

Índice

Dados da Empresa

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

DFs Individuais

| | |
|---------------------------|---|
| Balanço Patrimonial Ativo | 2 |
|---------------------------|---|

| | |
|-----------------------------|---|
| Balanço Patrimonial Passivo | 4 |
|-----------------------------|---|

| | |
|---------------------------|---|
| Demonstração do Resultado | 7 |
|---------------------------|---|

| | |
|--------------------------------------|---|
| Demonstração do Resultado Abrangente | 8 |
|--------------------------------------|---|

| | |
|--|---|
| Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto) | 9 |
|--|---|

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

| | |
|--------------------------------|----|
| DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023 | 11 |
|--------------------------------|----|

| | |
|--------------------------------|----|
| DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022 | 12 |
|--------------------------------|----|

| | |
|--------------------------------|----|
| DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021 | 13 |
|--------------------------------|----|

| | |
|----------------------------------|----|
| Demonstração de Valor Adicionado | 14 |
|----------------------------------|----|

DFs Consolidadas

| | |
|---------------------------|----|
| Balanço Patrimonial Ativo | 15 |
|---------------------------|----|

| | |
|-----------------------------|----|
| Balanço Patrimonial Passivo | 17 |
|-----------------------------|----|

| | |
|---------------------------|----|
| Demonstração do Resultado | 20 |
|---------------------------|----|

| | |
|--------------------------------------|----|
| Demonstração do Resultado Abrangente | 21 |
|--------------------------------------|----|

| | |
|--|----|
| Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto) | 22 |
|--|----|

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

| | |
|--------------------------------|----|
| DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023 | 24 |
|--------------------------------|----|

| | |
|--------------------------------|----|
| DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022 | 25 |
|--------------------------------|----|

| | |
|--------------------------------|----|
| DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021 | 26 |
|--------------------------------|----|

| | |
|----------------------------------|----|
| Demonstração de Valor Adicionado | 27 |
|----------------------------------|----|

| | |
|---|----|
| Relatório da Administração/Comentário do Desempenho | 28 |
|---|----|

| | |
|--------------------|----|
| Notas Explicativas | 59 |
|--------------------|----|

Pareceres e Declarações

| | |
|--|----|
| Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva | 87 |
|--|----|

| | |
|---|----|
| Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras | 89 |
|---|----|

| | |
|--|----|
| Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente | 90 |
|--|----|

Dados da Empresa / Composição do Capital

| Número de Ações (Mil) | Último Exercício Social 31/03/2023 |
|----------------------------------|---|
| Do Capital Integralizado | |
| Ordinárias | 104.344 |
| Preferenciais | 0 |
| Total | 104.344 |
| Em Tesouraria | |
| Ordinárias | 3.075 |
| Preferenciais | 0 |
| Total | 3.075 |

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

| Código da Conta | Descrição da Conta | Último Exercício 31/03/2023 | Penúltimo Exercício 31/12/2022 | Antepenúltimo Exercício 31/12/2021 |
|------------------------|---|--|---|---|
| 1 | Ativo Total | 2.628.143 | 2.573.979 | 2.906.515 |
| 1.01 | Ativo Circulante | 456.880 | 514.855 | 930.772 |
| 1.01.01 | Caixa e Equivalentes de Caixa | 2.817 | 32.080 | 53.693 |
| 1.01.02 | Aplicações Financeiras | 210.814 | 169.561 | 473.103 |
| 1.01.02.01 | Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado | 127.430 | 44.247 | 371.614 |
| 1.01.02.01.03 | Titulos avaliados a valor justo através do resultado | 127.430 | 44.247 | 371.614 |
| 1.01.02.03 | Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado | 83.384 | 125.314 | 101.489 |
| 1.01.03 | Contas a Receber | 19.925 | 27.163 | 64.423 |
| 1.01.03.01 | Clientes | 19.925 | 27.163 | 64.423 |
| 1.01.04 | Estoques | 75.249 | 92.429 | 129.474 |
| 1.01.04.01 | Imóveis a Comercializar | 75.249 | 92.429 | 129.474 |
| 1.01.08 | Outros Ativos Circulantes | 148.075 | 193.622 | 210.079 |
| 1.01.08.03 | Outros | 148.075 | 193.622 | 210.079 |
| 1.01.08.03.01 | Partes Relacionadas | 40.420 | 24.905 | 50.112 |
| 1.01.08.03.02 | Depósitos Judiciais | 18.896 | 19.247 | 20.598 |
| 1.01.08.03.03 | Demais Contas a Receber e outros | 88.759 | 149.470 | 139.369 |
| 1.02 | Ativo Não Circulante | 2.171.263 | 2.059.124 | 1.975.743 |
| 1.02.01 | Ativo Realizável a Longo Prazo | 459.443 | 384.448 | 255.731 |
| 1.02.01.04 | Contas a Receber | 64.981 | 58.897 | 51.633 |
| 1.02.01.04.01 | Clientes | 64.981 | 58.897 | 51.633 |
| 1.02.01.05 | Estoques | 336.744 | 267.327 | 135.456 |
| 1.02.01.05.01 | Imóveis a comercializar | 336.744 | 267.327 | 135.456 |
| 1.02.01.09 | Créditos com Partes Relacionadas | 27.565 | 27.512 | 40.665 |
| 1.02.01.09.02 | Créditos com Controladas | 27.565 | 27.512 | 40.665 |
| 1.02.01.10 | Outros Ativos Não Circulantes | 30.153 | 30.712 | 27.977 |
| 1.02.01.10.03 | Depósitos judiciais | 30.153 | 30.712 | 27.977 |
| 1.02.02 | Investimentos | 1.554.702 | 1.510.651 | 1.548.314 |
| 1.02.02.01 | Participações Societárias | 1.554.702 | 1.510.651 | 1.548.314 |
| 1.02.02.01.02 | Participações em Controladas | 1.520.964 | 1.477.321 | 1.516.078 |

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

| Código da Conta | Descrição da Conta | Último Exercício 31/03/2023 | Penúltimo Exercício 31/12/2022 | Antepenúltimo Exercício 31/12/2021 |
|------------------------|--|--|---|---|
| 1.02.02.01.03 | Participações em Controladas em Conjunto | 33.738 | 33.330 | 32.236 |
| 1.02.03 | Imobilizado | 115.510 | 122.081 | 139.933 |
| 1.02.03.01 | Imobilizado em Operação | 115.510 | 122.081 | 139.933 |
| 1.02.04 | Intangível | 41.608 | 41.944 | 31.765 |
| 1.02.04.01 | Intangíveis | 41.608 | 41.944 | 31.765 |
| 1.02.04.01.02 | Intangíveis | 41.608 | 41.944 | 31.765 |

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

| Código da Conta | Descrição da Conta | Último Exercício 31/03/2023 | Penúltimo Exercício 31/12/2022 | Antepenúltimo Exercício 31/12/2021 |
|------------------------|---|--|---|---|
| 2 | Passivo Total | 2.628.143 | 2.573.979 | 2.906.515 |
| 2.01 | Passivo Circulante | 1.124.397 | 868.551 | 600.380 |
| 2.01.01 | Obrigações Sociais e Trabalhistas | 15.295 | 13.468 | 11.736 |
| 2.01.01.02 | Obrigações Trabalhistas | 15.295 | 13.468 | 11.736 |
| 2.01.02 | Fornecedores | 53.185 | 54.167 | 40.896 |
| 2.01.02.01 | Fornecedores Nacionais | 53.185 | 54.167 | 40.896 |
| 2.01.03 | Obrigações Fiscais | 4.177 | 4.778 | 4.503 |
| 2.01.03.01 | Obrigações Fiscais Federais | 4.177 | 4.778 | 4.503 |
| 2.01.03.01.02 | Obrigações Fiscais Federais | 4.177 | 4.778 | 4.503 |
| 2.01.04 | Empréstimos e Financiamentos | 407.038 | 336.602 | 212.683 |
| 2.01.04.01 | Empréstimos e Financiamentos | 110.653 | 96.939 | 74.956 |
| 2.01.04.01.01 | Em Moeda Nacional | 110.653 | 96.939 | 74.956 |
| 2.01.04.02 | Debêntures | 296.385 | 239.663 | 137.727 |
| 2.01.05 | Outras Obrigações | 565.755 | 385.964 | 278.816 |
| 2.01.05.01 | Passivos com Partes Relacionadas | 419.298 | 283.984 | 139.005 |
| 2.01.05.01.02 | Débitos com Controladas | 419.298 | 283.984 | 139.005 |
| 2.01.05.02 | Outros | 146.457 | 101.980 | 139.811 |
| 2.01.05.02.04 | Obrigações por compra de Imóveis e adto de clientes | 121.793 | 84.915 | 92.191 |
| 2.01.05.02.05 | Demais contas a pagar e outras | 19.056 | 11.131 | 39.235 |
| 2.01.05.02.06 | Arrendamento Mercantil - Direito de uso | 5.608 | 5.934 | 8.385 |
| 2.01.06 | Provisões | 77.312 | 73.572 | 51.746 |
| 2.01.06.01 | Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis | 62.803 | 58.963 | 39.342 |
| 2.01.06.01.02 | Provisões Previdenciárias e Trabalhistas | 7.140 | 7.468 | 3.030 |
| 2.01.06.01.04 | Provisões Cíveis | 44.741 | 41.281 | 28.645 |
| 2.01.06.01.05 | Outras Provisões | 10.922 | 10.214 | 7.667 |
| 2.01.06.02 | Outras Provisões | 14.509 | 14.609 | 12.404 |
| 2.01.06.02.04 | Provisões e distratos a pagar | 3.629 | 3.708 | 3.982 |
| 2.01.06.02.05 | Provisões para Perda de Investimento de investimentos | 10.760 | 10.781 | 8.300 |
| 2.01.06.02.06 | Dividendos a pagar | 120 | 120 | 122 |

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

| Código da Conta | Descrição da Conta | Último Exercício 31/03/2023 | Penúltimo Exercício 31/12/2022 | Antepenúltimo Exercício 31/12/2021 |
|------------------------|--|--|---|---|
| 2.01.07 | Passivos sobre Ativos Não-Correntes a Venda e Descontinuados | 1.635 | 0 | 0 |
| 2.01.07.01 | Passivos sobre Ativos Não-Correntes a Venda | 1.635 | 0 | 0 |
| 2.01.07.01.01 | Cessão de Créditos | 1.635 | 0 | 0 |
| 2.02 | Passivo Não Circulante | 830.616 | 993.154 | 1.102.722 |
| 2.02.01 | Empréstimos e Financiamentos | 603.159 | 739.499 | 969.841 |
| 2.02.01.01 | Empréstimos e Financiamentos | 74.940 | 70.083 | 113.613 |
| 2.02.01.01.01 | Em Moeda Nacional | 74.940 | 70.083 | 113.613 |
| 2.02.01.02 | Debêntures | 528.219 | 669.416 | 856.228 |
| 2.02.02 | Outras Obrigações | 173.491 | 202.952 | 101.702 |
| 2.02.02.02 | Outros | 173.491 | 202.952 | 101.702 |
| 2.02.02.02.03 | Obrigações por compra de imóveis e adto de cliente | 128.953 | 171.326 | 66.611 |
| 2.02.02.02.04 | Demais contas a pagar | 814 | 627 | 882 |
| 2.02.02.02.05 | Arrendamento mercantil - Direito de uso | 29.865 | 30.999 | 34.209 |
| 2.02.02.02.06 | Cessão de Créditos | 13.859 | 0 | 0 |
| 2.02.03 | Tributos Diferidos | 230 | 250 | 294 |
| 2.02.04 | Provisões | 53.736 | 50.453 | 30.885 |
| 2.02.04.01 | Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis | 44.391 | 41.713 | 30.885 |
| 2.02.04.01.01 | Provisões Fiscais | 0 | 0 | 5.968 |
| 2.02.04.01.02 | Provisões Previdenciárias e Trabalhistas | 6.109 | 6.390 | 2.625 |
| 2.02.04.01.04 | Provisões Cíveis | 38.282 | 35.323 | 22.292 |
| 2.02.04.02 | Outras Provisões | 9.345 | 8.740 | 0 |
| 2.03 | Patrimônio Líquido | 673.130 | 712.274 | 1.203.413 |
| 2.03.01 | Capital Social Realizado | 1.095.511 | 1.095.511 | 1.095.511 |
| 2.03.02 | Reservas de Capital | -50.630 | -53.388 | -152.603 |
| 2.03.02.05 | Ações em Tesouraria | -60.681 | -62.829 | -158.995 |
| 2.03.02.07 | Reserva de capital | 10.051 | 9.441 | 6.392 |
| 2.03.04 | Reservas de Lucros | 0 | 0 | 285.269 |
| 2.03.04.01 | Reserva Legal | 0 | 0 | 31.262 |
| 2.03.04.05 | Reserva de Retenção de Lucros | 0 | 0 | 254.007 |

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

| Código da Conta | Descrição da Conta | Último Exercício 31/03/2023 | Penúltimo Exercício 31/12/2022 | Antepenúltimo Exercício 31/12/2021 |
|------------------------|-------------------------------|--|---|---|
| 2.03.05 | Lucros/Prejuízos Acumulados | -371.751 | -329.849 | 0 |
| 2.03.08 | Outros Resultados Abrangentes | 0 | 0 | -24.764 |

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

| Código da Conta | Descrição da Conta | Último Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023 | Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022 | Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021 |
|------------------------|--|---|--|--|
| 3.01 | Receita de Venda de Bens e/ou Serviços | 47.510 | 142.404 | 140.596 |
| 3.02 | Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos | -41.320 | -165.169 | -178.659 |
| 3.03 | Resultado Bruto | 6.190 | -22.765 | -38.063 |
| 3.04 | Despesas/Receitas Operacionais | -2.711 | -337.293 | -91.199 |
| 3.04.01 | Despesas com Vendas | -11.450 | -63.440 | -60.555 |
| 3.04.02 | Despesas Gerais e Administrativas | -10.617 | -63.286 | -61.131 |
| 3.04.05 | Outras Despesas Operacionais | -23.191 | -119.264 | -95.322 |
| 3.04.05.01 | Depreciação e amortização | -9.198 | -35.568 | -32.072 |
| 3.04.05.02 | Demais Despesas operacionais | -13.993 | -83.696 | -63.250 |
| 3.04.06 | Resultado de Equivalência Patrimonial | 42.547 | -91.303 | 125.809 |
| 3.05 | Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos | 3.479 | -360.058 | -129.262 |
| 3.06 | Resultado Financeiro | -45.339 | -186.802 | -61.292 |
| 3.06.01 | Receitas Financeiras | 5.084 | 29.238 | 21.452 |
| 3.06.02 | Despesas Financeiras | -50.423 | -216.040 | -82.744 |
| 3.07 | Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro | -41.860 | -546.860 | -190.554 |
| 3.08 | Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro | -42 | -444 | -923 |
| 3.08.01 | Corrente | -61 | -488 | -999 |
| 3.08.02 | Diferido | 19 | 44 | 76 |
| 3.09 | Resultado Líquido das Operações Continuadas | -41.902 | -547.304 | -191.477 |
| 3.11 | Lucro/Prejuízo do Período | -41.902 | -547.304 | -191.477 |
| 3.99 | Lucro por Ação - (Reais / Ação) | | | |
| 3.99.01 | Lucro Básico por Ação | | | |
| 3.99.01.01 | ON | -0,4141 | -5,6431 | -1,9898 |
| 3.99.02 | Lucro Diluído por Ação | | | |
| 3.99.02.01 | ON | -0,3918 | -5,3462 | -1,854 |

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

| Código da Conta | Descrição da Conta | Último Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023 | Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022 | Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021 |
|------------------------|--|---|--|--|
| 4.01 | Lucro Líquido do Período | -41.902 | -547.304 | -191.477 |
| 4.02 | Outros Resultados Abrangentes | 0 | 24.764 | -24.764 |
| 4.02.01 | Efeito dos Instrumentos de Hedge de Fluxo de Caixa | 0 | 24.764 | -24.764 |
| 4.03 | Resultado Abrangente do Período | -41.902 | -522.540 | -216.241 |

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

| Código da Conta | Descrição da Conta | Último Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023 | Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022 | Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021 |
|------------------------|---|---|--|--|
| 6.01 | Caixa Líquido Atividades Operacionais | 91.376 | -151.536 | -5.034 |
| 6.01.01 | Caixa Gerado nas Operações | -51.436 | -321.011 | -205.913 |
| 6.01.01.01 | Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social | -41.860 | -546.860 | -190.554 |
| 6.01.01.02 | Depreciação e amortização (Nota 9 e 10) | 12.665 | 49.916 | 41.194 |
| 6.01.01.03 | Perda (reversão) estimada de crédito de liquidação duvidosa e provisão para distrato (Nota 4 e 5) | 34 | 12.070 | 4.230 |
| 6.01.01.04 | Ajuste a valor presente (Nota 5) | 2.057 | 1.874 | 2.150 |
| 6.01.01.05 | Provisão para realização de ativos não financeiros (Nota 6 e 8) | -10.707 | 14.051 | -2.189 |
| 6.01.01.06 | Resultado de equivalência patrimonial (Nota 8) | -42.554 | 91.303 | -125.809 |
| 6.01.01.07 | Provisão (reversão) para demandas judiciais e compromissos (Nota 17) | 7.123 | 39.189 | 5.657 |
| 6.01.01.08 | Juros e encargos financeiros não realizados, líquidos | 26.213 | 16.577 | 49.589 |
| 6.01.01.09 | Provisão para garantia | 89 | -23.425 | 18.377 |
| 6.01.01.10 | Provisão para participação nos lucros (Nota 23) | 858 | 7.537 | 4.218 |
| 6.01.01.11 | Despesas com plano de opções de ações (Nota 18.2) | 1.505 | 6.936 | 12.410 |
| 6.01.01.12 | Baixa de imobilizado e intangível líquido (Nota 9 e 10) | 0 | 3.357 | 198 |
| 6.01.01.13 | Outras provisões | -48 | -136 | 579 |
| 6.01.01.14 | Impostos diferidos | -626 | -1.697 | -9.075 |
| 6.01.01.16 | Resultado na compra e venda de participação | -1.305 | -4.877 | -2.028 |
| 6.01.01.17 | Instrumentos financeiros derivativos | -4.880 | 13.174 | -14.860 |
| 6.01.02 | Variações nos Ativos e Passivos | 142.812 | 169.475 | 200.879 |
| 6.01.02.01 | Contas a receber de incorporação e serviços prestados | -88 | 16.017 | -5.580 |
| 6.01.02.02 | Imóveis a comercializar e terrenos destinados a venda | -41.605 | -105.971 | -175.483 |
| 6.01.02.03 | Demais contas a receber | 62.051 | -9.695 | -97.452 |
| 6.01.02.04 | Operações com partes relacionadas | 119.832 | 168.187 | 278.295 |
| 6.01.02.05 | Fornecedores de materiais e serviços | -982 | 13.271 | 34.642 |
| 6.01.02.06 | Impostos e contribuições | -578 | -173 | -208 |
| 6.01.02.07 | Salários, encargos sociais e participações | 2.222 | -1.538 | -21.435 |
| 6.01.02.08 | Obrigações por compra de imóveis e adiantamentos de clientes | -6.269 | 94.568 | 178.431 |
| 6.01.02.09 | Demais contas a pagar | 8.118 | -5.057 | 10.479 |
| 6.01.02.11 | Imposto de renda e contribuição social pago | 111 | -134 | -810 |

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

| Código da Conta | Descrição da Conta | Último Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023 | Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022 | Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021 |
|------------------------|--|---|--|--|
| 6.02 | Caixa Líquido Atividades de Investimento | -27.901 | 354.001 | 156.279 |
| 6.02.01 | Aumento de capital nas investidas | -246 | -44.283 | -112.661 |
| 6.02.02 | Aquisição de ativo imobilizado e intangível (Nota 9 e 10) | -5.758 | -45.599 | -95.542 |
| 6.02.03 | Aplicação/resgate em título e valores mobiliários | -21.897 | 443.883 | 364.482 |
| 6.03 | Caixa Líquido Atividades de Financiamento | -92.738 | -224.078 | -131.275 |
| 6.03.01 | Recuperação de ações | 0 | 20.195 | -95.332 |
| 6.03.02 | Aumento de reserva de capital | 0 | 0 | -737 |
| 6.03.03 | Pagamento de arrendamento mercantil - direito de uso | -1.816 | -7.233 | -6.885 |
| 6.03.04 | Dividendos pagos | 0 | 0 | -17.055 |
| 6.03.05 | Captação de empréstimos, financiamentos e debêntures | 45.365 | 64.280 | 646.924 |
| 6.03.06 | Pagamento de empréstimos, financiamento e debêntures (Principal e juros) | -136.234 | -314.473 | -663.217 |
| 6.03.08 | Operações de mútuo com partes relacionadas | -53 | 13.153 | 5.027 |
| 6.05 | Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes | -29.263 | -21.613 | 19.970 |
| 6.05.01 | Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes | 32.080 | 53.693 | 33.723 |
| 6.05.02 | Saldo Final de Caixa e Equivalentes | 2.817 | 32.080 | 53.693 |

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023**(Reais Mil)**

| Código da Conta | Descrição da Conta | Capital Social Integralizado | Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria | Reservas de Lucro | Lucros ou Prejuízos Acumulados | Outros Resultados Abrangentes | Patrimônio Líquido |
|------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|---|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------|
| 5.01 | Saldos Iniciais | 1.095.511 | -53.388 | 0 | -329.849 | 0 | 712.274 |
| 5.03 | Saldos Iniciais Ajustados | 1.095.511 | -53.388 | 0 | -329.849 | 0 | 712.274 |
| 5.04 | Transações de Capital com os Sócios | 0 | 2.758 | 0 | 0 | 0 | 2.758 |
| 5.04.03 | Opções Outorgadas Reconhecidas | 0 | 2.758 | 0 | 0 | 0 | 2.758 |
| 5.05 | Resultado Abrangente Total | 0 | 0 | 0 | -41.902 | 0 | -41.902 |
| 5.05.01 | Lucro Líquido do Período | 0 | 0 | 0 | -41.902 | 0 | -41.902 |
| 5.07 | Saldos Finais | 1.095.511 | -50.630 | 0 | -371.751 | 0 | 673.130 |

