:

i) reviram, discutiram e concordam com as demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2021.

São Paulo, 10 de março de 2022  
Construtora Tenda S/A  
A Diretoria







## Declaração dos Diretores sobre o Relatório dos Auditores Independentes

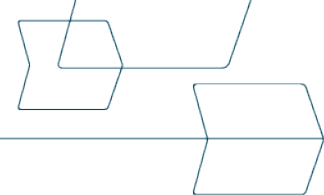
Os Diretores da Construtora Tenda S.A., inscrita no Ministério da Fazenda sob o CNPJ nº 71.476.527/0001-35, com sede na Rua Boa Vista, 280, 8º/9º andar, São Paulo-SP, declaram para os fins do disposto no artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009, que:

i) reviram, discutiram e concordam com as opiniões expressas no relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2021.

São Paulo, 10 de março de 2022

Construtora Tenda S/A  
A Diretoria





## Declaração do Conselho Fiscal

### Exercício Social 2021

Os membros do Conselho Fiscal, no desempenho de suas funções legais e estatutárias, manifestaram-se favoravelmente e sem ressalvas pela aprovação, em assembleia geral ordinária de acionistas, dos documentos relativos ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2021, a saber: Relatório de Administração e Demonstrações Financeiras da Companhia, acompanhadas das Notas Explicativas e do Parecer dos Auditores Independentes.

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

São Paulo, 10 de março de 2022



## RELATÓRIO DE ATIVIDADES DO COMITÊ DE AUDITORIA

### EXERCÍCIO SOCIAL 2021

#### I. SOBRE O COMITÊ DE AUDITORIA

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

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

#### II. PRINCIPAIS ATIVIDADES DO COMITÊ DE AUDITORIA EM 2021

O Comitê reuniu-se em quatro ocasiões durante o ano de 2021 (a saber, 18/05/2021, 05/08/2021 e 04/11/2021), registrando-se a presença de todos os membros em todas as reuniões realizadas no período. Ainda, na reunião realizada em 10 de março de 2022 discutiram e apreciaram as demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2021.

As reuniões do Comitê abordam diversos temas dentro de sua competência e contam com a participação de membros da diretoria executiva da Companhia, além dos auditores externos contratados da Companhia (Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes (“Deloitte”), responsável pela revisão das informações financeiras da Companhia relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2021). Além disso, o Comitê realiza sessões específicas com membros da diretoria executiva da Companhia, ao final de cada ciclo de trabalho realizado dentro do cronograma de atividades da auditoria interna.

Dentre as atividades realizadas no exercício, destacam-se:

- Acompanhamento do sistema de controles internos e gestão de riscos da Companhia;
- Acompanhamento do plano anual da auditoria interna, sua execução, relatórios emitidos, conhecimento dos pontos levantados e das recomendações, bem como das providências tomadas pela administração da Companhia;
- Acompanhamento do volume e tipificação das denúncias recebidas pelo canal confidencial da Companhia;

- Acompanhamento do processo de elaboração das demonstrações financeiras e informações trimestrais da Companhia, mediante reuniões com administradores e auditores externos da Companhia;
- Discussão sobre aprimoramentos do modelo de incentivo de longo prazo dos executivos e empregados-chave da Companhia;
- Acompanhamento das medidas adotadas pela Companhia para adequar-se ao Regulamento do Novo Mercado, conforme aprovado pelo Colegiado da Comissão de Valores Mobiliários e aditado de tempos em tempos;
- Discussões e recomendações à diretoria acerca de políticas de estrutura de capital e distribuição de resultados e captação de recursos;
- Acompanhamento da implementação e da mecânica adotada para a recompra de ações pela Companhia, nos termos do quinto programa aberto em 13 de outubro de 2021; e
- Recomendações sobre as projeções (*guidance*) divulgados pela Companhia relacionados a margem bruta ajustada e vendas líquidas, incluindo a revisão intermediária de tais projeções.

### **III. PARECER DO COMITÊ DE AUDITORIA**

Os membros do Comitê da Companhia, no exercício de suas atribuições e responsabilidades legais, conforme previsto no Regimento Interno, procederam à análise das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, acompanhadas do relatório dos auditores independentes e do relatório da administração referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021, e considerando as informações prestadas pela Companhia e pela Deloitte, decidiram, por unanimidade, recomendar sua aprovação pelo conselho de administração e o seu encaminhamento à assembleia geral ordinária para deliberação pelos acionistas da Companhia.