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

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

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

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

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

| Código da Conta | Descrição da Conta | Último Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023 | Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022 | Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021 |
|------------------------|--|---|--|--|
| 7.01 | Receitas | 46.562 | 137.867 | 130.444 |
| 7.01.01 | Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços | 45.748 | 149.972 | 133.855 |
| 7.01.04 | Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa | 814 | -12.105 | -3.411 |
| 7.02 | Insumos Adquiridos de Terceiros | -56.280 | -330.378 | -316.800 |
| 7.02.01 | Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos | -36.244 | -148.091 | -168.459 |
| 7.02.02 | Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros | -20.036 | -182.287 | -148.341 |
| 7.03 | Valor Adicionado Bruto | -9.718 | -192.511 | -186.356 |
| 7.04 | Retenções | -12.665 | -49.374 | -41.193 |
| 7.04.01 | Depreciação, Amortização e Exaustão | -12.665 | -49.374 | -41.193 |
| 7.05 | Valor Adicionado Líquido Produzido | -22.383 | -241.885 | -227.549 |
| 7.06 | Vlr Adicionado Recebido em Transferência | 47.876 | -60.952 | 148.294 |
| 7.06.01 | Resultado de Equivalência Patrimonial | 42.547 | -91.303 | 125.809 |
| 7.06.02 | Receitas Financeiras | 5.329 | 30.351 | 22.485 |
| 7.07 | Valor Adicionado Total a Distribuir | 25.493 | -302.837 | -79.255 |
| 7.08 | Distribuição do Valor Adicionado | 25.493 | -302.837 | -79.255 |
| 7.08.01 | Pessoal | 14.715 | 26.826 | 29.316 |
| 7.08.01.01 | Remuneração Direta | 12.875 | 24.986 | 24.387 |
| 7.08.01.02 | Benefícios | 1.008 | 1.008 | 2.048 |
| 7.08.01.03 | F.G.T.S. | 832 | 832 | 2.881 |
| 7.08.02 | Impostos, Taxas e Contribuições | 646 | -1.672 | -918 |
| 7.08.02.01 | Federais | 646 | -1.672 | -918 |
| 7.08.03 | Remuneração de Capitais de Terceiros | 52.034 | 219.313 | 83.824 |
| 7.08.03.01 | Juros | 52.034 | 219.313 | 83.824 |
| 7.08.04 | Remuneração de Capitais Próprios | -41.902 | -547.304 | -191.477 |
| 7.08.04.03 | Lucros Retidos / Prejuízo do Período | -41.902 | -547.304 | -191.477 |

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

| Código da Conta | Descrição da Conta | Último Exercício 31/03/2023 | Penúltimo Exercício 31/12/2022 | Antepenúltimo Exercício 31/12/2021 |
|------------------------|---|--|---|---|
| 1 | Ativo Total | 4.176.858 | 4.128.354 | 4.441.497 |
| 1.01 | Ativo Circulante | 1.784.704 | 2.008.988 | 2.815.936 |
| 1.01.01 | Caixa e Equivalentes de Caixa | 68.145 | 83.692 | 87.074 |
| 1.01.02 | Aplicações Financeiras | 535.498 | 590.549 | 977.870 |
| 1.01.02.01 | Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado | 337.038 | 428.930 | 873.998 |
| 1.01.02.01.03 | Titulos avaliados a valor justo através do resultado | 337.038 | 428.930 | 873.998 |
| 1.01.02.03 | Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado | 198.460 | 161.619 | 103.872 |
| 1.01.03 | Contas a Receber | 604.619 | 549.895 | 601.886 |
| 1.01.03.01 | Clientes | 604.619 | 549.895 | 601.886 |
| 1.01.04 | Estoques | 404.310 | 631.273 | 978.450 |
| 1.01.04.01 | Imóveis a comercializar | 404.310 | 631.273 | 978.450 |
| 1.01.08 | Outros Ativos Circulantes | 172.132 | 153.579 | 170.656 |
| 1.01.08.03 | Outros | 172.132 | 153.579 | 170.656 |
| 1.01.08.03.01 | Partes relacionadas | 5.177 | 5.795 | 3.276 |
| 1.01.08.03.02 | Depósito judiciais | 19.172 | 19.504 | 21.562 |
| 1.01.08.03.03 | Demais contas a receber | 147.783 | 128.280 | 145.818 |
| 1.02 | Ativo Não Circulante | 2.392.154 | 2.119.366 | 1.625.561 |
| 1.02.01 | Ativo Realizável a Longo Prazo | 2.123.874 | 1.855.581 | 1.359.036 |
| 1.02.01.04 | Contas a Receber | 503.416 | 474.817 | 492.085 |
| 1.02.01.04.01 | Clientes | 503.416 | 474.817 | 492.085 |
| 1.02.01.05 | Estoques | 1.559.829 | 1.319.659 | 798.667 |
| 1.02.01.05.01 | Imóveis a comercializar | 1.559.829 | 1.319.659 | 798.667 |
| 1.02.01.09 | Créditos com Partes Relacionadas | 30.029 | 29.976 | 39.031 |
| 1.02.01.09.05 | Créditos com controladas em Conjunto | 30.029 | 29.976 | 39.031 |
| 1.02.01.10 | Outros Ativos Não Circulantes | 30.600 | 31.129 | 29.253 |
| 1.02.01.10.03 | Depósitos judiciais | 30.600 | 31.129 | 29.253 |
| 1.02.02 | Investimentos | 33.729 | 33.330 | 32.236 |
| 1.02.02.01 | Participações Societárias | 33.729 | 33.330 | 32.236 |
| 1.02.02.01.04 | Participações em Controladas em Conjunto | 33.729 | 33.330 | 32.236 |

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

| Código da Conta | Descrição da Conta | Último Exercício 31/03/2023 | Penúltimo Exercício 31/12/2022 | Antepenúltimo Exercício 31/12/2021 |
|------------------------|---------------------------|--|---|---|
| 1.02.03 | Imobilizado | 191.668 | 187.878 | 202.262 |
| 1.02.03.01 | Imobilizado em Operação | 191.668 | 187.878 | 202.262 |
| 1.02.04 | Intangível | 42.883 | 42.577 | 32.027 |
| 1.02.04.01 | Intangíveis | 42.883 | 42.577 | 32.027 |
| 1.02.04.01.02 | Intangível | 42.883 | 42.577 | 32.027 |

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

| Código da Conta | Descrição da Conta | Último Exercício 31/03/2023 | Penúltimo Exercício 31/12/2022 | Antepenúltimo Exercício 31/12/2021 |
|------------------------|---|--|---|---|
| 2 | Passivo Total | 4.176.858 | 4.128.354 | 4.441.497 |
| 2.01 | Passivo Circulante | 1.587.082 | 1.480.765 | 1.280.806 |
| 2.01.01 | Obrigações Sociais e Trabalhistas | 113.193 | 92.498 | 68.478 |
| 2.01.01.02 | Obrigações Trabalhistas | 113.193 | 92.498 | 68.478 |
| 2.01.02 | Fornecedores | 138.303 | 136.164 | 110.842 |
| 2.01.02.01 | Fornecedores Nacionais | 138.303 | 136.164 | 110.842 |
| 2.01.03 | Obrigações Fiscais | 22.055 | 30.122 | 32.591 |
| 2.01.03.01 | Obrigações Fiscais Federais | 22.055 | 30.122 | 32.591 |
| 2.01.03.01.02 | Obrigações Fiscais Federais | 22.055 | 30.122 | 32.591 |
| 2.01.04 | Empréstimos e Financiamentos | 615.513 | 597.353 | 344.854 |
| 2.01.04.01 | Empréstimos e Financiamentos | 304.213 | 343.767 | 207.127 |
| 2.01.04.01.01 | Em Moeda Nacional | 304.213 | 343.767 | 207.127 |
| 2.01.04.02 | Debêntures | 311.300 | 253.586 | 137.727 |
| 2.01.05 | Outras Obrigações | 594.935 | 541.624 | 667.126 |
| 2.01.05.01 | Passivos com Partes Relacionadas | 26.770 | 27.082 | 25.654 |
| 2.01.05.01.04 | Débitos com Outras Partes Relacionadas | 26.770 | 27.082 | 25.654 |
| 2.01.05.02 | Outros | 568.165 | 514.542 | 641.472 |
| 2.01.05.02.04 | Obrigações por compra de imóveis e adto de clientes | 501.955 | 459.526 | 554.292 |
| 2.01.05.02.05 | Demais contar a pagar | 59.272 | 49.082 | 78.795 |
| 2.01.05.02.06 | Arrendamento mercantil - direito de uso | 6.938 | 5.934 | 8.385 |
| 2.01.06 | Provisões | 103.083 | 83.004 | 56.915 |
| 2.01.06.01 | Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis | 85.259 | 65.671 | 43.099 |
| 2.01.06.01.02 | Provisões Previdenciárias e Trabalhistas | 8.576 | 8.996 | 3.380 |
| 2.01.06.01.04 | Provisões Cíveis | 50.897 | 46.427 | 33.254 |
| 2.01.06.01.05 | Outras provisões | 10.959 | 10.248 | 6.465 |
| 2.01.06.01.06 | Cessão de Créditos | 14.827 | 0 | 0 |
| 2.01.06.02 | Outras Provisões | 17.824 | 17.333 | 13.816 |
| 2.01.06.02.04 | Provisões e distratos a pagar | 9.500 | 8.880 | 7.738 |
| 2.01.06.02.05 | Provisão para perda de investimento | 8.204 | 8.333 | 5.956 |

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

| Código da Conta | Descrição da Conta | Último Exercício 31/03/2023 | Penúltimo Exercício 31/12/2022 | Antepenúltimo Exercício 31/12/2021 |
|------------------------|--|--|---|---|
| 2.01.06.02.06 | Dividendos a pagar | 120 | 120 | 122 |
| 2.02 | Passivo Não Circulante | 1.913.029 | 1.929.977 | 1.948.063 |
| 2.02.01 | Empréstimos e Financiamentos | 745.660 | 884.437 | 1.051.903 |
| 2.02.01.01 | Empréstimos e Financiamentos | 156.051 | 153.226 | 195.675 |
| 2.02.01.01.01 | Em Moeda Nacional | 156.051 | 153.226 | 195.675 |
| 2.02.01.02 | Debêntures | 589.609 | 731.211 | 856.228 |
| 2.02.02 | Outras Obrigações | 952.382 | 972.059 | 845.153 |
| 2.02.02.02 | Outros | 952.382 | 972.059 | 845.153 |
| 2.02.02.02.03 | Obrigações por compra de imóveis e adtdo de clientes | 893.263 | 931.522 | 801.231 |
| 2.02.02.02.04 | Demais contas a pagar | 17.910 | 9.538 | 9.713 |
| 2.02.02.02.05 | Arrendamento mercantil - direito de uso | 41.209 | 30.999 | 34.209 |
| 2.02.03 | Tributos Diferidos | 18.309 | 17.289 | 17.251 |
| 2.02.03.01 | Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos | 18.309 | 17.289 | 17.251 |
| 2.02.04 | Provisões | 60.262 | 56.192 | 33.756 |
| 2.02.04.01 | Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis | 60.262 | 56.192 | 33.756 |
| 2.02.04.01.02 | Provisões Previdenciárias e Trabalhistas | 7.338 | 7.697 | 2.931 |
| 2.02.04.01.04 | Provisões Cíveis | 43.549 | 39.724 | 24.856 |
| 2.02.04.01.05 | Outras provisões | 9.375 | 8.771 | 5.969 |
| 2.02.05 | Passivos sobre Ativos Não-Correntes a Venda e Descontinuados | 136.416 | 0 | 0 |
| 2.02.05.01 | Passivos sobre Ativos Não-Correntes a Venda | 136.416 | 0 | 0 |
| 2.02.05.01.01 | Cessão de Créditos | 136.416 | 0 | 0 |
| 2.03 | Patrimônio Líquido Consolidado | 676.747 | 717.612 | 1.212.628 |
| 2.03.01 | Capital Social Realizado | 1.095.511 | 1.095.511 | 1.095.511 |
| 2.03.02 | Reservas de Capital | -50.630 | -53.388 | -152.603 |
| 2.03.02.05 | Ações em Tesouraria | -60.681 | -62.829 | -158.995 |
| 2.03.02.07 | Reserva de capital | 10.051 | 9.441 | 6.392 |
| 2.03.04 | Reservas de Lucros | 0 | 0 | 285.269 |
| 2.03.04.01 | Reserva Legal | 0 | 0 | 31.262 |
| 2.03.04.05 | Reserva de Retenção de Lucros | 0 | 0 | 254.007 |

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

| Código da Conta | Descrição da Conta | Último Exercício 31/03/2023 | Penúltimo Exercício 31/12/2022 | Antepenúltimo Exercício 31/12/2021 |
|------------------------|---|--|---|---|
| 2.03.05 | Lucros/Prejuízos Acumulados | -371.751 | -329.849 | 0 |
| 2.03.08 | Outros Resultados Abrangentes | 0 | 0 | -24.764 |
| 2.03.09 | Participação dos Acionistas Não Controladores | 3.617 | 5.338 | 9.215 |

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

| Código da Conta | Descrição da Conta | Último Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023 | Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022 | Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021 |
|------------------------|--|---|--|--|
| 3.01 | Receita de Venda de Bens e/ou Serviços | 651.443 | 2.412.586 | 2.539.954 |
| 3.02 | Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos | -518.805 | -2.137.896 | -2.088.664 |
| 3.03 | Resultado Bruto | 132.638 | 274.690 | 451.290 |
| 3.04 | Despesas/Receitas Operacionais | -111.424 | -590.499 | -541.720 |
| 3.04.01 | Despesas com Vendas | -47.740 | -241.287 | -245.808 |
| 3.04.02 | Despesas Gerais e Administrativas | -37.415 | -208.450 | -188.112 |
| 3.04.05 | Outras Despesas Operacionais | -26.572 | -133.381 | -100.999 |
| 3.04.05.01 | Depreciação e amortização | -9.785 | -36.886 | -32.988 |
| 3.04.05.02 | Demais despesas operacionais | -16.787 | -96.495 | -68.011 |
| 3.04.06 | Resultado de Equivalência Patrimonial | 303 | -7.381 | -6.801 |
| 3.05 | Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos | 21.214 | -315.809 | -90.430 |
| 3.06 | Resultado Financeiro | -53.736 | -195.272 | -60.111 |
| 3.06.01 | Receitas Financeiras | 12.410 | 54.509 | 37.642 |
| 3.06.02 | Despesas Financeiras | -66.146 | -249.781 | -97.753 |
| 3.07 | Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro | -32.522 | -511.081 | -150.541 |
| 3.08 | Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro | -11.163 | -44.632 | -46.048 |
| 3.08.01 | Corrente | -9.848 | -44.638 | -44.229 |
| 3.08.02 | Diferido | -1.315 | 6 | -1.819 |
| 3.09 | Resultado Líquido das Operações Continuadas | -43.685 | -555.713 | -196.589 |
| 3.11 | Lucro/Prejuízo Consolidado do Período | -43.685 | -555.713 | -196.589 |
| 3.11.01 | Atribuído a Sócios da Empresa Controladora | 0 | -547.302 | -191.477 |
| 3.11.02 | Atribuído a Sócios Não Controladores | -1.783 | -8.411 | -5.112 |
| 3.99 | Lucro por Ação - (Reais / Ação) | | | |
| 3.99.01 | Lucro Básico por Ação | | | |
| 3.99.01.01 | ON | -0,4141 | -5,6431 | -1,9892 |
| 3.99.02 | Lucro Diluído por Ação | | | |
| 3.99.02.01 | ON | -0,3918 | -5,3462 | -1,854 |

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

| Código da Conta | Descrição da Conta | Último Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023 | Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022 | Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021 |
|------------------------|--|---|--|--|
| 4.01 | Lucro Líquido Consolidado do Período | -43.685 | -555.713 | -196.589 |
| 4.02 | Outros Resultados Abrangentes | 0 | 24.764 | -24.764 |
| 4.02.01 | Efeito dos Instrumentos de Hedge de Fluxo de Caixa | 0 | 24.764 | -24.764 |
| 4.03 | Resultado Abrangente Consolidado do Período | -43.685 | -530.949 | -221.353 |
| 4.03.01 | Atribuído a Sócios da Empresa Controladora | -41.902 | -522.538 | -216.241 |
| 4.03.02 | Atribuído a Sócios Não Controladores | -1.783 | -8.411 | -5.112 |

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

| Código da Conta | Descrição da Conta | Último Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023 | Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022 | Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021 |
|------------------------|--|---|--|--|
| 6.01 | Caixa Líquido Atividades Operacionais | -997 | -367.338 | -163.657 |
| 6.01.01 | Caixa Gerado nas Operações | 74.915 | -140.503 | 38.946 |
| 6.01.01.01 | Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social | -32.522 | -511.081 | -150.541 |
| 6.01.01.02 | Depreciação e amortização (Nota 9 e 10) | 15.464 | 59.509 | 44.553 |
| 6.01.01.03 | Perda (reversão) estimada de crédito de liquidação duvidosa e provisão para distratos (Nota 4 e 5) | 2.572 | 71.571 | 26.535 |
| 6.01.01.04 | Ajuste a valor presente (Nota 5) | 13.234 | 25.125 | 25.353 |
| 6.01.01.05 | Provisão para realização de ativos não financeiros (Nota 6 e 8) | -20.574 | 25.421 | 1.655 |
| 6.01.01.06 | Resultado de equivalência patrimonial (Nota 8) | -282 | 7.381 | 6.801 |
| 6.01.01.07 | Provisão (reversão) para demandas judiciais e compromissos (nota 17) | 8.829 | 45.009 | 6.768 |
| 6.01.01.08 | Juros e encargos financeiros não realizados, líquidos | 96.422 | 67.088 | 48.603 |
| 6.01.01.09 | Provisão para garantia | 2.043 | -15.200 | 16.298 |
| 6.01.01.10 | Provisão para participação nos lucros (Nota 23) | -783 | 37.502 | 13.895 |
| 6.01.01.11 | Despesas com plano de opções de ações (Nota 18.2) | 3.111 | 12.872 | 16.308 |
| 6.01.01.12 | Baixa de imobilizado e intangível líquido (Nota 9 e 10) | 0 | 3.357 | 198 |
| 6.01.01.13 | Outras provisões | 401 | 1.228 | 2.218 |
| 6.01.01.14 | Impostos diferidos (PIS/COFINS) | -8.120 | 4.949 | -3.937 |
| 6.01.01.16 | Resultado na compra e venda de participação | 0 | 2 | -901 |
| 6.01.01.17 | Instrumentos financeiros derivativos | -4.880 | 24.764 | -14.860 |
| 6.01.02 | Variações nos Ativos e Passivos | -75.912 | -226.835 | -202.603 |
| 6.01.02.01 | Contas a receber de incorporação e serviços prestados | -73.327 | -24.309 | -249.128 |
| 6.01.02.02 | Imóveis a comercializar e terrenos destinados à venda | -85.132 | -242.244 | -183.008 |
| 6.01.02.03 | Demais contas a receber | -18.211 | 19.510 | -47.396 |
| 6.01.02.04 | Operações com partes relacionadas | 306 | 3.226 | 15.027 |
| 6.01.02.05 | Fornecedores de materiais e serviços | 2.139 | 25.322 | 72.692 |
| 6.01.02.06 | Impostos e contribuições | 10.758 | -12.399 | -17.590 |
| 6.01.02.07 | Salários, encargos sociais e participações | 21.125 | -15.151 | -19.558 |
| 6.01.02.08 | Obrigações por compra de imóveis e adto de clientes | 70.867 | 75.405 | 250.310 |
| 6.01.02.09 | Demais contas a pagar | 16.842 | -14.792 | -657 |
| 6.01.02.10 | Imposto de renda e contribuição social pagos | -21.279 | -41.403 | -23.295 |

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

| Código da Conta | Descrição da Conta | Último Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023 | Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022 | Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021 |
|------------------------|---|---|--|--|
| 6.02 | Caixa Líquido Atividades de Investimento | -2.740 | 431.463 | 138.446 |
| 6.02.01 | Aquisição de ativo imobilizado e intangível (Nota 9 e 10) | -19.561 | -59.031 | -143.240 |
| 6.02.02 | Aplicação/resgate em títulos e valores mobiliários | 17.067 | 496.594 | 277.335 |
| 6.02.03 | Aumento de capital nas investidas | -246 | -6.100 | 4.351 |
| 6.03 | Caixa Líquido Atividades de Financiamento | -11.810 | -67.507 | 42.550 |
| 6.03.01 | Recuperação de ação | 0 | 20.746 | -95.332 |
| 6.03.02 | Aumento de reserva de capital | 0 | 0 | -737 |
| 6.03.03 | Pagamento de arrendamento mercantil - direito de uso | 10.791 | -7.233 | -6.885 |
| 6.03.04 | Dividendos pagos | 0 | 0 | -17.055 |
| 6.03.05 | Captação de empréstimos, financiamentos e debêntures | 353.350 | 738.681 | 1.093.657 |
| 6.03.06 | Pagamento de empréstimos, financiamentos e debêntures (Principal e juros) | -375.960 | -828.437 | -930.111 |
| 6.03.08 | Operação de mútuo com partes relacionadas | -53 | 9.055 | -987 |
| 6.03.09 | Reserva de Capital | 62 | -319 | 0 |
| 6.05 | Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes | -15.547 | -3.382 | 17.339 |
| 6.05.01 | Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes | 83.692 | 87.074 | 69.735 |
| 6.05.02 | Saldo Final de Caixa e Equivalentes | 68.145 | 83.692 | 87.074 |

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023**(Reais Mil)**

| Código da Conta | Descrição da Conta | Capital Social Integralizado | Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria | Reservas de Lucro | Lucros ou Prejuízos Acumulados | Outros Resultados Abrangentes | Patrimônio Líquido | Participação dos Não Controladores | Patrimônio Líquido Consolidado |
|-----------------|-------------------------------------|------------------------------|--|-------------------|--------------------------------|-------------------------------|--------------------|------------------------------------|--------------------------------|
| 5.01 | Saldos Iniciais | 1.095.511 | -53.388 | 0 | -329.849 | 0 | 712.274 | 5.338 | 717.612 |
| 5.03 | Saldos Iniciais Ajustados | 1.095.511 | -53.388 | 0 | -329.849 | 0 | 712.274 | 5.338 | 717.612 |
| 5.04 | Transações de Capital com os Sócios | 0 | 2.758 | 0 | 0 | 0 | 2.758 | 62 | 2.820 |
| 5.04.03 | Opções Outorgadas Reconhecidas | 0 | 2.758 | 0 | 0 | 0 | 2.758 | 62 | 2.820 |
| 5.05 | Resultado Abrangente Total | 0 | 0 | 0 | -41.902 | 0 | -41.902 | -1.783 | -43.685 |
| 5.05.01 | Lucro Líquido do Período | 0 | 0 | 0 | -41.902 | 0 | -41.902 | -1.783 | -43.685 |
| 5.07 | Saldos Finais | 1.095.511 | -50.630 | 0 | -371.751 | 0 | 673.130 | 3.617 | 676.747 |

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

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

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

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

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

| Código da Conta | Descrição da Conta | Último Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023 | Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022 | Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021 |
|------------------------|--|---|--|--|
| 7.01 | Receitas | 662.896 | 2.453.898 | 2.576.709 |
| 7.01.01 | Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços | 639.666 | 2.522.341 | 2.618.309 |
| 7.01.04 | Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa | 23.230 | -68.443 | -41.600 |
| 7.02 | Insumos Adquiridos de Terceiros | -492.750 | -2.446.972 | -2.263.314 |
| 7.02.01 | Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos | -498.453 | -2.056.432 | -2.040.690 |
| 7.02.02 | Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros | 5.703 | -390.540 | -222.624 |
| 7.03 | Valor Adicionado Bruto | 170.146 | 6.926 | 313.395 |
| 7.04 | Retenções | -14.599 | -56.058 | -44.552 |
| 7.04.01 | Depreciação, Amortização e Exaustão | -14.599 | -56.058 | -44.552 |
| 7.05 | Valor Adicionado Líquido Produzido | 155.547 | -49.132 | 268.843 |
| 7.06 | Vlr Adicionado Recebido em Transferência | 13.267 | 49.634 | 32.546 |
| 7.06.01 | Resultado de Equivalência Patrimonial | 303 | -7.381 | -6.801 |
| 7.06.02 | Receitas Financeiras | 12.964 | 57.015 | 39.347 |
| 7.07 | Valor Adicionado Total a Distribuir | 168.814 | 502 | 301.389 |
| 7.08 | Distribuição do Valor Adicionado | 168.814 | 502 | 301.389 |
| 7.08.01 | Pessoal | 92.970 | 141.018 | 227.046 |
| 7.08.01.01 | Remuneração Direta | 71.753 | 119.801 | 178.087 |
| 7.08.01.02 | Benefícios | 14.381 | 14.381 | 30.397 |
| 7.08.01.03 | F.G.T.S. | 6.836 | 6.836 | 18.562 |
| 7.08.02 | Impostos, Taxas e Contribuições | 37.843 | 103.124 | 136.768 |
| 7.08.02.01 | Federais | 37.804 | 103.085 | 136.642 |
| 7.08.02.03 | Municipais | 39 | 39 | 126 |
| 7.08.03 | Remuneração de Capitais de Terceiros | 81.685 | 312.075 | 134.164 |
| 7.08.03.01 | Juros | 81.685 | 312.075 | 134.164 |
| 7.08.04 | Remuneração de Capitais Próprios | -43.684 | -555.715 | -196.589 |
| 7.08.04.03 | Lucros Retidos / Prejuízo do Período | -41.902 | -547.304 | -191.477 |
| 7.08.04.04 | Part. Não Controladores nos Lucros Retidos | -1.782 | -8.411 | -5.112 |

Release de Resultados 1T23



Alea



Relatório de Administração/Comentário do Desempenho

São Paulo, 3 de maio de 2023 – Construtora Tenda S.A. (“Companhia”, “Tenda”), uma das principais construtoras e incorporadoras com foco em habitação popular no Brasil, anuncia hoje seus resultados do 1º trimestre de 2023.

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS 1T23

DESTAQUES

FINANCEIROS

- **Receita líquida** de R\$ 651,4 milhões no trimestre, aumentos de 12,0% em relação ao 1T22 e 3,2% em comparação ao 4T22;
- **Margem bruta ajustada** de 22,7% no 1T23 consolidado, aumento de 9,6 p.p. em comparação com o 4T22 e 2,1 p.p em relação a 1T22;
- **Geração total de caixa** de R\$ 45 milhões no 1T23.

OPERACIONAIS

- **Lançamento** de 10 empreendimentos no consolidado, totalizando R\$ 490,9 milhões, aumento de 5,1% em relação ao 1T22. O preço médio no trimestre foi de R\$ 189,1 mil por unidade;
- **VSO líquida** (velocidade sobre a oferta) sólida de 24,4%, diminuição de 1,2 p.p. em relação ao 4T22, com aumento no preço médio de vendas que contabilizou R\$194,3 mil, comparado ao preço médio de 189,0 mil por unidade no 4T22;
- **Vendas líquidas** totalizaram R\$ 611,1 milhões, aumento de 2,3% em relação ao primeiro trimestre de 2022;
- **Unidades** entregues no 1T23 totalizou 4.056 unidades, aumento de 19,5% em comparação ao 1T22;
- **Banco de terrenos** totalizou R\$ 16.771,1 milhões no 1T23, aumentos de 25,1% e 2,7% em comparação ao 1T22 e 4T22, respectivamente. Foi adquirido no trimestre R\$ 930,1 milhões, com o percentual das permutas que passaram a representar 55,0% do total do banco de terrenos, aumento de 7,2 p.p. em comparação ao 1T22.

Relatório de Administração/Comentário do Desempenho

EVENTOS RECENTES

Programa Pode Entrar

No dia 27 de abril, foi divulgado no Diário Oficial do Município de São Paulo o resultado da revisão da primeira etapa do Programa Habitacional Pode Entrar. O Programa foi desenvolvido para ampliar e facilitar o acesso ao sistema habitacional do município de São Paulo, criando mecanismos de incentivo à produção de empreendimentos habitacionais de interesse social. Esse novo Programa Habitacional da Cidade de São Paulo, permite mais uma simplificação ao acesso no sistema habitacional, assim como já ocorre no programa MCMV.

Em março desse ano, quando foi divulgada a primeira rodada de resultados, foram informadas as quantidades de unidades habitacionais previamente selecionadas e as respectivas distribuições por regiões.

Após análises dos recursos efetuados pelas empresas que apresentaram contestações sobre a primeira etapa do programa, foi anunciado um novo resultado, onde a Construtora Tenda foi contemplada com um total de 2.855 unidades, o que corresponde a um valor de R\$ 577,1 milhões, conforme tabela abaixo:

| EMPREENHIMENTO | QUANT. DE UNIDADES | VALOR INDIVIDUAL DOS IMÓVEIS | CAT. | VG |
|---------------------|--------------------|------------------------------|------|---------------------------|
| ESTAÇÃO TOLSTOI | 216 | R\$ 209.918,00 | A | R\$ 45.342.288,00 |
| GUARAPIRANGA | 655 | R\$ 206.918,00 | B | R\$ 135.531.290,00 |
| CITTA VILA PRUDENTE | 1.984 | R\$ 199.718,00 | B | R\$ 396.240.512,00 |
| TOTAL | 2.855 | | | R\$ 577.114.090,00 |

Na próxima etapa do programa, uma série de documentações deverá ser apresentados pelas incorporadoras/construtoras selecionadas. Cabe com isso destacar que a Construtora Tenda, além das unidades mencionadas anteriormente, possui mais dois empreendimentos aptos a serem incluídos no programa, caso mais projetos sejam rejeitados nessa última fase. Esses dois projetos contam com respectivamente 750 e 718, unidades.

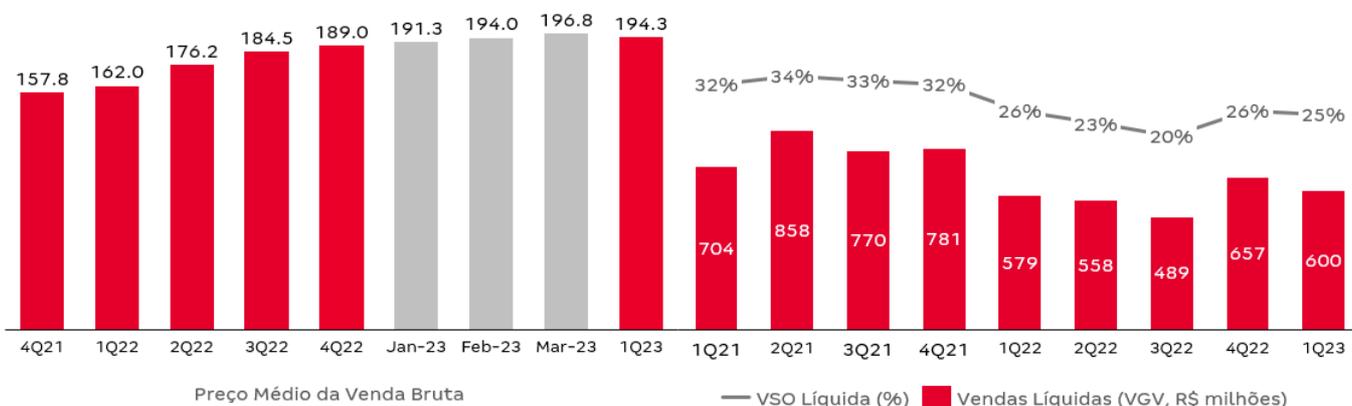
Relatório de Administração/Comentário do Desempenho

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

O atual processo de reestruturação da Tenda segue de acordo com o planejado e acreditamos que o resultado do primeiro trimestre de 2023 dá sinais de que a companhia está no caminho certo. Apesar de ainda reportar um prejuízo de R\$ 41,9 milhões nesse trimestre, observou-se um importante salto de margem bruta ajustada, que atingiu 22,7% no 1T23, vindo de 13,1% no 4T22. Esse salto, de quase 10 p.p., reflete o fato de estarmos em fase avançada de entrega de empreendimentos oriundos de lançamentos efetuados durante o período da pandemia do Covid19.

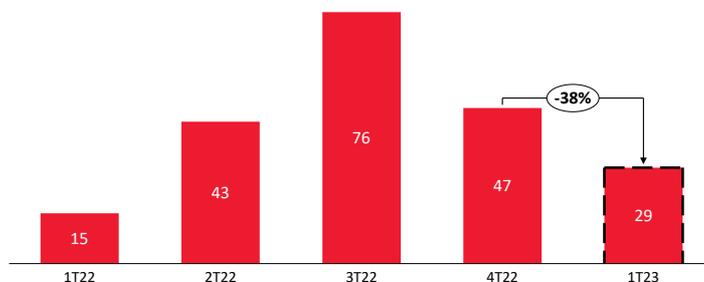
Como esperado, ao longo dos últimos meses fomos assertivos na provisão de inflação e de custos eventuais, o que agora se mostra suficiente para fazer frente às oscilações de custo inerentes ao nosso negócio, principalmente em um cenário inflacionário mais normalizado. Do lado de preço, continuamos nossa estratégia de repassar o aumento de custo incorrido durante a pandemia, visando a normalização das nossas margens. Com isso, em março nosso preço de vendas atingiu R\$ 196,8 mil reais por unidade, 25% acima do 4T21. Outra notícia positiva é que mesmo imputando esse aumento de preço necessário para cobrir tais aumentos de custos incorridos, conseguimos manter velocidade de vendas (medida pelo VSO) de 25% no 1T23, o que demonstra a alta demanda por nossos produtos.

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



Por outro lado, a entrega dessas obras ainda trouxe um impacto negativo em desvios de custo no início do ano. No entanto, outra boa notícia é que esses desvios reduziram de forma acentuada ao longo do 1T23, o que novamente confirma que ao aproximarmos do período de entrega da maior parte dos projetos lançados durante a pandemia, nossos orçamentos se mostram aderentes ao atual cenário de custos. Dessa forma, acreditamos que o 2T23 irá representar uma virada de página nesse tema.

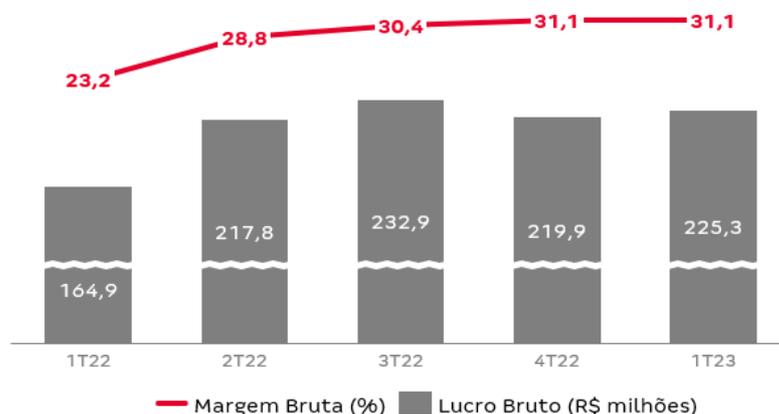
Impacto Desvio de Custo P&L (R\$ Milhões)



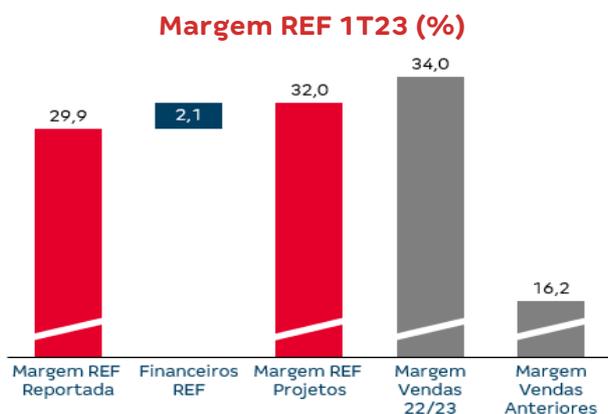
Relatório de Administração/Comentário do Desempenho

Mesmo diante do aumento de preço verificado acima, os desvios de custo nos impediram de apresentar um novo aumento de margens brutas de novas vendas no 1T23, como mostra o gráfico abaixo:

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



No entanto, cabe destacar que a companhia também se esforçou para vender de forma ainda mais acelerada os empreendimentos de menor margem, no intuito de virar essa página mais rápido. Como podemos verificar abaixo, tais empreendimentos possuem margem bruta ajustada baixa, algumas vezes até mesmo inferior a 10%, dependendo do projeto, o que também ajuda a explicar o fato de não termos tido novo aumento de margem bruta de novas vendas nesse 1T23, o que em nossa visão, foi algo meramente temporal, decorrente dos fatores explicados acima.

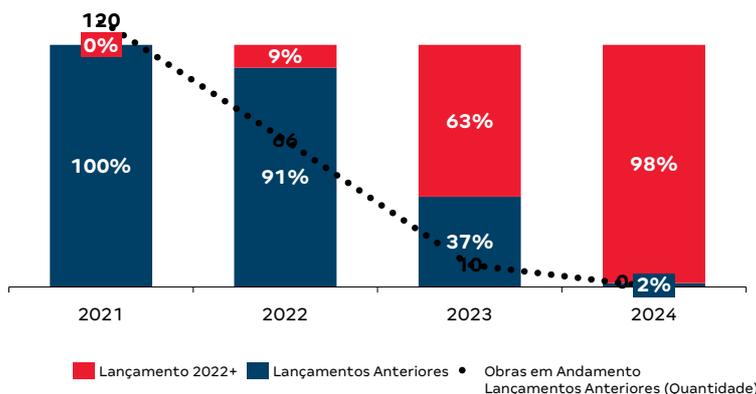


*Financeiros REF é composto por: Corretagem, Provisão de Distratos, Permutas e Correção Monetária
Ainda não constam valores para operação off-site*

Outro fato que nos conforta quanto a essa expectativa é a composição esperada de receita transitando em nossa DRE. Enquanto no 1T23 a receita ainda foi predominante de projetos lançados até o final de 2021, para os demais trimestres esperamos uma rápida transição, de forma que no ano, a receita oriunda desses projetos mais antigos deve representar 37%, ou seja, permitindo com que as safras mais novas (2022 em diante) e, portanto, de melhor margem, ganhem mais representatividade em nossa demonstração de resultados.

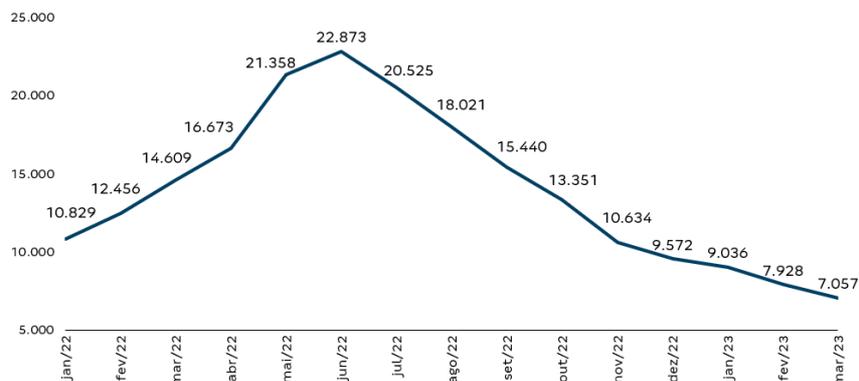
Relatório de Administração/Comentário do Desempenho

Composição Receita DRE



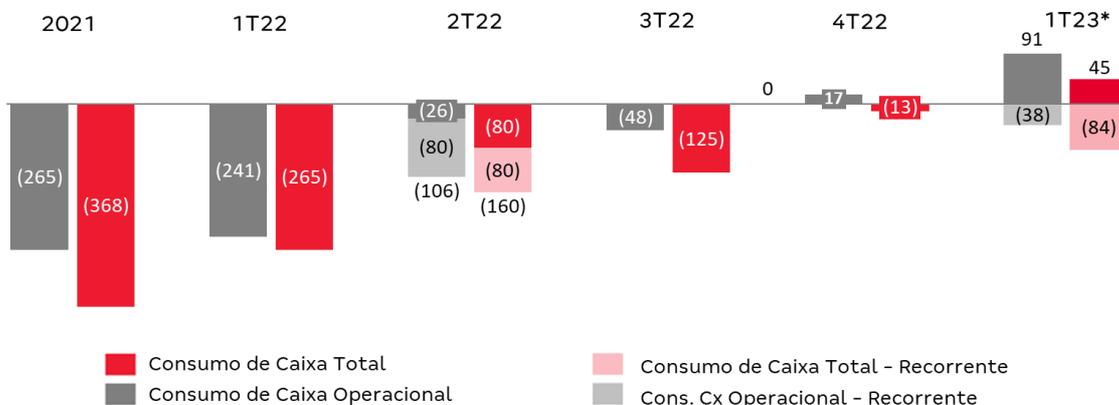
Outro indicador que também nos dá conforto de que estamos no caminho certo é um que apresentamos pela primeira vez no 4T22, referente a atividades de acabamento em atraso. Novamente conseguimos uma importante redução no 1T23, o que é mais um indicador que reflete a nossa melhora operacional.

Atividades de Acabamento em atraso



Outro foco esse ano é quanto a nossa estrutura de capital. Mesmo antes de sermos contemplados no Programa Pode Entrar, que poderá trazer recursos da ordem de R\$577 milhões ao caixa da companhia até o fim do ano, a fim de serem empregados na construção das 2855 unidades contempladas no programa, já vínhamos reconhecendo importante conquistas, como a primeira cessão de carteira de recebíveis pró-soluto, anunciada em março de 2023 e já comentada no release do 4T22.

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



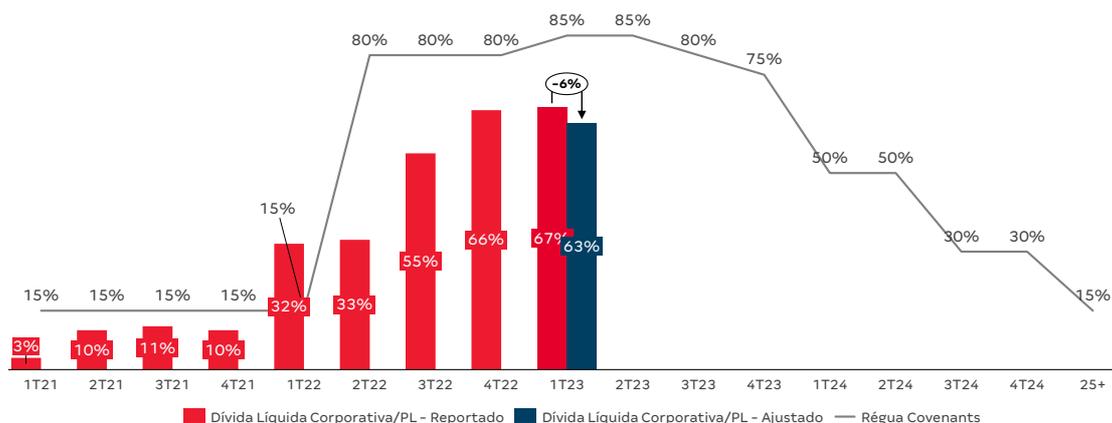
* Inclui R\$ 128,8 milhões líquidos referentes a cessão de carteira de recebíveis Pro-Soluto

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Dessa forma, nossa alavancagem medida pela dívida líquida corporativa / PL fechou o 1T23 em 67%, frente à um limite estabelecido pelos nossos *covenants* de 85% nesse trimestre. No entanto, cabe destacar que ao longo do primeiro trimestre nós quitamos R\$ 226,3 milhões em dívidas de apoio à produção (PJ CEF), uma vez que boa parte delas era oriunda dos nossos projetos de margem baixa lançados durante a pandemia, e que, portanto, requeriam um excedente de garantia. Dessa forma, não tivemos tempo hábil de reconstituir nosso limite nesse perfil de dívida dentro do trimestre, o que prejudicou nosso indicador de alavancagem. Se tivéssemos constituído há tempo, tal indicador teria fechado o 1T23 em 63%, confirmando uma redução em alavancagem frente ao trimestre anterior.

Nosso limite atual nesse perfil de dívida é de R\$ 350 milhões, e fechamos o 1T23 com R\$ 308 milhões tomados. Esperamos não só reconstituir tal limite nos próximos meses, assim como até mesmo aumentá-lo à frente, diante do esperado crescimento no volume de lançamentos da companhia.

Dívida Líquida Corporativa / PL (%)



Seguimos confiantes na retomada da rentabilidade ao longo de 2023 e um outro fato que atesta essa expectativa é o nosso resultado recorrente. Mesmo com os projetos anteriores à 2021 ainda sendo predominantes em nossa DRE do 1T23, nossa margem bruta ajustada recorrente teria sido de 26,1% nesse trimestre, com um resultado próximo ao equilíbrio na última linha de lucro. Isso mostra que estamos no caminho certo para atingirmos nosso *guidance* de 24% a 26% de margem bruta ajustada no ano, uma vez que os próximos trimestres devem reforçar essa tendência de melhora que já vemos desde o 4T22.

| | 1T23 | Receita | Custo | LB | MB % | Despesas | LL | ML % |
|-----------------------------|------|----------------|------------------|----------------|--------------|------------------|-----------------|--------------|
| DRE | | 651.443 | (503.267) | 148.176 | 22,7% | (191.861) | (43.685) | -6,7% |
| (-) Alea | | (7.476) | 19.379 | 11.903 | 1,9% | 8.947 | 20.851 | 2,8% |
| DRE Tenda | | 643.967 | (483.888) | 160.079 | 24,9% | (182.914) | (22.834) | -3,5% |
| (-) Desvio Custo | | 28.835 | - | 28.835 | 3,2% | - | 28.835 | 4,4% |
| (-) Impairment | | - | (13.520) | (13.520) | -2,0% | - | (13.520) | -2,0% |
| (-) Outros ¹ | | - | - | - | 0,0% | 5.486 | 5.486 | 0,8% |
| DRE Tenda Recorrente | | 672.803 | (497.408) | 175.395 | 26,1% | (177.428) | (2.033) | -0,3% |
| Delta | | 28.835 | (13.520) | 15.316 | 1,2pp | 5.486 | 20.801 | 3,2pp |

¹ Despesas venda de recebíveis

Falando da Alea, continuamos focando em nossa estratégia de parceria com loteadores, o que deve ser importante para o volume do ano, uma vez que esperamos que Alea supere mil unidades lançadas esse ano, frente a 401 unidades lançadas em todo o ano de 2022. Estamos animados com a receptividade dos diversos loteadores que já conversamos, assim como a aceitação da Casa Alea. Dessa forma, seguimos rumo à nossa meta de lançamento de 10 mil unidades em 2026.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Temos consciência que nossos desvios em custo vieram acima do esperado em 2022, mas acreditamos que o 1T23 trouxe sinais claros de que o ano de 2023 será um importante ano de retomada de margem para a companhia, onde sairemos mais fortes e aptos a capturar qualquer melhoria dentre as muitas esperadas para o mercado habitacional de baixa renda no país

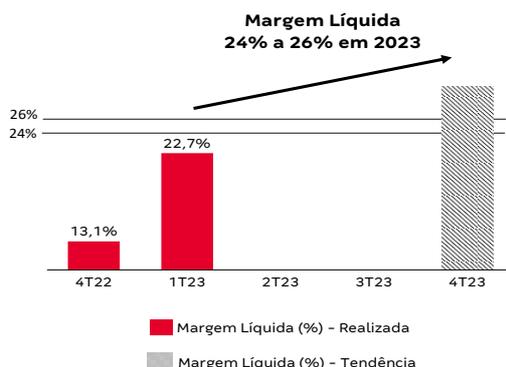
GUIDANCE

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

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

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

Curva de evolução Margem Bruta (%)



Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

ABERTURA ENTRE AS OPERAÇÕES TENDA (ON-SITE) E ALEA (OFF-SITE)

Seguindo com o compromisso foi iniciado a partir do 4T20 a apresentação dos dados segregados entre as operações on-site e off-site.