São Paulo, 10 de março de 2022

**Flavio Uchôa Teles de Menezes**  
*Presidente do Comitê de Auditoria*

**Mario Mello Freire Neto**  
*Membro do Comitê de Auditoria*

**Claudio José Carvalho de Andrade**  
*Membro do Comitê de Auditoria*

## GUIDANCE

O resultado da Margem Bruta Ajustada foi abaixo do esperado com base no último guidance revisado em 9 de agosto de 2021, impactada, principalmente, pela revisão orçamentária das obras.

As Vendas Líquidas entregaram o resultado esperado com base no último guidance revisado para cima em 9 de agosto de 2021, atingindo um valor próximo ao limite superior projetado.

2021	Limite Inferior	Limite Superior	1T21	2T21	3T21	4T21	2021
Margem Bruta Ajustada (%)	26,0%	28,0%	31,1%	27,8%	23,2%	-8,3%	20,0%
Vendas Líquidas (R\$ MM)	3.000,0	3.200,0	703,9	858,3	770,0	780,9	3.113,1

## RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

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

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Construtora Tenda S.A. e Controladas (“Companhia”), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

#### *Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais*

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Construtora Tenda S.A. em 31 de dezembro de 2021, 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 Imobiliários - CVM.

#### *Opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas*

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira consolidada da Construtora Tenda S.A. em 31 de dezembro de 2021, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (“International Financial Reporting Standards - IFRS”), emitidas pelo “International Accounting Standards Board - IASB”, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na Comissão de Valores Imobiliários - CVM.

### **Base para opinião**

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas”. Somos independentes em relação à Companhia e a suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.



## Ênfase

### *Práticas contábeis aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil*

Conforme descrito na nota explicativa nº 2.1 às demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), emitidas pelo IASB, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela 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, segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação da norma brasileira NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

### **Principais assuntos de auditoria**

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

#### *Reconhecimento de receitas*

A Companhia reconhece a receita com venda de imóveis durante a execução das obras como previsto no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/18, conforme descrito na nota explicativa nº 2.4.4 às demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Os procedimentos utilizados pela Companhia envolvem o uso de estimativas para o cálculo da apropriação imobiliária, por exemplo, prever os custos a serem incorridos até o final das obras e medição da evolução destas. Conseqüentemente, o assunto foi foco de nossa auditoria devido ao risco de tais estimativas relacionadas ao custo orçado utilizarem pressupostos subjetivos que podem ou não se concretizar, bem como pela relevância dos valores envolvidos.

Desta forma, identificamos o processo e as atividades de controles desenhadas e implementados pela Companhia e efetuamos procedimentos de auditoria, que incluem: (i) obtenção de estimativas do custo a incorrer aprovadas pelo Departamento de Engenharia e pelo Comitê estabelecido pela Companhia com tal propósito; (ii) projeções analíticas de custos orçados para os empreendimentos em construção no exercício, com base em informações históricas de custos efetivamente incorridos oriundos de empreendimentos já finalizados; (iii) testes, em base amostral, na documentação existente, com o objetivo de avaliar a razoabilidade e integridade das estimativas de custo aprovadas para os empreendimentos; (iv) revisões analíticas sobre as estimativas de custos incorridos e a incorrer; e (v) avaliação das divulgações nas demonstrações financeiras.

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

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

## **Outros assuntos**

### *Demonstrações do valor adicionado*

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado - DVA referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021, elaboradas sob a responsabilidade da Diretoria da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão reconciliadas com as demais demonstrações financeiras e os registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e o seu conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa norma e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

## **Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório do auditor**

A Diretoria da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da Diretoria, e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

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

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

A Diretoria da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas 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, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a Diretoria é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando e divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Diretoria pretenda liquidar a Companhia e suas controladas ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia e de suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

## **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas**

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e de suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Diretoria.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Diretoria, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia e de suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar a atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do Grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas. Somos responsáveis pela direção, pela supervisão e pelo desempenho da auditoria do Grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

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

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

São Paulo, 10 de março de 2022

DELOITTE TOUCHE TOHMATSU  
Auditores Independentes Ltda.  
CRC nº 2 SP 011609/O-8

Alexandre Cassini Decourt  
Contador  
CRC nº 1 SP 276957/O-4