On-site: Modelo em que a companhia opera desde 2013 caracterizado pela construção no canteiro de obra de apartamentos usando o método construtivo parede de concreto com forma de alumínio, em regiões metropolitanas com demanda mínima produtiva de 1.000 unidades/ano.

Off-site: Modelo caracterizado pelo desenvolvimento de casas produzidas em uma fábrica usando a tecnologia construtiva *woodframe* e montadas no canteiro de obra. Esse modelo não exige uma demanda mínima local abrindo a possibilidade de a companhia explorar mercados menores atuando em pequenas e médias cidades do país.

Consolidado: Resultado agregado das duas operações.



Relatório de Administração/Comentário do Desempenho
DESTAQUES OPERACIONAIS

| Destques Operacionais (R\$ milhões, VGV) | 1T23 | 4T22 | T/T (%) | 1T22 | A/A (%) |
|--|----------|----------|---------------|----------|---------------|
| Tenda | | | | | |
| Lançamentos | 447,6 | 704,2 | (36,4%) ↓ | 467,2 | (4,2%) ↓ |
| Vendas Líquidas | 600,3 | 657,0 | (8,6%) ↓ | 578,6 | 3,8% ↑ |
| VSO Líquida (%) | 24,8% | 25,5% | (0,7 p.p.) ↓ | 26,1% | (1,3 p.p.) ↓ |
| VGV Repassado | 448,4 | 478,9 | (6,4%) ↓ | 543,9 | (17,6%) ↓ |
| Unidades Entregues (#) | 4.056 | 4.655 | (12,9%) ↓ | 3.344 | 21,3% ↑ |
| Banco de Terrenos | 15.105,8 | 15.068,3 | 0,2% ↑ | 12.905,3 | 17,1% ↑ |
| Banco de Terrenos - Aquisições/Ajustes | 485,1 | 1.826,1 | (73,4%) ↓ | 980,2 | (50,5%) ↓ |
| Alea | | | | | |
| Lançamentos | 43,3 | 49,8 | (13,0%) ↓ | 0,0 | 0,0% ↑ |
| Vendas Líquidas | 10,7 | 16,7 | (35,8%) ↓ | 18,8 | (43,0%) ↓ |
| VSO Líquida (%) | 13,3% | 31,6% | (18,3 p.p.) ↓ | 45,8% | (32,5 p.p.) ↓ |
| VGV Repassado | 3,7 | 14,3 | (73,9%) ↓ | 3,5 | 5,8% ↑ |
| Unidades Entregues (#) | 0 | 0 | 0,0% ↑ | 50 | (100,0%) ↓ |
| Banco de Terrenos | 1.665,3 | 1.263,7 | 31,8% ↑ | 499,0 | 233,7% ↑ |
| Banco de Terrenos - Aquisições/Ajustes | 445,0 | 481,0 | (7,5%) ↓ | 499,0 | (10,8%) ↓ |
| Consolidado | | | | | |
| Lançamentos | 490,9 | 754,0 | (34,9%) ↓ | 467,2 | 5,1% ↑ |
| Vendas Líquidas | 611,1 | 673,7 | (9,3%) ↓ | 597,4 | 2% |
| VSO Líquida (%) | 24,4% | 25,6% | (1,2 p.p.) ↓ | 26,5% | (2,1 p.p.) ↓ |
| VGV Repassado | 452,2 | 493,2 | (8,3%) ↓ | 547,5 | -17% |
| Unidades Entregues (#) | 4.056 | 4.655 | (12,9%) ↓ | 3.394 | 19,5% ↑ |
| Banco de Terrenos | 16.771,1 | 16.332,0 | 2,7% ↑ | 13.404,3 | 25% |
| Banco de Terrenos - Aquisições/Ajustes | 930,1 | 2.307,1 | (59,7%) ↓ | 1.479,2 | -37% |

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho
DESTAQUES FINANCEIROS

| Destques Financeiros (R\$ milhões) | 1T23 | 4T22 | T/T (%) | 1T22 | A/A (%) |
|---|---------|---------|--------------|---------|---------------|
| Tenda | | | | | |
| Receita Líquida | 644,0 | 622,4 | 3,5% ↑ | 571,1 | 12,8% ↑ |
| Lucro Bruto Ajustado ¹ | 160,0 | 94,6 | 69,1% ↑ | 123,3 | 29,7% ↑ |
| Margem Bruta Ajustada ¹ (%) | 24,8% | 15,2% | 9,6 p.p. ↑ | 21,6% | 3,3 p.p. ↑ |
| EBITDA Ajustado ² | 70,1 | (29,9) | 334,1% ↑ | 17,0 | 311,9% ↑ |
| Margem EBITDA Ajustada ² (%) | 10,9% | (4,8%) | 15,7 p.p. ↑ | 3,0% | 7,9 p.p. ↑ |
| Lucro Líquido (Prejuízo) ³ | (21,1) | (130,3) | 83,8% ↑ | (54,0) | 61,0% ↑ |
| Margem Líquida (%) | (3,3%) | (20,9%) | 17,7 p.p. ↑ | (9,5%) | 6,2 p.p. ↑ |
| Geração de Caixa Operacional ⁴ | (19,4) | 35,2 | (155,3%) ↓ | (232,6) | 91,6% ↑ |
| ROE ⁵ (Últimos 12 meses) | (47,6%) | (48,8%) | 1,2 p.p. ↑ | (18,8%) | (28,8 p.p.) ↓ |
| ROIC ⁶ (Últimos 12 meses) | (10,3%) | (14,0%) | 3,7 p.p. ↑ | (7,1%) | (3,2 p.p.) ↓ |
| Alea | | | | | |
| Receita Líquida | 7,5 | 8,7 | (14,4%) ↓ | 10,3 | (27,6%) ↓ |
| EBITDA Ajustado ² | (20,5) | (24,3) | 15,9% ↑ | (12,3) | (66,0%) ↓ |
| Lucro Líquido (Prejuízo) ³ | (20,9) | (24,8) | 15,8% ↑ | (13,3) | (56,6%) ↓ |
| Geração de Caixa Operacional ⁴ | (18,9) | (17,8) | (6,4%) ↓ | (8,0) | (135,8%) ↓ |
| Consolidado | | | | | |
| Receita Líquida | 651,4 | 631,1 | 3,2% ↑ | 581,4 | 12,0% ↑ |
| Lucro Bruto Ajustado ¹ | 148,2 | 82,8 | 79,0% ↑ | 119,8 | 23,7% ↑ |
| Margem Bruta Ajustada ¹ (%) | 22,7% | 13,1% | 9,6 p.p. ↑ | 20,6% | 2,1 p.p. ↑ |
| EBITDA Ajustado ² | 49,6 | (54,2) | 191,5% ↑ | 4,7 | 956,3% ↑ |
| Margem EBITDA Ajustada ² (%) | 7,6% | (8,6%) | 16,2 p.p. ↑ | 0,8% | 6,8 p.p. ↑ |
| Lucro Líquido (Prejuízo) ³ | (41,9) | (155,1) | 73,0% ↑ | (67,3) | 37,8% ↑ |
| Margem Líquida (%) | (6,4%) | (24,6%) | 18,1 p.p. ↑ | (11,6%) | 5,2 p.p. ↑ |
| Receitas a Apropriar | 1.370,7 | 1.391,9 | (1,5%) ↓ | 1.566,9 | (12,5%) ↓ |
| Resultados a Apropriar | 409,7 | 357,6 | 14,6% ↑ | 372,5 | 10,0% ↑ |
| Dívida Líquida / (PL+Minoritários) (%) | 111,5% | 111,5% | 0,1 p.p. ↑ | 50,3% | 61,2 p.p. ↑ |
| Geração de Caixa Operacional ⁴ | (38,4) | 17,4 | (320,7%) ↓ | (240,6) | 84,1% ↑ |
| ROE ⁵ (Últimos 12 meses) | (57,3%) | (57,1%) | (0,2 p.p.) ↓ | (22,6%) | (34,7 p.p.) ↓ |
| ROIC ⁶ (Últimos 12 meses) | (16,1%) | (19,5%) | 3,4 p.p. ↑ | (10,5%) | (5,6 p.p.) ↓ |
| Lucro por Ação ⁷ (Últimos 12 meses) (R\$/ação) (ex-Tesouraria) | (0,41) | (5,64) | 8,0% ↑ | (3,07) | (67,9%) ↓ |

1. Ajustado por juros capitalizados. 2. Ajustado por juros capitalizados, despesas com planos de ações (não caixa) e minoritários. 3. Ajustado por minoritários.

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

5. ROE é calculado pelo lucro líquido dos últimos 12 meses ajustado por minoritários divididos pela média do patrimônio líquido. Média referente à posição de abertura e fechamento dos últimos 12 meses.

6. ROIC é calculado pelo NOPAT dos últimos 12 meses divididos pela média do capital empregado. Média referente à posição de abertura e fechamento dos últimos 12 meses.

7. Lucro por ação (ex-Tesouraria) considera as ações emitidas (ajustadas em casos de desdobramento de ações) e desconsidera as ações mantidas em Tesouraria ao final do período.

Relatório de Administração/Comentário do Desempenho

RESULTADOS OPERACIONAIS

LANÇAMENTOS

A Tenda lançou 7 empreendimentos no 1T23, totalizando um VGV de R\$ 447,6 milhões. A redução de 4,2% em relação ao mesmo trimestre do ano anterior é justificada pela redução no número de unidades, parcialmente compensada pela estratégia de precificação mais alta.

O preço médio por unidade lançada no trimestre contabilizou R\$ 192,0 mil (marca Tenda), contra um preço médio de R\$ 202,2 mil no 4T22, o que representa uma redução de 5,0%, e um preço médio de R\$176,3 mil no mesmo trimestre do ano de 2022, aumento de 8,9%. Cabe destacar que a redução verificada com relação ao 4T22 se deve exclusivamente ao mix de produtos lançados.

Em relação a Alea, no trimestre lançamos 3 empreendimentos, que em VGV representaram 11,3% do VGV consolidado.

O preço médio por unidade lançada na Alea foi de R\$ 163,4 mil no 1T23, contra um preço médio de R\$ 166,5 mil no 4T22, redução de 1,8%, novamente em função de mix de produtos. No primeiro trimestre de 2022 não houve lançamentos.

| Lançamentos | 1T23 | 4T22 | T/T (%) | 1T22 | A/A (%) |
|---|----------------|----------------|--------------------|----------------|-------------------|
| Tenda | | | | | |
| Número de empreendimentos | 7 | 10 | (30,0%) ↓ | 8 | (12,5%) ↓ |
| VGV (R\$ milhões) | 447,6 | 704,2 | (36,4%) ↓ | 467,2 | (4,2%) ↓ |
| Número de unidades lançadas | 2.331 | 3.483 | (33,1%) ↓ | 2.650 | (12,0%) ↓ |
| Preço médio por unidade (R\$ mil) | 192,0 | 202,2 | (5,0%) ↓ | 176,3 | 8,9% ↑ |
| Tamanho médio dos empreendimentos (em unidades) | 333 | 348 | (4,4%) ↓ | 331 | 0,5% ↑ |
| Alea | | | | | |
| Número de empreendimentos | 3 | 2 | 50,0% ↑ | 0 | 0,0% ↑ |
| VGV (R\$ milhões) | 43,3 | 49,8 | (13,0%) ↓ | 0,0 | 0,0% ↑ |
| Número de unidades lançadas | 265 | 299 | (11,4%) ↓ | 0 | 0,0% ↑ |
| Preço médio por unidade (R\$ mil) | 163,4 | 166,5 | (1,8%) ↓ | 0,0 | 0,0% ↑ |
| Tamanho médio dos empreendimentos (em unidades) | 88 | 150 | (40,9%) ↓ | 0 | 0,0% ↑ |
| Consolidado | | | | | |
| Número de empreendimentos | 10 | 12 | (16,7%) ↓ | 8 | 25,0% ↑ |
| VGV (R\$ milhões) | 490,9 | 754,0 | (34,9%) ↓ | 467,2 | 5,1% ↑ |
| Número de unidades lançadas | 2.596 | 3.782 | (31,4%) ↓ | 2.650 | (2,0%) ↓ |
| Preço médio por unidade (R\$ mil) | 189,1 | 199,4 | (5,1%) ↓ | 176,3 | 7,3% ↑ |
| Tamanho médio dos empreendimentos (em unidades) | 260 | 315 | (17,6%) ↓ | 331 | (21,6%) ↓ |

Relatório de Administração/Comentário do Desempenho
DESTAQUES DE LANÇAMENTO

MIRANTE PIRITUBA – SP

- Lançamento: Fev/23
- 566 Unidades Lançadas
- Faixa 2
- VGV – R\$120,8milhões
- PMV R\$ 213,5 mil


MOCOCA – SP

- Lançamento: Fev/23
- 147 Unidades Lançadas
- Faixa 2
- VGV – R\$24,4 milhões
- PMV R\$ 166,0 mil

VILLA VENETO – SP

- Lançamento: Fev/23
- 416 Unidades Lançadas
- Faixa 2
- VGV – R\$80,7 milhões
- PMV R\$ 194,0 mil


BRODOWSKI FORTALEZA – SP

- Lançamento: Mar/23
- 65 Unidades Lançadas
- Faixa 2
- VGV – R\$10,8 milhões
- PMV R\$ 167,0 mil

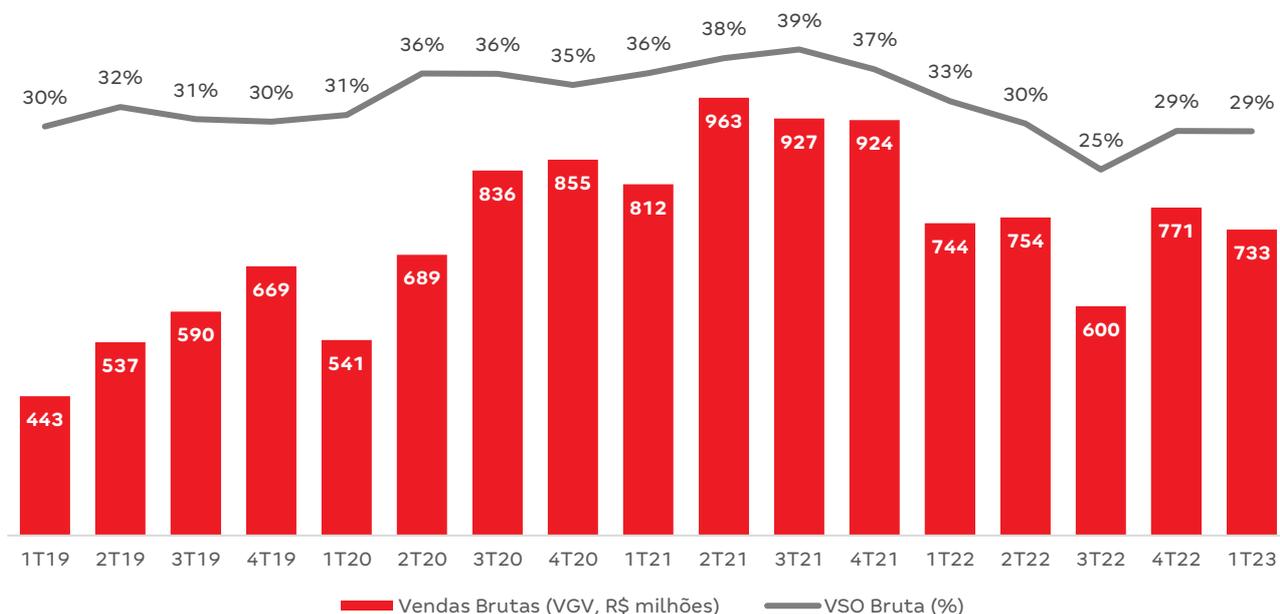

VENDAS BRUTAS

No 1T23, as vendas brutas da Tenda totalizaram R\$ 720,9 milhões, em linha com os R\$ 725,5 milhões reportados no 1T22. A velocidade sobre a oferta bruta (“VSO Bruta”) no trimestre foi de 29,8%, 0,6 p.p. superiores ao trimestre anterior e 2,9 p.p. abaixo que o 1T22.

O preço médio por unidade atingiu R\$ 194,7 mil, com predominância nos estados de São Paulo, Bahia e Rio de Janeiro, comparado com os preços médios de R\$ 189,8 mil no 4T22 e R\$ 162,1 mil no 1T22.

A Alea contabilizou nesse trimestre R\$ 12,1 milhões de VGV, totalizando 70 unidades com um preço médio de R\$ 172,6 mil. Em relação ao 4T22, houve uma redução de 36,6% no VGV, justificado por uma queda no número de unidades, compensado parcialmente por um preço médio 6,8% maior. Em relação ao 1T22, observou-se uma redução de 35,8% também compensando parcialmente por um aumento de preço correspondente a 7,3%.

| Vendas Brutas | 1T23 | 4T22 | T/T (%) | 1T22 | A/A (%) |
|-----------------------------------|--------------|--------------|----------------------|--------------|----------------------|
| Tenda | | | | | |
| VGV (R\$ milhões) | 720,9 | 752,3 | (4,2%) ↓ | 725,5 | (0,6%) ↓ |
| Número de unidades | 3.703 | 3.964 | (6,6%) ↓ | 4.477 | (17,3%) ↓ |
| Preço médio por unidade (R\$ mil) | 194,7 | 189,8 | 2,6% ↑ | 162,1 | 20,1% ↑ |
| VSO Bruta | 29,8% | 29,2% | 0,6 p.p. ↑ | 32,7% | (2,9 p.p.) ↓ |
| Alea | | | | | |
| VGV (R\$ milhões) | 12,1 | 19,1 | (36,6%) ↓ | 18,8 | (35,8%) ↓ |
| Número de unidades | 70 | 118 | (40,7%) ↓ | 117 | (40,2%) ↓ |
| Preço médio por unidade (R\$ mil) | 172,6 | 161,6 | 6,8% ↑ | 160,9 | 7,3% ↑ |
| VSO Bruta | 14,9% | 36,0% | (21,1 p.p.) ↓ | 45,8% | (30,9 p.p.) ↓ |
| Consolidado | | | | | |
| VGV (R\$ milhões) | 733,0 | 771,3 | (5,0%) ↓ | 744,4 | (1,5%) ↓ |
| Número de unidades | 3.773 | 4.082 | (7,6%) ↓ | 4.594 | (17,9%) ↓ |
| Preço médio por unidade (R\$ mil) | 194,3 | 189,0 | 2,8% ↑ | 162,0 | 19,9% ↑ |
| VSO Bruta | 29,3% | 29,4% | (0,1 p.p.) ↓ | 33,0% | (3,7 p.p.) ↓ |

Relatório de Administração/Comentário do Desempenho
Vendas Brutas (VGV, R\$ milhões) e VSO Bruta (%) - Consolidado

DISTRATOS E VENDAS LÍQUIDAS

As vendas líquidas da Tenda encerraram o 1T23 em R\$ 600,3 milhões, aumento de 3,8% em relação ao 1T22 e uma redução de 8,6% em relação ao 4T22. A velocidade sobre a oferta líquida ("VSO Líquida") no trimestre foi de 24,8%, 1,3 p.p. menor que o mesmo período do ano anterior e 0,7 p.p. menor que o 4T22.

Em relação aos distratos sobre vendas brutas, o 1T23 encerrou em 16,7% apresentando um aumento de 4,0 p.p. comparado ao 4T22 e redução de 3,6 p.p. na comparação com o 1T22.

Dos 678 distratos realizados no 1T23, 54,7% foi revenda, o que em números absolutos foram 371, com 8,3% no ganho de preço. Essa variação é resultante do aumento de repasse durante o primeiro trimestre de 2023.

Na Alea, as vendas líquidas no trimestre foram de R\$ 10,7 milhões, reduções de 35,8% e 43,0% em comparação com 4T22 e 1T22, respectivamente. A VSO Líquida de 13,3% no 1T23, redução de 32,5 p.p. em relação ao primeiro trimestre de 2022 e de 18,3 p.p. em relação ao 4T22. Isso se deve principalmente à concentração de lançamentos no final do trimestre, sem tempo hábil, portanto, de reconhecerem mais vendas no 1T23.

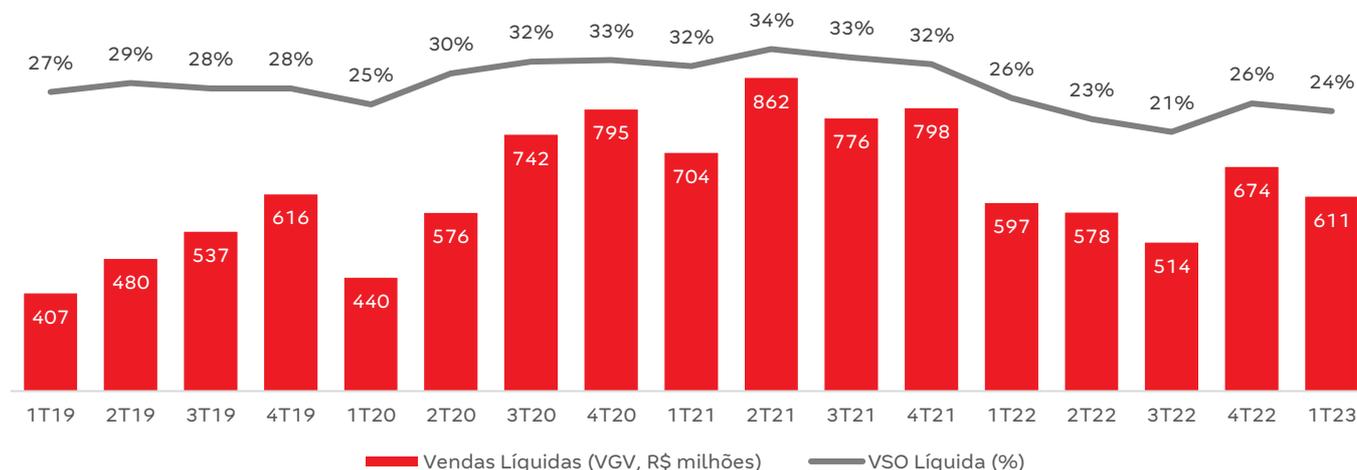
| (VGV, R\$ milhões) | 1T23 | 4T22 | T/T (%) | 1T22 | A/A (%) |
|-----------------------------------|-------|-------|---------------|-------|--------------|
| Tenda | | | | | |
| Vendas Brutas | 720,9 | 752,3 | (4,2%) ↓ | 725,5 | (0,6%) ↓ |
| Distratos | 120,6 | 95,3 | 26,6% ↑ | 147,0 | (17,9%) ↓ |
| Vendas Líquidas | 600,3 | 657,0 | (8,6%) ↓ | 578,6 | 3,8% ↑ |
| % Lançamentos ¹ | 7,1% | 63,0% | (55,9 p.p.) ↓ | 5,9% | 1,2 p.p. ↑ |
| % Estoque | 92,9% | 37,0% | 55,9 p.p. ↑ | 94,1% | (1,2 p.p.) ↓ |
| Distratos / Vendas Brutas | 16,7% | 12,7% | 4,0 p.p. ↑ | 20,3% | (3,6 p.p.) ↓ |
| VSO Líquida | 24,8% | 25,5% | (0,7 p.p.) ↓ | 26,1% | (1,3 p.p.) ↓ |
| Unidades Vendidas Brutas | 3.703 | 3.964 | (6,6%) ↓ | 4.477 | (17,3%) ↓ |
| Unidades Distratadas | 678 | 553 | 22,6% ↑ | 951 | (28,7%) ↓ |
| Unidades Vendidas Líquidas | 3.025 | 3.411 | (11,3%) ↓ | 3.526 | (14,2%) ↓ |
| Preço médio por unidade (R\$ mil) | 198,5 | 192,6 | 3,0% ↑ | 164 | 20,9% ↑ |
| Distratos / Vendas Brutas | 18,3% | 14,0% | 4,3 p.p. ↑ | 21,2% | (2,9 p.p.) ↓ |

Relatório de Administração/Comentário do Desempenho

| Alea | | | | | |
|-----------------------------------|--------------|--------------|----------------------|--------------|----------------------|
| Vendas Brutas | 12,1 | 19,1 | (36,6%) ↓ | 18,8 | (35,8%) ↓ |
| Distratos | 1,4 | 2,3 | (42,2%) ↓ | 0,0 | 0,0% ↑ |
| Vendas Líquidas | 10,7 | 16,7 | (35,8%) ↓ | 18,8 | (43,0%) ↓ |
| % Lançamentos ¹ | 44,2% | 16,6% | 27,6 p.p. ↑ | 0,0% | 44,2 p.p. ↑ |
| % Estoque | 55,8% | 83,4% | (27,6 p.p.) ↓ | 100,0% | (44,2 p.p.) ↓ |
| Distratos / Vendas Brutas | 11,2% | 12,3% | (1,1 p.p.) ↓ | 0,0% | 11,2 p.p. ↑ |
| VSO Líquida | 13,3% | 31,6% | (18,3 p.p.) ↓ | 45,8% | (32,5 p.p.) ↓ |
| Unidades Vendidas Brutas | 70 | 118 | (40,7%) ↓ | 117 | (40,2%) ↓ |
| Unidades Distratadas | 8 | 14 | (42,9%) ↓ | 0 | 0,0% ↑ |
| Unidades Vendidas Líquidas | 62 | 104 | (40,4%) ↓ | 117 | (47,0%) ↓ |
| Preço médio por unidade (R\$ mil) | 173 | 161 | 7,6% ↑ | 0 | 0,0% ↑ |
| Distratos / Vendas Brutas | 11,4% | 11,9% | (0,5 p.p.) ↓ | 0,0% | 11,4 p.p. ↑ |
| Consolidado | | | | | |
| Vendas Brutas | 733,0 | 771,3 | (5,0%) ↓ | 744,4 | (1,5%) ↓ |
| Distratos | 121,9 | 97,6 | 24,9% ↑ | 147,0 | (17,0%) ↓ |
| Vendas Líquidas | 611,1 | 673,7 | (9,3%) ↓ | 597,4 | 2,3% ↑ |
| % Lançamentos ¹ | 7,8% | 61,9% | (54,1 p.p.) ↓ | 5,8% | 2,0 p.p. ↑ |
| % Estoque | 92,2% | 38,1% | 54,1 p.p. ↑ | 94,2% | (2,0 p.p.) ↓ |
| Distratos / Vendas Brutas | 16,6% | 12,7% | 3,9 p.p. ↑ | 19,7% | (3,1 p.p.) ↓ |
| VSO Líquida | 24,4% | 25,6% | (1,2 p.p.) ↓ | 26,5% | (2,1 p.p.) ↓ |
| Unidades Vendidas Brutas | 3.773 | 4.082 | (7,6%) ↓ | 4.594 | (17,9%) ↓ |
| Unidades Distratadas | 686 | 567 | 21,0% ↑ | 951 | (27,9%) ↓ |
| Unidades Vendidas Líquidas | 3.087 | 3.515 | (12,2%) ↓ | 3.643 | (15,3%) ↓ |
| Preço médio por unidade (R\$ mil) | 197,9 | 191,7 | 3,3% ↑ | 164,0 | 20,7% ↑ |
| Distratos / Vendas Brutas | 18,2% | 13,9% | 4,3 p.p. ↑ | 20,7% | (2,5 p.p.) ↓ |

1. Lançamentos do ano corrente.

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



UNIDADES REPASSADAS, ENTREGUES E OBRAS EM ANDAMENTO

O VGV repassado na Tenda nesse trimestre totalizou R\$ 448,4 milhões, redução de 6,4% em relação ao 4T22 e 17,6% em comparação ao 1T22.

Foram entregues 4.056 unidades no período, redução de 12,9% em relação ao 4T22, em função da sazonalidade normal desse indicador. Em relação ao 1T22, houve um aumento de 21,3%. A Tenda encerrou o 1T23 com 72 obras em andamento.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Na Alea, o VGV repassado foi de R\$ 3,7 milhões, aumento de 5,8% em relação ao 1T22 e redução de 73,9%, 43,0% em comparação com 4T22. Não houve entrega de unidades na Alea no período, que encerrou o trimestre com 9 obras em andamento.

| Repasses, Entregas e Andamento | 1T23 | 4T22 | T/T (%) | 1T22 | A/A (%) |
|---------------------------------------|--------------|--------------|------------------|--------------|-------------------|
| Tenda | | | | | |
| VGV Repassado (em R\$ milhões) | 448,4 | 478,9 | (6,4%) ↓ | 543,9 | (17,6%) ↓ |
| Unidades Repassadas | 2.832 | 3.268 | (13,3%) ↓ | 4.062 | (30,3%) ↓ |
| Unidades Entregues | 4.056 | 4.655 | (12,9%) ↓ | 3.344 | 21,3% ↑ |
| Obras em andamento | 72 | 75 | (4,0%) ↓ | 85 | (15,3%) ↓ |
| Alea | | | | | |
| VGV Repassado (em R\$ milhões) | 3,7 | 14,3 | (73,9%) ↓ | 3,5 | 5,8% ↑ |
| Unidades Repassadas | 27 | 114 | (76,3%) ↓ | 20 | 35,0% ↑ |
| Unidades Entregues | 0 | 0 | 0,0% ↑ | 50 | (100,0%) ↓ |
| Obras em andamento | 9 | 6 | 50,0% ↑ | 4 | 125,0% ↑ |
| Consolidado | | | | | |
| VGV Repassado (em R\$ milhões) | 452,2 | 493,2 | (8,3%) ↓ | 547,5 | (17,4%) ↓ |
| Unidades Repassadas | 2.859 | 3.382 | (15,5%) ↓ | 4.082 | (30,0%) ↓ |
| Unidades Entregues | 4.056 | 4.655 | (12,9%) ↓ | 3.394 | 19,5% ↑ |
| Obras em andamento | 81 | 81 | 0,0% ↑ | 89 | (9,0%) ↓ |

ESTOQUE A VALOR DE MERCADO

Nesse trimestre o estoque a valor de mercado da Tenda totalizou R\$ 1.821,2 milhões em VGV, aumento de 11,2% em relação ao 1T22 e redução de 5,1% em relação ao 4T22. O estoque pronto contabilizou R\$ 55,5 milhões, representando 2,94% do total. O giro do estoque (estoque a valor de mercado dividido pelas vendas líquidas dos últimos doze meses) no 1T23 atingiu 9,5 meses em relação aos 6,6 meses de patamar médio no 1T22 e 10,1 meses do 4T22, um dos menores estoques dentre as empresas de capital aberto, o que demonstra a forte absorção das nossas unidades.

Na Alea, o estoque a valor de mercado foi de R\$ 70,2 milhões em VGV, aumentos de 215,8% e 94,0% em relação ao 1T22 e 4T22, respectivamente. Aumento esse justificado pelos lançamentos no final de trimestre, como comentado anteriormente. O giro do estoque (estoque a valor de mercado dividido pelas vendas líquidas dos últimos doze meses) no 1T23 atingiu 11,8 meses em relação aos 5,7 meses de patamar médio no 1T22 e 5,5 meses do 4T22.

| Estoque a Valor de Mercado | 1T23 | 4T22 | T/T (%) | 1T22 | A/A (%) |
|-----------------------------------|----------------|----------------|-----------------|----------------|-----------------|
| Tenda | | | | | |
| VGV (R\$ milhões) | 1.821,2 | 1.918,1 | (5,1%) ↓ | 1.637,9 | 11,2% ↑ |
| Número de unidades | 9.330 | 9.845 | (5,2%) ↓ | 9.861,0 | (5,4%) ↓ |
| Preço médio por unidade (R\$ mil) | 195,2 | 194,8 | 0,2% ↑ | 166,1 | 17,5% ↑ |
| Alea | | | | | |
| VGV (R\$ milhões) | 70,2 | 36,2 | 94,0% ↑ | 22,2 | 215,8% ↑ |
| Número de unidades | 410 | 207 | 98,1% ↑ | 149,0 | 175,2% ↑ |
| Preço médio por unidade (R\$ mil) | 171,3 | 174,8 | (2,0%) ↓ | 149,2 | 14,8% ↑ |
| Consolidado | | | | | |
| VGV (R\$ milhões) | 1.891,4 | 1.954,3 | (3,2%) ↓ | 1.660,1 | 13,9% ↑ |
| Número de unidades | 9.740 | 10.052 | (3,1%) ↓ | 10.010,0 | (2,7%) ↓ |
| Preço médio por unidade (R\$ mil) | 194,2 | 194,4 | (0,1%) ↓ | 165,8 | 17,1% ↑ |

| Status de Obra - VGV (R\$ milhões) | 1T23 | Não Iniciadas | Até 30% Concluído | 30% a 70% Concluído | Mais de 70% Concluído | Concluído |
|------------------------------------|----------------|---------------|-------------------|---------------------|-----------------------|-------------|
| Consolidado | 1.891,4 | 542,1 | 813,3 | 299,8 | 180,6 | 55,5 |

Relatório de Administração/Comentário do Desempenho

BANCO DE TERRENOS

A Tenda finalizou o 1T23 com R\$ 15.105,8 milhões em VGV no seu banco de terrenos, aumento de 0,2% e 17,1% em relação aos períodos de 4T22 e 1T22, respectivamente. Foi adquirido R\$ 1.826,1 milhões, e o percentual de compras em permuta atingiu o patamar de 47,8%.

Em relação a Alea, o VGV no seu banco de terrenos atingiu R\$ 1.665,3 milhões, aumento de 233,7% comparado ao mesmo período do ano anterior, o que representa um total de 10% do VGV consolidado.

| Banco de Terrenos ¹ | 1T23 | 4T22 | T/T (%) | 1T22 | A/A (%) |
|--------------------------------------|----------|----------|--------------|----------|--------------|
| Tenda | | | | | |
| Número de Empreendimentos | 359 | 366 | (1,9%) ↓ | 312 | 15,1% ↑ |
| VGV (em R\$ milhões) | 15.105,8 | 15.068,3 | 0,2% ↑ | 12.905,3 | 17,1% ↑ |
| Aquisições/Ajustes (em R\$ milhões) | 485,1 | 1.826,1 | (73,4%) ↓ | 980,2 | (50,5%) ↓ |
| Número de unidades | 85.135 | 85.732 | (0,7%) ↓ | 80.890 | 5,2% ↑ |
| Preço médio por unidade (em R\$ mil) | 177,4 | 175,8 | 1,0% ↑ | 159,5 | 11,2% ↑ |
| % Permuta Total | 47,8% | 47,6% | 0,2 p.p. ↑ | 45,9% | 1,9 p.p. ↑ |
| % Permuta Unidades | 10,9% | 10,6% | 0,3 p.p. ↑ | 9,8% | 1,1 p.p. ↑ |
| % Permuta Financeiro | 36,9% | 37,0% | (0,1 p.p.) ↓ | 36,1% | 0,8 p.p. ↑ |
| Alea | | | | | |
| Número de empreendimentos | 21 | 12 | 75,0% ↑ | 5 | 320,0% ↑ |
| VGV (R\$ milhões) | 1.665,3 | 1.263,7 | 31,8% ↑ | 499,0 | 233,7% ↑ |
| Aquisições / Ajustes (R\$ milhões) | 445,0 | 481,0 | (7,5%) ↓ | 499,0 | (10,8%) ↓ |
| Número de unidades | 9.486 | 7.195 | 31,8% ↑ | 3.536 | 168,3% ↑ |
| Preço médio por unidade (R\$ mil) | 175,6 | 175,6 | (0,0%) ↓ | 141,1 | 24,4% ↑ |
| % Permuta Total | 98,9% | 98,1% | 0,8 p.p. ↑ | 94,5% | 4,4 p.p. ↑ |
| % Permuta Unidades | 0,0% | 0,0% | 0,0 p.p. | 0,0% | 0,0 p.p. |
| % Permuta Financeiro | 98,9% | 98,1% | 0,8 p.p. ↑ | 94,5% | 4,4 p.p. ↑ |
| Consolidado | | | | | |
| Número de empreendimentos | 380 | 378 | 0,5% ↑ | 317 | 19,9% ↑ |
| VGV (R\$ milhões) | 16.771,1 | 16.332,0 | 2,7% ↑ | 13.404,3 | 25,1% ↑ |
| Aquisições / Ajustes (R\$ milhões) | 930,1 | 2.307,1 | (59,7%) ↓ | 1.479,2 | (37,1%) ↓ |
| Número de unidades | 94.621 | 92.927 | 1,8% ↑ | 84.426 | 12,1% ↑ |
| Preço médio por unidade (R\$ mil) | 177,2 | 175,8 | 0,9% ↑ | 158,8 | 11,6% ↑ |
| % Permuta Total | 55,0% | 51,9% | 3,1 p.p. ↑ | 47,8% | 7,2 p.p. ↑ |
| % Permuta Unidades | 9,3% | 9,7% | (0,4 p.p.) ↓ | 9,4% | (0,1 p.p.) ↓ |
| % Permuta Financeiro | 45,7% | 42,2% | 3,5 p.p. ↑ | 38,4% | 7,3 p.p. ↑ |

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

RESULTADOS FINANCEIROS

RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA

A Receita Operacional Líquida no 1T23 totalizou R\$ 651,4 milhões, um aumento de 3,2% em relação ao 4T22 e aumento de 12,0% em relação ao 1T22.

A Provisão para perdas estimadas em créditos de liquidação duvidosa apresentou um valor de R\$ 11,7 milhões no trimestre, apresentando uma melhora de 9,1% em relação ao 1T22.

| (R\$ milhões) | 1T23 | 4T22 | T/T (%) | 1T22 | A/A (%) |
|---|--------------|--------------|---------------|--------------|----------------|
| Consolidado | | | | | |
| Receita Operacional Bruta | 639,7 | 641,9 | (0,4%) ↓ | 606,1 | 5,5% ↑ |
| Provisão para perdas estimadas em créditos de liquidação duvidosa | (11,7) | 8,7 | (235,0%) ↓ | (12,9) | 9,1% ↑ |
| Provisão para distratos | 35,0 | (7,4) | 575,6% ↑ | (2,0) | 1.891,4% ↑ |
| Imposto sobre vendas de imóveis e serviços | (11,5) | (12,2) | (6,0%) ↓ | (9,8) | 17,0% ↑ |
| Receita Operacional Líquida | 651,4 | 631,1 | 3,2% ↑ | 581,4 | 12,0% ↑ |

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

LUCRO BRUTO

O lucro bruto ajustado do trimestre contabilizou R\$ 160,0 milhões na marca Tenda, aumento de 69,1% e 29,7% em comparação ao 4T22 e 1T22, respectivamente. A margem bruta ajustada atingiu 24,8%, aumento de 9,6 p.p. em relação ao 4T22 e 3,3 p.p. com relação ao primeiro trimestre de 2022.

| (R\$ milhões) | 1T23 | 4T22 | T/T (%) | 1T22 | A/A (%) |
|---|---------------|---------------|----------------|--------------|-------------------|
| Tenda | | | | | |
| Receita Líquida | 644,0 | 622,4 | 3,5% ↑ | 571,1 | 12,8% ↑ |
| Lucro Bruto | 144,4 | 80,6 | 79,3% ↑ | 108,8 | 32,8% ↑ |
| Margem Bruta | 22,4% | 12,9% | 9,5 p.p. ↑ | 19,0% | 3,4 p.p. ↑ |
| (-) Custos Financeiros | 15,5 | 14,0 | 10,7% ↑ | 14,5 | 7,0% ↑ |
| Lucro Bruto Ajustado¹ | 160,0 | 94,6 | 69,1% ↑ | 123,3 | 29,7% ↑ |
| Margem Bruta Ajustada | 24,8% | 15,2% | 9,6 p.p. ↑ | 21,6% | 3,3 p.p. ↑ |
| Alea | | | | | |
| Receita Líquida | 7,5 | 8,7 | (14,4%) ↓ | 10,3 | (27,6%) ↓ |
| Lucro Bruto | (11,8) | (11,8) | 0,1% ↑ | (3,5) | (233,9%) ↓ |
| Margem Bruta | (157,9%) | (135,4%) | (22,5 p.p.) ↓ | (34,2%) | (123,6 p.p.) ↓ |
| (-) Custos Financeiros | 0,0 | 0,0 | 0,0% ↑ | 0,0 | 0,0% ↑ |
| Lucro Bruto Ajustado¹ | (11,8) | (11,8) | 0,1% ↑ | (3,5) | (233,9%) ↓ |
| Consolidado | | | | | |
| Receita Líquida | 651,4 | 631,1 | 3,2% ↑ | 581,4 | 12,0% ↑ |
| Lucro Bruto | 132,6 | 68,7 | 93,0% ↑ | 105,2 | 26,0% ↑ |
| Margem Bruta | 20,4% | 10,9% | 9,5 p.p. ↑ | 18,1% | 2,3 p.p. ↑ |
| (-) Custos Financeiros | 15,5 | 14,0 | 10,7% ↑ | 14,5 | 7,0% ↑ |
| Lucro Bruto Ajustado¹ | 148,2 | 82,8 | 79,0% ↑ | 119,8 | 23,7% ↑ |
| Margem Bruta Ajustada | 22,7% | 13,1% | 9,63 p.p. ↑ | 20,6% | 2,1 p.p. ↑ |

1. Ajustado por juros capitalizados

A tabela abaixo segrega a margem por safra de lançamento, onde fica claro o impacto positivo do aumento de preço mesmo nas margens dos projetos mais antigos:

| Bridge | 1T23 | | | | Bridge | 1T23 | | | |
|------------------------------|-----------------------|------------------|----------------|--------------|-----------------------|-----------------|-----------------------|-----------------|--------------|
| | Margem Bruta Ajustada | Receita | Custo | LB | | MB % | Margem Bruta Ajustada | Receita | Custo |
| Margem Bruta Ajustada | 644.000 | (499.528) | 144.472 | 22,4% | Distratos | (66.698) | 45.554 | (21.144) | 31,7% |
| (-) Impostos | 11.163 | - | 11.163 | 1,3% | Lançamentos 23 | - | - | - | - |
| (-) Provisões, AVP, Permuta | (1.442) | 30.450 | 29.008 | 4,5% | Lançamentos 22 | (20.671) | 13.365 | (7.306) | 35,3% |
| Margem Projetos | 653.721 | (469.078) | 184.643 | 28,2% | Lançamentos 21 | (37.983) | 26.664 | (11.320) | 29,8% |
| Lançamentos 23 | 6.637 | (3.902) | 2.735 | 41,2% | Lançamentos 20- | (8.044) | 5.525 | (2.518) | 31,3% |
| Lançamentos 22 | 214.925 | (138.352) | 76.573 | 35,6% | Vendas Antigas | 91.757 | (100.835) | (9.079) | -9,9% |
| Lançamentos 21 | 411.027 | (295.605) | 115.423 | 28,1% | Lançamentos 23 | - | - | - | 0,0% |
| Lançamentos 20- | 21.132 | (31.220) | (10.088) | -47,7% | Lançamentos 22 | (11.316) | 3.108 | (8.207) | 72,5% |
| Vendas 2023 | 329.924 | (208.048) | 121.876 | 36,9% | Lançamentos 21 | 83.009 | (73.719) | 9.290 | 11,2% |
| Lançamentos 23 | 4.285 | (2.577) | 1.708 | 39,9% | Lançamentos 20- | 17.710 | (28.899) | (11.189) | -63,2% |
| Lançamentos 22 | 159.520 | (99.105) | 60.415 | 37,9% | | | | | |
| Lançamentos 21 | 157.277 | (100.893) | 56.385 | 35,9% | | | | | |
| Lançamentos 20- | 8.842 | (5.474) | 3.368 | 38,1% | | | | | |
| Vendas 2022 | 298.739 | (205.749) | 92.990 | 31,1% | | | | | |
| Lançamentos 23 | - | - | - | - | | | | | |
| Lançamentos 22 | 87.392 | (55.720) | 31.671 | 36,2% | | | | | |
| Lançamentos 21 | 208.725 | (147.657) | 61.067 | 29,3% | | | | | |
| Lançamentos 20- | 2.623 | (2.372) | 251 | 9,6% | | | | | |

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

DESPESAS COM VENDAS, GERAIS E ADMINISTRATIVAS (SG&A)

Despesas com vendas

No 1T23, as despesas com vendas da marca Tenda totalizaram R\$ 45,4 milhões, melhora de 18,1% e 29,0% em relação ao 4T22 e 1T22, respectivamente. As despesas com venda no trimestre representaram 6,3% das vendas brutas, redução de 1,1 p.p. quando comparado ao trimestre anterior e 2,5 p.p. em relação ao mesmo período de 2022. A melhor eficiência nas despesas de venda é fruto da estratégia em retomar para o nosso patamar pré-pandemia, uma vez que durante a pandemia os custos ficaram sub ótimos uma vez que havia uma estrutura robusta de loja. Porém, pós pandemia as lojas não se provaram mais tão eficientes. Sendo assim, duras decisões foram tomadas ao longo de 2022 e foram encerradas aproximadamente 60% das lojas, reduzindo fortemente o time de vendas menos eficiente e ao mesmo tempo focamos em retomar produtividade de forma mais concentrada e eficiente.

Na Alea, o aumento na rubrica em relação ao 1T22 é justificado pelo número de lançamentos no ano versus nenhum lançamento no mesmo período do ano anterior.

Despesas gerais e administrativas (G&A)

Nesse trimestre, as despesas gerais e administrativas (G&A) da marca Tenda totalizaram R\$ 31,1 milhões, melhoras de 23,5% e 22,1% em relação ao 4T22 e ao 1T22, respectivamente. O G&A representou uma relação de 4,8% da receita líquida. Essa queda é reflexo de uma reversão na provisão de bônus referente à 2022, no valor de R\$5,7 milhões.

Na Alea, as despesas gerais e administrativas (G&A) totalizaram R\$ 6,3 milhões, melhoras de 14,9% em relação ao 1T22 e 36,3% em relação ao 4T22, representando uma relação de 14,6% dos lançamentos. No 1T23 também tivemos reversão de provisão de bônus na Alea no valor de R\$4,2 milhões.

| (R\$ milhões) | 1T23 | 4T22 | T/T (%) | 1T22 | A/A (%) |
|--|---------------|----------------|----------------------|----------------|---------------------|
| Tenda | | | | | |
| Despesas com Vendas | (45,4) | (55,5) | (18,1%) ↓ | (64,0) | (29,0%) ↓ |
| Despesas Gerais e Administrativas (G&A) | (31,1) | (39,9) | (22,1%) ↓ | (40,6) | (23,5%) ↓ |
| Total de Despesas SG&A | (76,5) | (95,4) | (19,8%) ↓ | (104,6) | (26,9%) ↓ |
| Vendas Brutas | 720,9 | 752,3 | (4,2%) ↓ | 725,5 | (0,6%) ↓ |
| Lançamentos | 447,6 | 704,2 | (36,4%) ↓ | 467,2 | (4,2%) ↓ |
| Receita Operacional Líquida | 644,0 | 622,4 | 3,5% ↑ | 571,1 | 12,8% ↑ |
| Despesas com Vendas / Vendas Brutas | 6,3% | 7,4% | (1,1 p.p.) ↓ | 8,8% | (2,5 p.p.) ↓ |
| G&A / Lançamentos | 6,9% | 5,7% | 1,3 p.p. ↑ | 8,7% | (1,8 p.p.) ↓ |
| G&A / Receita Operacional Líquida | 4,8% | 6,4% | (1,6 p.p.) ↓ | 7,1% | (2,3 p.p.) ↓ |
| Alea | | | | | |
| Despesas com Vendas | (2,3) | (2,6) | (9,1%) ↓ | (0,3) | 686,1% ↑ |
| Despesas Gerais e Administrativas (G&A) | (6,3) | (9,9) | (36,3%) ↓ | (7,4) | (14,9%) ↓ |
| Total de Despesas SG&A | (8,7) | (12,5) | (30,7%) ↓ | (7,7) | 11,8% ↑ |
| Vendas Brutas | 12,1 | 19,1 | (36,6%) ↓ | 18,8 | (35,8%) ↓ |
| Lançamentos | 43,3 | 49,8 | (13,0%) ↓ | 0,0 | 0,0% ↑ |
| Receita Operacional Líquida | 7,5 | 8,7 | (14,4%) ↓ | 10,3 | (27,6%) ↓ |
| Despesas com Vendas / Vendas Brutas | 19,2% | 13,4% | 5,8 p.p. ↑ | 1,6% | 17,6 p.p. ↑ |
| G&A / Lançamentos | 14,6% | 20,0% | (5 p.p.) ↓ | 0,0% | 14,6 p.p. ↑ |
| G&A / Receita Operacional Líquida | 84,7% | 113,8% | (29,1 p.p.) ↓ | 72,1% | 12,6 p.p. ↑ |
| Consolidado | | | | | |
| Despesas com Vendas | (47,7) | (58,0) | (17,7%) ↓ | (64,3) | (25,7%) ↓ |
| Despesas Gerais e Administrativas (G&A) | (37,4) | (49,8) | (24,9%) ↓ | (48,1) | (22,2%) ↓ |
| Total de Despesas SG&A | (85,2) | (107,9) | (21,1%) ↓ | (112,3) | (24,2%) ↓ |
| Vendas Brutas | 733,0 | 771,3 | (5,0%) ↓ | 744,4 | (1,5%) ↓ |
| Lançamentos | 490,9 | 754,0 | (34,9%) ↓ | 467,2 | 5,1% ↑ |
| Receita Operacional Líquida | 651,4 | 631,1 | 3,2% ↑ | 581,4 | 12,0% ↑ |
| Despesas com Vendas / Vendas Brutas | 6,5% | 7,5% | (1,0 p.p.) ↓ | 8,6% | (2,1 p.p.) ↓ |

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

| | | | | | |
|-------------------|------|------|------------|-------|--------------|
| G&A / Lançamentos | 7,6% | 6,6% | 1,0 p.p. ↑ | 10,3% | (2,7 p.p.) ↓ |
|-------------------|------|------|------------|-------|--------------|

OUTRAS RECEITAS E DESPESAS OPERACIONAIS

Nesse trimestre, foi contabilizado R\$ 16,8 milhões de outras despesas operacionais, melhora de 40,8% em comparação ao 4T22 e uma piora de 48,4% em relação ao 1T22.

| (R\$ milhões) | 1T23 | 4T22 | T/T (%) | 1T22 | A/A (%) |
|--|---------------|---------------|-------------------|---------------|------------------|
| Tenda | | | | | |
| Outras Receitas e Despesas Operacionais | (16,4) | (28,0) | (41,7%) ↓ | (10,3) | 59,3% ↑ |
| Despesas com demandas judiciais | (14,1) | (29,1) | (51,6%) ↓ | (8,1) | 73,4% ↑ |
| Outras | (2,2) | 1,1 | 306,7% ↑ | (2,1) | 5,5% ↑ |
| Equivalência Patrimonial | 0,3 | (4,4) | (106,9%) ↓ | 5,9 | 94,9% ↑ |
| Alea | | | | | |
| Outras Receitas e Despesas Operacionais | (0,4) | (0,3) | 42,9% ↑ | (1,0) | (58,3%) ↓ |
| Despesas com demandas judiciais | 0,0 | 0,0 | 0,0% ↑ | 0,0 | 0,0% ↑ |
| Outras | (0,4) | (0,3) | 42,9% ↑ | (1,0) | (58,3%) ↓ |
| Equivalência Patrimonial | 0,0 | 0,0 | 0,0% ↑ | 0,0 | 0,0% ↑ |
| Consolidado | | | | | |
| Outras Receitas e Despesas Operacionais | (16,8) | (28,4) | (40,8%) ↓ | (11,3) | 48,4% ↑ |
| Despesas com demandas judiciais | (14,1) | (29,1) | (51,6%) ↓ | (8,1) | 73,4% ↑ |
| Outras | (2,7) | 0,8 | 443,5% ↑ | (3,2) | (15,5%) ↓ |
| Equivalência Patrimonial | 0,3 | (4,4) | (106,9%) ↓ | 5,9 | 94,9% ↑ |

EBITDA AJUSTADO

No 1T23, o EBITDA ajustado da marca Tenda totalizou R\$ 70,1 milhões, com Margem EBITDA ajustada de 10,9 p.p. No consolidado, o EBITDA ajustado contabilizou R\$ 49,6 milhões com Margem EBITDA ajustada de 7,6 p.p. A melhora em relação ao trimestre anterior e ao mesmo período de 2022, é justificado pela melhora na Receita Líquida e redução dos custos operacionais.

| (R\$ milhões) | 1T23 | 4T22 | T/T (%) | 1T22 | A/A (%) |
|---|---------------|---------------|--------------------|---------------|-------------------|
| Tenda | | | | | |
| Resultado Líquido | (21,1) | (130,3) | 83,8% ↑ | (54,0) | 61,0% ↑ |
| (+) Resultado Financeiro | 53,8 | 63,9 | (15,8%) ↓ | 37,6 | 43,2% ↑ |
| (+) IR / CSLL | 11,2 | 11,7 | (4,6%) ↓ | 9,6 | 16,8% ↑ |
| (+) Depreciação e Amortização | 9,3 | 9,9 | (6,0%) ↓ | 8,2 | 14,3% ↑ |
| EBITDA | 53,2 | (44,8) | 218,7% ↑ | 1,3 | 4.093,7% ↑ |
| (+) Capitalização de Juros | 15,5 | 14,0 | 10,7% ↑ | 14,5 | 7,0% ↑ |
| (+) Despesas com SOP | 3,1 | 3,6 | (13,2%) ↓ | 2,7 | 17,0% ↑ |
| (+) Participação dos Minoritários | (1,8) | (2,7) | 34,3% ↑ | (1,4) | (24,7%) ↓ |
| EBITDA Ajustado¹ | 70,1 | (29,9) | 334,1% ↑ | 17,0 | 311,9% ↑ |
| Receita Líquida | 644,0 | 622,4 | 3,5% ↑ | 571,1 | 12,8% ↑ |
| Margem EBITDA | 8,3% | -7,2% | 15,5 p.p. ↑ | 0,2% | 8,0 p.p. ↑ |
| Margem EBITDA Ajustada¹ | 10,9% | -4,8% | 15,7 p.p. ↑ | 3,0% | 7,9 p.p. ↑ |
| Alea | | | | | |
| Lucro Líquido | (20,9) | (24,8) | 15,8% ↑ | (13,3) | (56,6%) ↓ |
| (+) Resultado Financeiro | (0,0) | 0,2 | (126,5%) ↓ | (0,0) | 15% ↑ |
| (+) IR / CSLL | 0,0 | 0,0 | 0,0% ↑ | 0,0 | 0,0% ↑ |
| (+) Depreciação e Amortização | 0,4 | 0,3 | 46,4% ↑ | 1,0 | (57,9%) ↓ |
| EBITDA | (20,5) | (24,3) | 15,9% ↑ | (12,3) | (66,0%) ↓ |
| (+) Capitalização de Juros | (0,1) | (1,4) | 92,6% ↑ | (0,5) | 77,5% ↑ |
| (+) Despesas com SOP | 0,0 | 0,0 | 0,0% ↑ | 0,0 | 0,0% ↑ |
| (+) Participação dos Minoritários | 0,0 | 0,0 | 0,0% ↑ | 0,0 | 0,0% ↑ |

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

| | | | | | |
|---|----------------|----------------|--------------------|----------------|-----------------------|
| EBITDA Ajustado¹ | (20,6) | (25,7) | 20,0% ↑ | (12,8) | (60,9%) ↓ |
| Receita Líquida | 7,5 | 8,7 | (14,4%) ↓ | 10,3 | (27,6%) ↓ |
| Margem EBITDA | -273,6% | -278,5% | 4,9 p.p. ↑ | -119,3% | (154,3 p.p.) ↓ |
| Consolidado | | | | | |
| Resultado Líquido | (41,9) | (155,1) | 73,0% ↑ | (67,3) | 37,8% ↑ |
| (+) Resultado Financeiro | 53,7 | 64,0 | (16,1%) ↓ | 37,5 | 43,2% ↑ |
| (+) IR / CSLL | 11,2 | 11,7 | (4,6%) ↓ | 9,6 | 16,8% ↑ |
| (+) Depreciação e Amortização | 9,8 | 10,2 | (4,4%) ↓ | 9,2 | 6,1% ↑ |
| EBITDA | 32,8 | (69,2) | 147,4% ↑ | (11,1) | 396,6% ↑ |
| (+) Capitalização de Juros | 15,5 | 14,0 | 10,7% ↑ | 14,5 | 7,0% ↑ |
| (+) Despesas com SOP | 3,1 | 3,6 | (13,2%) ↓ | 2,7 | 17,0% ↑ |
| (+) Participação dos Minoritários | (1,8) | (2,7) | 34,3% ↑ | (1,4) | (24,7%) ↓ |
| EBITDA Ajustado¹ | 49,6 | (54,2) | 191,5% ↑ | 4,7 | 956,3% ↑ |
| Receita Líquida | 651,4 | 631,1 | 3,2% ↑ | 581,4 | 12,0% ↑ |
| Margem EBITDA | 5,0% | -11,0% | 16,0 p.p. ↑ | -1,9% | 6,9 p.p. ↑ |
| Margem EBITDA Ajustada¹ | 7,6% | -8,6% | 16,2 p.p. ↑ | 0,8% | 6,8 p.p. ↑ |

1. Ajustado por juros capitalizados, despesas com planos de ações (não caixa) e minoritários

RESULTADO FINANCEIRO

A companhia finalizou esse trimestre com um resultado financeiro negativo de R\$ 53,7 milhões, uma melhora de 16,1% em comparação com o 4T22. Comparando com o mesmo período do ano anterior, o resultado financeiro apresentou uma despesa financeira maior decorrente do maior custo da dívida ocasionado pela elevação da SELIC e aos custos não recorrentes relacionados à cessão de parte dos nossos recebíveis, no valor de R\$ 5,5 milhões.

| (R\$ milhões) | 1T23 | 4T22 | T/T (%) | 1T22 | A/A (%) |
|-----------------------------|---------------|---------------|----------------|---------------|------------------|
| Consolidado | | | | | |
| Receitas Financeiras | 12,4 | 0,3 | 3.864,9% ↑ | 17,4 | (28,8%) ↓ |
| Despesas Financeiras | (66,1) | (64,3) | 2,8% ↑ | (54,9) | 20,4% ↑ |
| Resultado Financeiro | (53,7) | (64,0) | 16,1% ↑ | (37,5) | (43,2%) ↓ |

RESULTADO LÍQUIDO

No 1T23, a Tenda registrou um prejuízo de R\$ 21,1 milhões, uma melhora de 61,0% em comparação ao 1T22. A Margem Líquida no trimestre foi de -3,3% comparado com -9,5% no mesmo trimestre do ano anterior.

No consolidado o Prejuízo Líquido do trimestre foi de R\$ 41,9 milhões, com Margem Líquida de -6,4 p.p..

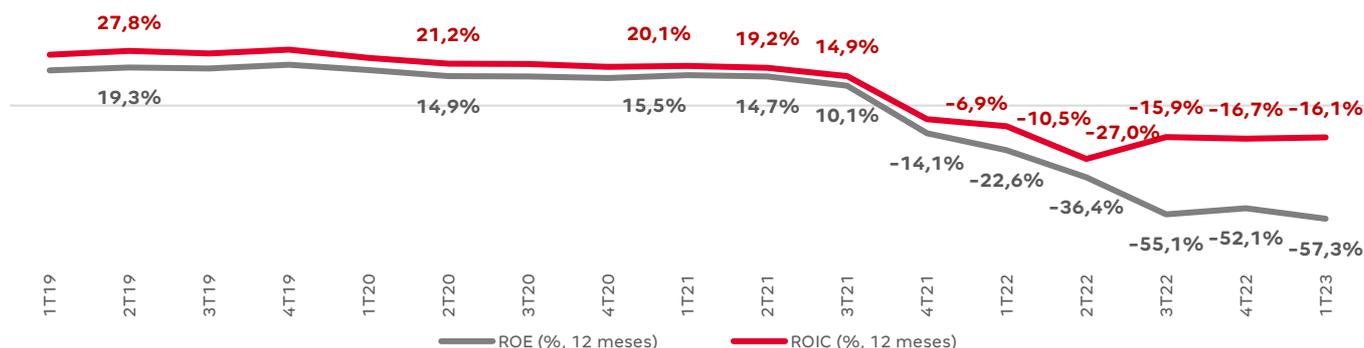
| (R\$ milhões) | 1T23 | 4T22 | T/T (%) | 1T22 | A/A (%) |
|---|---------------|----------------|----------------|---------------|------------------|
| Tenda | | | | | |
| Resultado Líquido após IR & CSLL | (22,8) | (133,1) | 82,8% ↑ | (55,5) | 58,8% ↑ |
| (-) Participação Minoritários | 1,8 | 2,7 | (34,3%) ↓ | 1,4 | 24,7% ↑ |
| Resultado Líquido | (21,1) | (130,3) | 83,8% ↑ | (54,0) | 61,0% ↑ |
| Margem Líquida | (3,3%) | (20,9%) | 17,7 p.p. ↑ | (9,5%) | 6,2 p.p. ↑ |
| Alea | | | | | |
| Resultado Líquido após IR & CSLL | (20,9) | (24,8) | 15,8% ↑ | (13,3) | (56,6%) ↓ |
| (-) Participação Minoritários | 0,0 | 0,0 | 0,0% ↑ | 0,0 | 0,0% ↑ |
| Resultado Líquido | (20,9) | (24,8) | 15,8% ↑ | (13,3) | (56,6%) ↓ |
| Margem Líquida | (278,9%) | (283,7%) | 4,8 p.p. ↑ | (129,0%) | (149,9 p.p.) ↓ |
| Consolidado | | | | | |
| Resultado Líquido após IR & CSLL | (43,7) | (157,8) | 72,3% ↑ | (68,8) | 36,5% ↑ |
| (-) Participação Minoritários | 1,8 | 2,7 | (34,3%) ↓ | 1,4 | 24,7% ↑ |
| Resultado Líquido | (41,9) | (155,1) | 73,0% ↑ | (67,3) | 37,8% ↑ |
| Margem Líquida | (6,4%) | (24,6%) | 18,1 p.p. ↑ | (11,6%) | 5,2 p.p. ↑ |
| Lucro por Ação ¹ (12 meses) (R\$/ação) | (0,39) | (5,25) | 92,5% ↑ | (2,83) | 86,2% ↑ |
| Lucro por Ação ² (12 meses) (R\$/ação) (ex-tesouraria) | (0,41) | (5,64) | 92,7% ↑ | (3,07) | 86,5% ↑ |

1. Lucro por ação considera todas as ações emitidas (ajustadas em casos de desdobramento de ações).

2. Lucro por ação (ex-Tesouraria) considera ações emitidas (ajustadas em casos de desdobramento de ações) e desconsidera as mantidas em Tesouraria.

Relatório de Administração/Comentário do Desempenho

ROE (% , últimos 12 meses) e ROIC (% , últimos 12 meses) Consolidado



RESULTADO A APROPRIAR

Encerramos 1T23 com R\$ 409,7 milhões de resultado a apropriar e margem REF de 29,9%, aumento de 6,1 p.p. em comparação com o mesmo período do ano passado, o que reflete a aproximação quanto ao término da maior parte dos empreendimentos lançados em 2020 e 2021, de menor margem.

| (R\$ milhões) | Março 23 | Dezembro 22 | T/T (%) | Março 22 | A/A (%) |
|--|--------------|--------------|----------------|--------------|----------------|
| Tenda | | | | | |
| Receitas a Apropriar | 1.370,7 | 1.391,9 | (1,5%) ↓ | 1.566,9 | (12,5%) ↓ |
| Custo das Unidades Vendidas a Apropriar | (961,0) | (1.034,3) | (7,5%) ↓ | (1.194,5) | (19,9%) ↓ |
| Resultado a Apropriar¹ | 409,7 | 357,6 | 14,6% ↑ | 372,5 | 10,0% ↑ |
| Margem a Apropriar | 29,9% | 25,7% | 4,2 p.p. ↑ | 23,8% | 6,1 p.p. ↑ |

1. Contempla os empreendimentos que estão sob restrição por cláusula suspensiva. Ainda não constam valores para operação off-site

CAIXA E APLICAÇÕES FINANCEIRAS

| (R\$ milhões) | Março 23 | Dezembro 22 | T/T (%) | Março 22 | A/A (%) |
|-------------------------------|--------------|--------------|------------------|--------------|------------------|
| Consolidado | | | | | |
| Caixa e equivalentes de caixa | 68,1 | 83,7 | (18,6%) ↓ | 35,7 | 91,1% ↑ |
| Aplicações financeiras | 535,5 | 590,5 | (9,3%) ↓ | 767,7 | (30,2%) ↓ |
| Caixa Total | 603,6 | 674,2 | (10,5%) ↓ | 803,4 | (24,9%) ↓ |

CONTAS A RECEBER

A Companhia totalizou R\$ 1.467,3 milhões em contas a receber administrados ao final mar/23, crescimento de 5,3% em comparação a dez/22, contabilizando 163 dias de contas a receber, que equivale a um aumento de 5,1%, vs dez/22.

| (R\$ milhões) | Março 23 | Dezembro 22 | T/T (%) | Março 22 | A/A (%) |
|---|----------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|
| Consolidado | | | | | |
| Até 90 dias | 44,0 | 22,1 | 98,9% ↑ | 20,7 | 112,9% ↑ |
| De 91 a 180 dias | 12,6 | 8,8 | 43,3% ↑ | 5,5 | 128,1% ↑ |
| Acima de 180 dias (a) | 107,1 | 112,2 | (4,6%) ↓ | 65,7 | 63,1% ↑ |
| Subtotal Vencidas | 163,7 | 143,2 | 14,4% ↑ | 91,9 | 78,2% ↑ |
| 1 ano | 0,0 | 0,0 | 0,0% ↑ | 0,0 | 0,0% ↑ |
| 2 anos | 744,9 | 729,4 | 2,1% ↑ | 486,8 | 53,0% ↑ |
| 3 anos | 309,4 | 287,4 | 7,6% ↑ | 566,5 | (45,4%) ↓ |
| 4 anos | 95,5 | 99,0 | (3,5%) ↓ | 117,0 | (18,4%) ↓ |
| 5 anos em diante | 153,8 | 135,0 | 13,9% ↑ | 169,6 | (9,3%) ↓ |
| Subtotal - A Vencer | 1.303,6 | 1.250,8 | 4,2% ↑ | 1.339,9 | (2,7%) ↓ |
| Total Contas a Receber | 1.467,3 | 1.394,0 | 5,3% ↑ | 1.431,8 | 2,5% ↑ |
| (-) Ajuste a valor presente | (68,9) | (55,7) | (23,8%) ↓ | (31,6) | (118,0%) ↓ |
| (-) Provisão para créditos de liquidação duvidosa | (284,1) | (272,4) | (4,3%) ↓ | (211,8) | (34,2%) ↓ |
| (-) Provisão para distrato | (6,3) | (41,3) | 84,8% ↑ | (48,3) | 87,0% ↑ |
| Contas a Receber | 1.108,0 | 1.024,7 | 8,1% ↑ | 1.140,1 | (2,8%) ↓ |
| Dias de Contas a Receber | 163 | 155 | 5,1% ↑ | 165 | (1,4%) ↓ |

1. Vencidos e a vencer

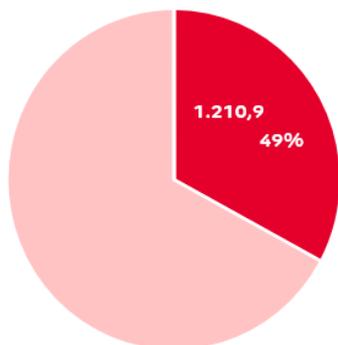
Relatório de Administração/Comentário do Desempenho

RECEBÍVEIS TENDA

A carteira de recebíveis administrados pela Tenda (*on e off balance*) líquida de provisão finalizou primeiro trimestre de 2023 em R\$ 961,1 milhões, aumento de 1,8% em relação a 4T22 e 25,1% em relação a 1T22.

Contas a Receber + Receitas a Apropriar

1T23 R\$ milhões

Total: 2.469,3 milhões
■ Recebíveis Tenda


Recebíveis Tenda'

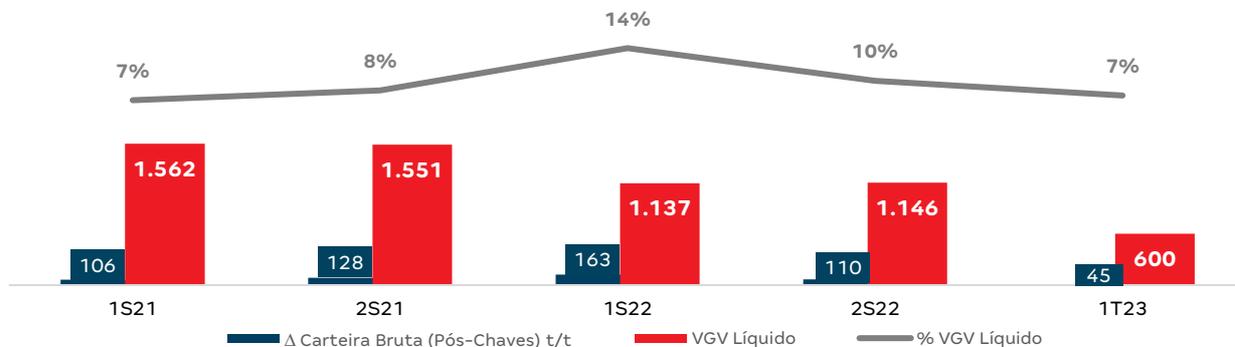
1T23 R\$ milhões

■ Pós-chaves

■ Pré-chaves


Variação Carteira Bruta (R\$ milhões) e VGV Líquido (R\$ milhões)

Var. Carteira Bruta (Pós Chaves) / VGV Líquido (%)



| Recebível Tenda ¹ (R\$ milhões) | 1T23 | 4T22 | T/T (%) | 1T22 | A/A (%) |
|--|----------------|----------------|---------------|--------------|----------------|
| Carteira Bruta | 1.210,9 | 1.175,3 | 3,0% ↑ | 920,3 | 31,6% ↑ |
| Antes da entrega de chaves (pré-chaves) | 185,0 | 194,3 | (4,8%) ↓ | 189,5 | (2,3%) ↓ |
| Após a entrega de chaves (pós-chaves) | 1.025,8 | 980,9 | 4,6% ↑ | 730,8 | 40,4% ↑ |
| Carteira Líquida de Provisão | 961,1 | 944,1 | 1,8% ↑ | 768,1 | 25,1% ↑ |
| Antes da entrega de chaves (pré-chaves) | 180,7 | 190,7 | (5,2%) ↓ | 187,3 | (3,5%) ↓ |
| Após a entrega de chaves (pós-chaves) | 780,4 | 753,3 | 3,6% ↑ | 580,7 | 34,4% ↑ |

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

| Recebíveis Tenda ¹ (por aging, pós-chaves) | 1T23 | 4T22 | T/T (%) | 1T22 | A/A (%) |
|---|--------------|--------------|-------------------|--------------|-------------------|
| Carteira Líquida de Provisão (R\$ milhões) | 780,4 | 753,3 | 3,6% ↑ | 580,7 | 34,4% ↑ |
| Não entregue ² | 432,8 | 419,2 | 3,2% ↑ | 316,8 | 36,6% ↑ |
| Entregue, adimplente | 227,3 | 210,4 | 8,0% ↑ | 181,9 | 24,9% ↑ |
| Entregue, inadimplente <90d | 91,5 | 91,9 | (0,4%) ↓ | 62,0 | 47,6% ↑ |
| Entregue, inadimplente >90d e <360 | 29,0 | 31,5 | (8,2%) ↓ | 20,0 | 44,4% ↑ |
| Entregue, inadimplente >360 | (0,2) | 0,2 | (174,2%) ↓ | 0,0 | (740,9%) ↓ |
| Índice de Cobertura de Provisão (%) | 23,9% | 23,2% | 0,7 p.p. ↑ | 20,9% | 3,1 p.p. ↑ |
| Não entregue ² | 16,1% | 13,2% | 3,0 p.p. ↑ | 1,2% | 14,9 p.p. ↑ |
| Entregue, adimplente | 1,7% | 1,7% | (0,0 p.p.) ↓ | 10,7% | (9,0 p.p.) ↓ |
| Entregue, inadimplente <90d | 10,6% | 11,0% | (0,4 p.p.) ↓ | 43,6% | (33,0 p.p.) ↓ |
| Entregue, inadimplente >90d e <360 | 48,4% | 46,1% | 2,3 p.p. ↑ | 100,0% | (51,6 p.p.) ↓ |
| Entregue, inadimplente >360 | 100,1% | 99,8% | 0,3 p.p. ↑ | 0,0% | 100,1 p.p. ↑ |

1. Valores a receber, on e off balance, parcelados diretamente com a Companhia, uma vez que os financiamentos bancários não absorvem 100% do valor do imóvel. Incluem recebíveis cedidos e administrados pela Companhia.

2. Empreendimentos não entregues têm fluxos de financiamento pré-chaves e pós-chaves. O índice de cobertura de provisão diz respeito apenas ao fluxo pós-chaves.

ENDIVIDAMENTO

A Companhia encerrou o quarto trimestre com uma dívida total de R\$ 1.358,4 milhões, *duration* de 21,8 meses e com custo médio nominal de 16,02% a.a.

No trimestre foram liquidadas as operações referentes à venda de carteiras pró-soluto, realizadas no âmbito de 2 (duas) operações de securitização de certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") emitidos pela True Securitizadora S.A. ("Securitizadora"), de forma que as 1ª e 2ª séries da 122ª emissão e as 1ª e 2ª séries da 142ª emissão, em conjunto, foram distribuídas pela Securitizadora por meio de ofertas públicas de distribuição, em regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ("Ofertas").

O valor total das Ofertas (integralmente absorvidas pela gestora Kinea) correspondeu a um montante agregado de R\$ 160.000.000,00 (cento e sessenta milhões de reais), ao qual foram aplicados descontos relativos às despesas e constituição dos Fundos de Reserva e dos Fundos de Despesa das Emissões, sendo o montante total líquido recebido pela Companhia, decorrentes das cessões realizadas no âmbito de ambas as Emissões, de R\$ 132.426.752,61 (cento e trinta e dois milhões, quatrocentos e vinte e seis mil, setecentos e cinquenta e dois reais e sessenta e um centavos).

| Cronograma de Vencimento da Dívida (R\$ milhões) | 1T23 | Financiamento Bancário | Dívida Corporativa | Financiamento a Construção (SFH) |
|--|----------------|------------------------|--------------------|----------------------------------|
| Consolidado | | | | |
| 2023 | 419,1 | 83,3 | 163,9 | 171,9 |
| 2024 | 376,2 | 61,4 | 203,7 | 111,0 |
| 2025 | 186,7 | 7,3 | 154,1 | 25,3 |
| 2026 | 221,1 | 0,0 | 221,1 | 0,0 |
| 2027 em diante | 155,3 | 0,0 | 155,3 | 0,0 |
| Dívida Total | 1.358,4 | 152,0 | 898,2 | 308,2 |
| <i>Duration</i> (em meses) | 21,8 | | | |

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

| Detalhamento da dívida (R\$ milhões) | Vencimento | Taxas (a.a.) | Saldo Devedor Março 23 | Saldo Devedor Dezembro 22 |
|--------------------------------------|-------------|--------------|---------------------------|------------------------------|
| Consolidado | | | | |
| Dívida Total | | | 1.358,4 | 1.474,2 |
| Financiamento Bancário | até 12/2025 | CDI + 2,72% | 152,0 | 157,5 |
| Dívida Corporativa | | | 898,2 | 977,2 |
| DEB TEND14 | até 09/2023 | CDI + 3,50% | 54,8 | 52,6 |
| DEB TEND15 | até 03/2024 | CDI + 3,15% | 75,1 | 156,2 |
| DEB TEND16 | até 12/2024 | CDI + 3,05% | 104,6 | 100,3 |
| DEB TEND17 | até 02/2026 | CDI + 4,00% | 202,5 | 211,2 |
| DEB TEND19 | até 09/2026 | CDI + 3,60% | 150,3 | 156,3 |
| CRI (8º Emissão) | até 04/2028 | IPCA + 6,86% | 234,6 | 224,8 |
| CRI Valora | até 07/2027 | IPCA + 8,50% | 76,3 | 75,7 |
| SFH | | | 308,2 | 339,5 |
| SFH ¹ | até 07/2024 | 127% CDI | 21,5 | 75,9 |
| SFH ² | até 05/2024 | 129% CDI | 6,6 | 0,5 |
| SFH ³ | até 02/2025 | TR+11,76 | 43,3 | 32,0 |
| SFH ⁴ | até 09/2025 | TR+8,18 | 236,7 | 231,1 |

| Custo Médio Ponderado da Dívida (R\$ milhões) | Saldo Devedor Março 23 | Saldo Devedor / Total Dívida | Custo Médio (a.a.) |
|---|---------------------------|---------------------------------|--------------------|
| Consolidado | | | |
| CDI | 767,4 | 56,5% | CDI + 3,40% |
| TR | 280,0 | 20,6% | TR + 8,18% |
| IPCA | 310,9 | 22,9% | IPCA + 7,28% |
| Total | 1.358,3 | 100% | 16,02% |

DÍVIDA LÍQUIDA

A relação dívida líquida sobre patrimônio líquido ("PL") encerrou o trimestre em 111,5%. Já dívida líquida corporativa sobre o PL encerrou o trimestre com 66,7%, aumento de 1,0 p.p. em relação a dez/22, e aumento de 31,3 p.p. comparado ao mesmo período do ano anterior. Cabe destacar que, como comentamos na mensagem da Administração, esse indicador de dívida líquida corporativa sobre PL teria fechado o trimestre em 63%, caso tivéssemos mais tempo em recompor o saldo quitado do financiamento SFH no 1T23, o que deve ocorrer no 2T23.

| (R\$ milhões) | Março 23 | Dezembro 22 | T/T (%) | Março 22 | A/A (%) |
|--|----------------|----------------|-----------------|----------------|-----------------|
| Consolidado | | | | | |
| Dívida Bruta | 1.358,4 | 1.474,2 | (7,9%) ↓ | 1.385,3 | (1,9%) ↓ |
| (-) Caixa e equivalentes de caixa e Aplicações financeiras | (603,6) | (674,2) | (10,5%) ↓ | (803,4) | (24,9%) ↓ |
| Dívida Líquida | 754,8 | 799,9 | (5,6%) ↓ | 581,9 | 29,7% ↑ |
| Patrimônio Líquido + Minoritários | 676,7 | 717,6 | (5,7%) ↓ | 1.155,7 | (41,4%) ↓ |
| Dívida Líquida / (Patrimônio Líquido + Minoritários) | 111,5% | 111,5% | 0,1 p.p. ↑ | 50,3% | 61,2 p.p. ↑ |
| Dívida Líquida Corporativa/Patrimônio Líquido | 66,7% | 65,7% | 1,0 p.p. ↑ | 35,4% | 31,3 p.p. ↑ |
| EBITDA Ajustado (Últimos 12 meses) | (158,8) | (203,8) | 22,1% ↑ | (85,5) | (85,8%) ↓ |

GERAÇÃO DE CAIXA E DISTRIBUIÇÃO DE CAPITAL

No trimestre, a Companhia totalizou um consumo operacional de caixa de R\$ 38,4 milhões. A Tenda consumiu R\$ 19,4 milhões e Alea R\$ 18,9 milhões. Ao incluirmos a venda de recebíveis, nossa geração operacional foi de R\$ 90,4 milhões no trimestre e a total de R\$ 45,1 milhões.

| (R\$ milhões, últimos 12 meses) | 1T23 | 4T22 | T/T (%) | 1T22 | A/A (%) |
|---------------------------------|--------------|------------|---------------|-------------|-------------------|
| Consolidado | | | | | |
| Recompra de ações | 0,0 | 0,0 | 0,0% ↑ | 5,8 | (100,0%) ↓ |
| Dividendos pagos | (0,0) | 0,0 | 0,0% ↑ | 17,1 | (100,0%) ↓ |
| Distribuição de Capital | (0,0) | 0,0 | 0,0% ↑ | 22,8 | (100,0%) ↓ |

Relatório de Administração/Comentário do Desempenho

| (R\$ milhões) | Março 23 | Dezembro 22 | T/T (%) | Março 22 | A/A (%) |
|---|-------------|---------------|-----------------|----------------|-----------------|
| Consolidado | | | | | |
| Variação do Caixa Disponível | (70,6) | (41,8) | (69,0%) ↓ | (261,6) | 73,0% ↑ |
| (-) Variação da Dívida Bruta | (115,7) | (28,7) | (302,6%) ↓ | (11,5) | (906,6%) ↓ |
| (+) Distribuição de Capital | 0,0 | 0,0 | 0,0% ↑ | 0,0 | (100,0%) ↓ |
| Geração de Caixa¹ | 45,1 | (13,0) | 446,3% ↑ | (250,1) | 118,1% ↑ |
| Geração de Caixa Operacional ² | (38,4) | 17,4 | (320,7%) ↓ | (240,6) | 84,1% ↑ |
| Tenda | (19,4) | 35,2 | (155,3%) ↓ | (232,6) | 91,6% ↑ |
| Alea | (18,9) | (17,8) | (6,4%) ↓ | (8,0) | (135,8%) ↓ |

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

ESG

A Companhia no 4T20 apresentou um ponto de partida no tema com os principais elementos de impacto ESG, tomando por base os temas materiais propostos pelo SASB (Sustainability Accounting Standards Board) e pelo S&P SAM CSA (Corporate Sustainability Assessment) para o setor, além de outros aspectos materiais derivados da atuação da Tenda no segmento de habitação popular. Os principais elementos de impacto ESG da Tenda podem ser agrupados em três pilares:

Inclusão social

Produtos ao alcance das famílias de baixa renda em empreendimentos que trazem bem-estar, saneamento e infraestrutura para as comunidades

Na Tenda, empresa na B3 integralmente dedicada à produção de unidades residenciais populares, todos os empreendimentos se enquadram no Programa Minha Casa Minha Vida ("MCMV"). A Companhia oferece apartamentos com preços inferiores à média praticada pelos principais concorrentes, permitindo acesso ao imóvel próprio a famílias que na maioria das vezes nunca tiveram essa alternativa. Nos últimos doze meses, a Tenda atingiu famílias com renda média familiar mensal de R\$ 2.878, sendo ~60% dessas dentro do grupo 1 do MCMV (faixa de renda familiar mensal de até 2.640).

| Preço Médio de Vendas (R\$ mil) | 1T23 | 4T22 | T/T (%) | 1T22 | A/A (%) |
|---|--------------|--------------|-----------------|--------------|---------------|
| Tenda (R\$ / unid) | 195 | 190 | 2,6% ↑ | 162 | 20,1% ↑ |
| PCVA ¹ (R\$ / unid) | 234 | 218 | 7,1% ↑ | 199 | 17,5% ↑ |
| % Preço Médio de Vendas (Tenda / PCVA) | 83,3% | 87,0% | (4,2%) ↓ | 81,4% | 2,3% ↑ |

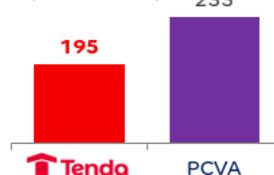
¹ Preço médio entre MRV (apenas MRV), Direcional (apenas Direcional), Plano&Plano e Cury



Inclusão social

EMPRESA NA B3
 100% DEDICADA A IMÓVEIS
 NO PROGRAMA CASA VERDE E
 AMARELA

PREÇO MÉDIO
 POR UNIDADE VENDIDA
 (R\$ mil, 1T23²)



Imóveis ao alcance das famílias de baixa renda

RENDA MÉDIA
 FAMILIAR MENSAL
 (R\$ jan/23 a mar/23¹)



¹ com base nas vendas brutas realizadas entre Jan/22 e Mar/23.

² preço médio MRV (apenas MRV), Direcional (apenas Direcional), Plano&Plano e Cury.

Respeito ao cliente e ao colaborador

Relatório de Administração/Comentário do Desempenho

Produtos de qualidade, entregues no prazo e feitos de forma segura por profissionais diretamente contratados e com oportunidades de crescimento

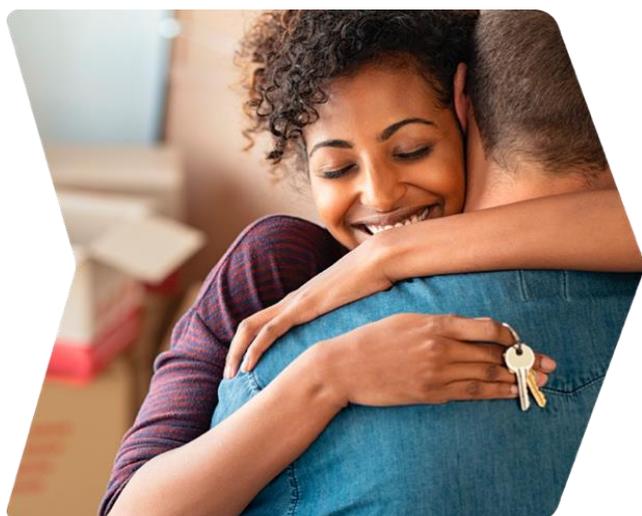
Todos os empreendimentos lançados a partir de 2013, ano que marca o início do atual modelo de negócios, foram entregues dentro do prazo contratual, um dos principais compromissos firmados pela Administração com seus clientes. A Companhia tem voltado esforços para a satisfação do cliente e, em 2020, o *Net Promoting Score* (NPS), uma das principais métricas globais de satisfação, passou a fazer parte das metas dos principais executivos.

Na Tenda, praticamente todos os colaboradores envolvidos na construção dos edifícios são empregados diretamente pela Companhia, e não terceirizados, como costuma ser a prática no setor. Além de permitir a implementação da abordagem industrial à construção, o principal diferencial competitivo da Tenda, a iniciativa traz mais segurança e estabilidade para os funcionários. A Tenda adota práticas de segurança e saúde ocupacional rigorosas, monitorando riscos e indicadores de forma contínua.

| Indicadores | 1T23 | 4T22 | T/T (%) | 1T22 | A/A (%) |
|---|-------------|-------------|-----------------|-------------|-----------------|
| Entregas dentro do prazo (%)¹ | 100% | 100% | 0,0% ↑ | 100% | 0,0% ↑ |
| Número de colaboradores diretos ² | 4.220 | 4.244 | (0,6%) ↓ | 4.745 | (11,1%) ↓ |
| Número de colaboradores indiretos | 1.856 | 1.513 | 22,7% ↑ | 1.728 | 7,4% ↑ |
| Total de colaboradores | 6.076 | 5.757 | 5,5% ↑ | 6.473 | (6,1%) ↓ |
| % colaboradores diretos / total | 69% | 74% | (5,8%) ↓ | 73% | (5,3%) ↓ |

¹ Empreendimentos lançados a partir de 2013, marco inicial do atual modelo de negócios

² Funcionários diretamente contratados pela Companhia



**Respeito ao
cliente e ao
colaborador**

**Clientes recebem as
unidades dentro do prazo**

100%
DOS PROJETOS
LANÇADOS APÓS
2013
FORAM ENTREGUES
DENTRO DO PRAZO

**Maioria dos colaboradores
empregada diretamente**

6.076

COLABORADORES

...dos quais **69%**

**SÃO EMPREGADOS
DIRETAMENTE PELA TENDA**

Funcionários próprios em
~100% das atividades da
torre



**AMBIENTE SEGURO:
PADRÕES INDUSTRIAIS DE MONITORAMENTO DOS RISCOS**

Compromisso com a ética e a governança

Rigor e atuação responsável em todas as etapas da viabilização dos empreendimentos, com gestão alinhada às melhores práticas corporativas

O comportamento ético faz parte da cultura da Tenda e está no centro das decisões da Companhia, desde os processos de prospecção e legalização dos futuros empreendimentos, até as melhores práticas junto aos colaboradores e fornecedores. A empresa mantém um Comitê de Ética coordenado pelo diretor-presidente, códigos de ética e conduta voltados para colaboradores e fornecedores, e canais de denúncia independentes.

Empresa do Novo Mercado, o mais alto nível de Governança Corporativa da B3, a Tenda atende a 90% das melhores práticas estabelecidas pelo IBGC no Código Brasileiro de Governança. Todos os conselheiros são independentes e todos os diretores são estatutários, com ~40% da remuneração total vinculada a incentivos de longo prazo.

Para mais informações ESG, entre em contato com a equipe de RI da Tenda em ri@tenda.com

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho
DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS

| (R\$ milhões) | 1T23 | 4T22 | T/T (%) | 1T22 | A/A (%) |
|---|---------------|----------------|-----------------|---------------|-------------------|
| Tenda | | | | | |
| Receita Líquida | 644,0 | 622,4 | 3,5% ↑ | 571,1 | 12,8% ↑ |
| Custos Operacionais | (499,5) | (541,8) | (7,8%) ↓ | (462,3) | 8,1% ↑ |
| Lucro Bruto | 144,4 | 80,6 | 79,3% ↑ | 108,8 | 32,8% ↑ |
| Margem Bruta | 22,4% | 12,9% | 9,5 p.p. ↑ | 19,0% | 3,4 p.p. ↑ |
| Despesas Operacionais | (102,3) | (138,1) | (25,9%) ↓ | (117,1) | (12,6%) ↓ |
| Despesas com Vendas | (45,4) | (55,5) | (18,1%) ↓ | (64,0) | (29,0%) ↓ |
| Desp. Gerais e Administrativas | (31,1) | (39,9) | (22,1%) ↓ | (40,6) | (23,5%) ↓ |
| Outras Desp. e Rec. Operacionais | (16,4) | (28,0) | (41,7%) ↓ | (10,3) | 59,3% ↑ |
| Depreciação e Amortização | (9,3) | (9,9) | (6,0%) ↓ | (8,2) | 14,3% ↑ |
| Equivalência Patrimonial | 0,3 | (4,4) | 106,9% ↑ | 5,9 | (94,9%) ↓ |
| Lucro Operacional | 42,1 | (57,5) | 173,2% ↑ | (8,3) | 605,2% ↑ |
| Receita Financeira | 12,3 | 0,3 | 3.931,1% ↑ | 17,4 | (29,3%) ↓ |
| Despesa Financeira | (66,1) | (64,2) | 2,9% ↑ | (54,9) | 20,3% ↑ |
| Lucro Líquido antes de IR & CSLL | (11,7) | (121,4) | 90,4% ↑ | (45,9) | 74,6% ↑ |
| Impostos Diferidos | (1,3) | 0,6 | (305,8%) ↓ | (0,1) | (839,3%) ↓ |
| IR & CSLL | (9,8) | (12,3) | (20,2%) ↓ | (9,4) | 4,6% ↑ |
| Lucro Líquido após IR & CSLL | (22,8) | (133,1) | 82,8% ↑ | (55,5) | 58,8% ↑ |
| (-) Participações Minoritárias | 1,8 | 2,7 | (34,3%) ↓ | 1,4 | 24,7% ↑ |
| Lucro Líquido | (21,1) | (130,3) | 83,8% ↑ | (54,0) | 61,0% ↑ |
| Alea | | | | | |
| Receita Líquida | 7,5 | 8,7 | (14,4%) ↓ | 10,3 | (27,6%) ↓ |
| Custos Operacionais | (19,3) | (20,5) | (6,2%) ↓ | (13,9) | 39,1% ↑ |
| Lucro Bruto | (11,8) | (11,8) | 0,1% ↑ | (3,5) | (233,9%) ↓ |
| Margem Bruta | -157,9% | -135,4% | (22,5 p.p.) ↓ | -34,2% | (123,6 p.p.) ↓ |
| Despesas Operacionais | (9,1) | (12,8) | (29,0%) ↓ | (9,8) | (7,6%) ↓ |
| Despesas com Vendas | (2,3) | (2,6) | (9,1%) ↓ | (0,3) | 686,1% ↑ |
| Desp. Gerais e Administrativas | (6,3) | (9,9) | (36,3%) ↓ | (7,4) | (14,9%) ↓ |
| Outras Desp. e Rec. Operacionais | (0,4) | (0,3) | 42,9% ↑ | (1,0) | (58,3%) ↓ |
| Depreciação e Amortização | (0,4) | (0,3) | 46,4% ↑ | (1,0) | (57,9%) ↓ |
| Equivalência Patrimonial | 0,0 | 0,0 | 0,0% ↑ | 0,0 | 0,0% ↑ |
| Lucro Operacional | (20,9) | (24,6) | 15,1% ↑ | (13,4) | (56,3%) ↓ |
| Receita Financeira | 0,1 | 0,0 | 1.478,6% ↑ | 0,1 | 75,7% ↑ |
| Despesa Financeira | (0,1) | (0,2) | (42,5%) ↓ | (0,0) | 229,9% ↑ |
| Lucro Líquido antes de IR & CSLL | (20,9) | (24,8) | 15,8% ↑ | (13,3) | (56,6%) ↓ |
| Impostos Diferidos | 0,0 | 0,0 | 0,0% ↑ | 0,0 | 0,0% ↑ |
| IR & CSLL | 0,0 | 0,0 | 0,0% ↑ | 0,0 | 0,0% ↑ |
| Lucro Líquido após IR & CSLL | (20,9) | (24,8) | 15,8% ↑ | (13,3) | (56,6%) ↓ |
| (-) Participações Minoritárias | 0,0 | 0,0 | 0,0% ↑ | 0,0 | 0,0% ↑ |
| Lucro Líquido | (20,9) | (24,8) | 15,8% ↑ | (13,3) | (56,6%) ↓ |
| Consolidado | | | | | |
| Receita Líquida | 651,4 | 631,1 | 3,2% ↑ | 581,4 | 12,0% ↑ |
| Custos Operacionais | (518,8) | (562,4) | (7,7%) ↓ | (476,2) | 9,0% ↑ |
| Lucro Bruto | 132,6 | 68,7 | 93,0% ↑ | 105,2 | 26,0% ↑ |
| Margem Bruta | 20,4% | 10,9% | 9,5 p.p. ↑ | 18,1% | 2,3 p.p. ↑ |
| Despesas Operacionais | (111,4) | (150,9) | (26,1%) ↓ | (126,9) | (12,2%) ↓ |
| Despesas com Vendas | (47,7) | (58,0) | (17,7%) ↓ | (64,3) | (25,7%) ↓ |
| Desp. Gerais e Administrativas | (37,4) | (49,8) | (24,9%) ↓ | (48,1) | (22,2%) ↓ |
| Outras Desp. e Rec. Operacionais | (16,8) | (28,4) | (40,8%) ↓ | (11,3) | 48,4% ↑ |
| Depreciação e Amortização | (9,8) | (10,2) | (4,4%) ↓ | (9,2) | 6,1% ↑ |
| Equivalência Patrimonial | 0,3 | (4,4) | 106,9% ↑ | 5,9 | (94,9%) ↓ |
| Lucro Operacional | 21,2 | (82,1) | 125,8% ↑ | (21,7) | 197,8% ↑ |
| Receita Financeira | 12,4 | 0,3 | 3.864,9% ↑ | 17,4 | (28,8%) ↓ |
| Despesa Financeira | (66,1) | (64,3) | 2,8% ↑ | (54,9) | 20,4% ↑ |
| Lucro Líquido antes de IR & CSLL | (32,5) | (146,1) | 77,7% ↑ | (59,2) | 45,1% ↑ |
| Impostos Diferidos | (1,3) | 0,6 | (305,8%) ↓ | (0,1) | (839,3%) ↓ |
| IR & CSLL | (9,8) | (12,3) | (20,2%) ↓ | (9,4) | 4,6% ↑ |
| Lucro Líquido após IR & CSLL | (43,7) | (157,8) | 72,3% ↑ | (68,8) | 36,5% ↑ |
| (-) Participações Minoritárias | 1,8 | 2,7 | (34,3%) ↓ | 1,4 | 24,7% ↑ |
| Lucro Líquido | (41,9) | (155,1) | 73,0% ↑ | (67,3) | 37,8% ↑ |

Relatório de Administração/Comentário do Desempenho
BALANÇO PATRIMONIAL

| (R\$ milhões) | Março 23 | Dezembro 22 | T/T (%) | Março 22 | A/A (%) |
|--|----------------|----------------|------------------|----------------|------------------|
| Consolidado | | | | | |
| Ativo Circulante | 1.784,7 | 2.009,0 | (11,2%) ↓ | 2.537,2 | (29,7%) ↓ |
| Caixa e Equivalentes de Caixa | 68,1 | 83,7 | (18,6%) ↓ | 35,7 | 91,1% ↑ |
| Títulos e Valores Imobiliários | 535,5 | 590,5 | (9,3%) ↓ | 767,7 | (30,2%) ↓ |
| Recebíveis de Clientes | 604,6 | 549,9 | 10,0% ↑ | 664,2 | (9,0%) ↓ |
| Imóveis a Comercializar | 404,3 | 631,3 | (36,0%) ↓ | 910,5 | (55,6%) ↓ |
| Outros Contas a Receber | 172,1 | 153,6 | 12,1% ↑ | 159,0 | 8,2% ↑ |
| Ativo Não-Circulante | 2.123,9 | 1.855,6 | 14,5% ↑ | 1.550,8 | 37,0% ↑ |
| Recebíveis de Clientes | 503,4 | 474,8 | 6,0% ↑ | 475,9 | 5,8% ↑ |
| Imóveis a Comercializar | 1.559,8 | 1.319,7 | 18,2% ↑ | 985,9 | 58,2% ↑ |
| Outros | 60,6 | 61,1 | (0,8%) ↓ | 89,0 | (31,9%) ↓ |
| Intangível e Imobilizado | 234,6 | 230,5 | 1,8% ↑ | 242,2 | (3,1%) ↓ |
| Investimentos | 33,7 | 33,3 | 1,2% ↑ | 39,8 | (15,3%) ↓ |
| Ativo Total | 4.176,9 | 4.128,4 | 1,2% ↑ | 4.370,0 | (4,4%) ↓ |
| Passivo Circulante | 1.587,1 | 1.473,0 | 7,7% ↑ | 1.338,1 | 18,6% ↑ |
| Empréstimos e Financiamentos | 304,2 | 343,8 | (11,5%) ↓ | 228,5 | 33,2% ↑ |
| Debêntures | 308,6 | 246,0 | 25,4% ↑ | 208,2 | 48,2% ↑ |
| Obrig. com Terrenos e Adiant. de Clientes | 502,0 | 459,5 | 9,2% ↑ | 595,3 | (15,7%) ↓ |
| Fornecedores e Materiais | 138,3 | 136,2 | 1,6% ↑ | 47,7 | 189,8% ↑ |
| Impostos e Contribuições | 22,1 | 30,1 | (26,8%) ↓ | 23,0 | (4,0%) ↓ |
| Cessão de Créditos | 14,8 | 0,0 | 0,0% | 0,0 | 0,0% |
| Outros | 297,2 | 257,4 | 15,5% ↑ | 235,5 | 26,2% ↑ |
| Passivo Não-Circulante | 1.913,0 | 1.937,8 | (1,3%) ↓ | 1.876,2 | 2,0% ↑ |
| Empréstimos e Financiamentos | 156,1 | 153,2 | 1,8% ↑ | 180,6 | (13,6%) ↓ |
| Debêntures | 589,6 | 731,2 | (19,4%) ↓ | 768,0 | (23,2%) ↓ |
| Obrig. com Terrenos e Adiant. de Clientes | 893,3 | 931,5 | (4,1%) ↓ | 822,0 | 8,7% ↑ |
| Impostos Diferidos | 18,3 | 17,3 | 5,9% ↑ | 18,2 | 0,8% ↑ |
| Provisão para Contingências | 60,3 | 56,2 | 7,2% ↑ | 33,6 | 79,3% ↑ |
| Outros credores | 0,0 | 0,0 | 0,0% ↑ | 0,0 | 0,0% ↑ |
| Cessão de Créditos | 136,4 | 0,0 | 0,0% | 0,0 | 0,0% |
| Outros | 59,1 | 48,4 | 22,1% ↑ | 53,7 | 10,0% ↑ |
| Patrimônio Líquido Total | 676,7 | 717,6 | (5,7%) ↓ | 1.155,7 | (41,4%) ↓ |
| Patrimônio Líquido | 673,1 | 712,3 | (5,5%) ↓ | 1.147,9 | (41,4%) ↓ |
| Participação dos Minoritários | 3,6 | 5,3 | (32,2%) ↓ | 7,8 | (53,5%) ↓ |
| Total do Passivo e Patrimônio Líquido | 4.176,9 | 4.128,4 | 1,2% ↑ | 4.370,0 | (4,4%) ↓ |

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho
FLUXO DE CAIXA

| (R\$ milhões) | 1T23 | 4T22 | T/T (%) | 1T22 | A/A (%) |
|--|---------------|----------------|-------------------|----------------|-------------------|
| Consolidado | | | | | |
| Caixa líquido gerado (aplicado) - operacional | (1,0) | (182,0) | 99,5% ↑ | (124,1) | 99,2% ↑ |
| Lucro Líquido (Prejuízo) antes dos impostos | (32,5) | (146,1) | 78% ↑ | (59,2) | 45,1% ↑ |
| Despesas/receitas que não impactam capital de giro | 0,0 | 0,0 | 0,0% ↑ | 0,0 | 0,0% ↑ |
| Depreciações e Amortizações | 15,5 | 16,4 | (6,0%) ↓ | 13,1 | 18,3% ↑ |
| Provisão (reversão) para créditos de liquidação duvidosa e distratos | 2,6 | (5,9) | 143,8% ↑ | 11,4 | (77,4%) ↓ |
| Ajuste a valor presente | 13,2 | 8,4 | 57,0% ↑ | 1,1 | 1.143,8% ↑ |
| Impairment | (20,6) | 25,4 | (180,9%) ↓ | 0,0 | 0,0% ↑ |
| Equivalência Patrimonial | (0,3) | 4,4 | (106,4%) ↓ | (5,9) | 95,2% ↑ |
| Provisão por contingências | 8,8 | 25,1 | (64,9%) ↓ | (4,0) | 323,3% ↑ |
| Juros e encargos não realizados, líquidos | 96,4 | (180,4) | 153,5% ↑ | 118,1 | (18,3%) ↓ |
| Provisão para garantia | 2,0 | (20,3) | 110,0% ↑ | (6,1) | 133,7% ↑ |
| Provisão para distribuição de lucros | (0,8) | 11,3 | (106,9%) ↓ | 10,2 | (107,7%) ↓ |
| Despesas com plano de opções | 3,1 | 3,6 | (13,2%) ↓ | 2,7 | 17,0% ↑ |
| Baixa de Imobilizado e intangível líquido | 0,0 | 1,1 | (99,9%) ↓ | 0,3 | (99,7%) ↓ |
| Resultado na compra e venda de participação | 0,0 | 0,1 | (100,0%) ↓ | 0,0 | 0,0% ↑ |
| Outras provisões | 0,4 | 0,2 | 81,8% ↑ | 0,4 | (7,2%) ↓ |
| Arrendamento mercantil | 0,0 | 0,0 | 0,0% ↑ | 0,0 | 0,0% ↑ |
| Instrumentos financeiros derivativos | (4,9) | 5,0 | (198,1%) ↓ | 7,8 | (162,3%) ↓ |
| Impostos diferidos | (8,1) | 11,1 | (173,1%) ↓ | (1,4) | (495,8%) ↓ |
| Clientes | (73,3) | 62,6 | (217,2%) ↓ | (62,1) | (18,1%) ↓ |
| Imóveis a venda | (85,1) | 32,3 | (364,0%) ↓ | (115,4) | 26,2% ↑ |
| Outras contas a receber | (18,2) | 11,8 | (254,4%) ↓ | (7,4) | (146,3%) ↓ |
| Fornecedores | 2,1 | 7,8 | (72,7%) ↓ | (63,1) | 103,4% ↑ |
| Impostos e contribuições | 10,8 | 0,0 | 25.514,3% ↑ | (2,3) | 577,1% ↑ |
| Salários, encargos sociais e participações | 21,1 | (14,3) | 248,2% ↑ | 1,7 | 1.109,9% ↑ |
| Obrigações por aquisição de imóveis | 70,9 | (30,4) | 332,8% ↑ | 61,4 | 15,5% ↑ |
| Outras contas a pagar | 16,8 | 0,1 | 13.935,0% ↑ | (9,3) | 280,1% ↑ |
| Operações de conta corrente | 0,3 | 1,3 | (76,3%) ↓ | 0,3 | 15,0% ↑ |
| Impostos Pagos | (21,3) | (12,7) | (68,0%) ↓ | (16,4) | (29,6%) ↓ |
| Caixa líquido gerado (aplicado) - investimento | (2,7) | 367,7 | (100,7%) ↓ | 75,5 | (103,6%) ↓ |
| Atividades de Investimento | 0,0 | 0,0 | 0,0% ↑ | 0,0 | 0,0% ↑ |
| Aquisição de propriedades e equipamentos | (19,6) | (13,4) | (46,2%) ↓ | (21,0) | 6,6% ↑ |
| Aplicação / resgate de títulos e valores mobiliários | 17,1 | 385,2 | (95,6%) ↓ | 98,4 | (82,7%) ↓ |
| Aumento de Investimentos | (0,2) | (4,1) | 94,0% ↑ | (2,0) | 87,7% ↑ |
| Dividendos Recebidos | 0,0 | 0,0 | 0,0% ↑ | 0,0 | 0,0% ↑ |
| Caixa líquido gerado (aplicado) - financiamento | (11,8) | (129,7) | 90,9% ↑ | (2,8) | (326,0%) ↓ |
| Recompra de ações | 0,0 | 0,0 | 0,0% ↑ | 0,0 | 0,0% ↑ |
| Venda de ações | 0,0 | 20,7 | (100,0%) ↓ | 0,0 | 0,0% ↑ |
| Reserva de Capital | 0,1 | (1,3) | 104,9% ↑ | 0,0 | 0,0% ↑ |
| Aumento de Capital | 0,0 | 0,0 | 0,0% ↑ | 0,0 | 0,0% ↑ |
| Aumento de Reserva de Capital | 0,0 | 0,0 | 0,0% ↑ | (0,5) | 100,0% ↑ |
| Dividendos Pagos | 0,0 | 0,0 | 0,0% ↑ | (0,0) | 100,0% ↑ |
| Aumento empréstimos e financiamentos | 353,4 | 150,8 | 134,3% ↑ | 110,9 | 218,7% ↑ |
| Amortização de empréstimo e financiamento | (376,0) | (297,8) | (26,3%) ↓ | (111,3) | (237,8%) ↓ |
| Pagamento de arrendamento | 10,8 | (1,8) | 694,9% ↑ | (1,8) | 702,2% ↑ |
| Operações de mútuo | (0,1) | (0,4) | 86,4% ↑ | 0,0 | 0,0% ↑ |
| Aumento (redução) de caixa e equivalentes | (15,5) | 56,0 | (127,7%) ↓ | (51,4) | 69,8% ↑ |
| Saldo no início do período | 83,7 | 27,7 | 202,6% ↑ | 87,1 | (3,9%) ↓ |
| Saldo no fim do período | 68,1 | 83,7 | (18,6%) ↓ | 35,7 | 91,1% ↑ |

RELAÇÕES COM INVESTIDORES

Luiz Mauricio Garcia

CFO e Diretor Executivo de Relações com Investidores

Leonardo Dias Wanderley

Coordenador de Relações com Investidores

Franssuenia Andrade

Analista de Relações com Investidores

Ygor Conconi Bovolon

Estagiário de Relações com Investidores

Relações com Investidores

Tel.: +55 (11) 3111-9909

E-mail: ri@tenda.com

Website: ri.tenda.com

ASSESSORIA DE IMPRENSA

FSB Comunicação

Paula Alface Dubois

Tel.: +55 (11) 3165-9596

E-mail: paula.alface@fsb.com.br

SOBRE A TENDA

A Tenda (B3: TEND3) é uma das principais construtoras do Brasil e está listada no Novo Mercado, o mais alto nível de governança corporativa da B3. Com foco em habitação popular, atua em nove regiões metropolitanas do país com empreendimentos voltados para o grupo 1 e 2 do programa Minha Casa Minha Vida (MCMV).

| | Nota | Controladora | | Consolidado | |
|---|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | | 31/03/2023 | 31/12/2022 | 31/03/2023 | 31/12/2022 |
| ATIVOS | | | | | |
| CIRCULANTES | | | | | |
| Caixa e equivalentes de caixa | 10 | 2.817 | 32.080 | 68.145 | 83.692 |
| Títulos e valores mobiliários | 10 | 210.814 | 169.561 | 535.498 | 590.549 |
| Contas a receber de incorporação e serviços prestados | 4 | 19.925 | 27.163 | 604.619 | 549.895 |
| Imóveis a comercializar | 5 | 75.249 | 92.429 | 404.310 | 631.273 |
| Valores a receber de partes relacionadas | 6 | 40.420 | 24.905 | 5.177 | 5.795 |
| Depósitos judiciais | 15 | 18.896 | 19.247 | 19.172 | 19.504 |
| Demais contas a receber | | 88.760 | 149.470 | 147.783 | 128.280 |
| Total dos ativos circulantes | | 456.880 | 514.855 | 1.784.704 | 2.008.988 |
| NÃO CIRCULANTES | | | | | |
| Contas a receber de incorporação e serviços prestados | 4 | 64.981 | 58.897 | 503.416 | 474.817 |
| Imóveis a comercializar | 5 | 336.744 | 267.327 | 1.559.829 | 1.319.659 |
| Valores a receber de partes relacionadas | 6 | 27.565 | 27.512 | 30.029 | 29.976 |
| Depósitos judiciais | 15 | 30.153 | 30.712 | 30.600 | 31.129 |
| Imobilizado | 7 | 115.510 | 122.081 | 191.668 | 187.879 |
| Intangível | 8 | 41.608 | 41.944 | 42.883 | 42.576 |
| Investimentos em participações societárias | 9 | 1.554.702 | 1.510.651 | 33.729 | 33.330 |
| Total dos ativos não circulantes | | 2.171.263 | 2.059.124 | 2.392.154 | 2.119.366 |
| TOTAL DOS ATIVOS | | 2.628.143 | 2.573.979 | 4.176.858 | 4.128.354 |

As notas explicativas são parte integrante das informações financeiras intermediárias

| | Nota | Controladora | | Consolidado | |
|--|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | | 31/03/2023 | 31/12/2022 | 31/03/2023 | 31/12/2022 |
| PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO | | | | | |
| CIRCULANTES | | | | | |
| Empréstimos e financiamentos | 10 | 110.653 | 96.939 | 304.213 | 343.767 |
| Debêntures | 10 | 293.647 | 232.045 | 308.562 | 245.968 |
| Outros instrumentos financeiros | 11 | 2.738 | 7.618 | 2.738 | 7.618 |
| Arrendamento mercantil direito de uso | 12 | 5.608 | 5.934 | 6.938 | 5.934 |
| Fornecedores de materiais e serviços | | 53.185 | 54.167 | 138.303 | 136.164 |
| Impostos e contribuições | | 4.177 | 4.778 | 22.055 | 30.122 |
| Salários, encargos sociais e participações | | 15.295 | 13.468 | 113.193 | 92.498 |
| Obrigações por compra de imóveis e adiantamentos de clientes | 13 | 121.793 | 84.915 | 501.955 | 459.526 |
| Provisões e distratos a pagar | | 3.629 | 3.708 | 9.500 | 8.880 |
| Valores a pagar para partes relacionadas | 6 | 419.298 | 283.984 | 26.770 | 27.082 |
| Provisão para perda de investimentos | 9 | 10.760 | 10.781 | 8.204 | 8.333 |
| Dividendos a Pagar | | 120 | 120 | 120 | 120 |
| Cessão de créditos | 4 | 1.635 | - | 14.827 | - |
| Demais contas a pagar | | 19.056 | 11.131 | 59.272 | 49.082 |
| Provisões para demandas judiciais | 15 | 62.803 | 58.964 | 70.432 | 65.672 |
| Total dos passivos circulantes | | 1.124.397 | 868.552 | 1.587.082 | 1.480.766 |
| NÃO CIRCULANTES | | | | | |
| Empréstimos e financiamentos | 10 | 74.940 | 70.083 | 156.051 | 153.226 |
| Debêntures | 10 | 528.219 | 669.416 | 589.609 | 731.211 |
| Arrendamento mercantil direito de uso | 12 | 29.865 | 30.999 | 41.209 | 30.999 |
| Obrigações por compra de imóveis e adiantamentos de clientes | 13 | 128.953 | 171.326 | 893.263 | 931.522 |
| Provisão para demandas judiciais | 15 | 53.736 | 50.452 | 60.262 | 56.191 |
| Tributos diferidos | 14 | 230 | 250 | 18.309 | 17.289 |
| Cessão de créditos | 4 | 13.859 | - | 136.416 | - |
| Demais contas a pagar | | 814 | 627 | 17.910 | 9.538 |
| Total dos passivos não circulantes | | 830.616 | 993.153 | 1.913.029 | 1.929.976 |
| PATRIMÔNIO LÍQUIDO | | | | | |
| Capital social | 16.1 | 1.095.511 | 1.095.511 | 1.095.511 | 1.095.511 |
| Reserva de capital e de outorga de opções de ações | | 10.051 | 9.441 | 10.051 | 9.441 |
| Ações em tesouraria | 16.3 | (60.681) | (62.829) | (60.681) | (62.829) |
| Prejuízos acumulados | | (371.751) | (329.849) | (371.751) | (329.849) |
| Patrimônio líquido atribuído aos acionistas controladores | | 673.130 | 712.274 | 673.130 | 712.274 |
| Participação de acionistas não controladores | | - | - | 3.617 | 5.338 |
| Total do patrimônio líquido | | 673.130 | 712.274 | 676.747 | 717.612 |
| TOTAL DOS PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO | | 2.628.143 | 2.573.979 | 4.176.858 | 4.128.354 |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras intermediárias

| | Nota | Controladora | | Consolidado | |
|---|------|--------------|------------|-------------|------------|
| | | 31/03/2023 | 31/03/2022 | 31/03/2023 | 31/03/2022 |
| RECEITA LÍQUIDA | 20 | 47.510 | 27.285 | 651.443 | 581.412 |
| CUSTOS | 21 | (41.320) | (24.713) | (518.805) | (476.169) |
| LUCRO (PREJUÍZO) BRUTO | | 6.190 | 2.572 | 132.638 | 105.243 |
| bem (DESPESAS) RECEITAS | | | | | |
| Despesas com vendas | 21 | (11.450) | (15.601) | (47.740) | (64.280) |
| Despesas gerais e administrativas | 21 | (10.617) | (13.896) | (37.415) | (48.066) |
| Resultado de equivalência patrimonial sobre investimentos | 9 | 42.547 | 14.764 | 303 | 5.931 |
| Outras receitas (despesas), líquidas | 21 | (23.191) | (16.467) | (26.572) | (20.529) |
| LUCRO (PREJUÍZO) ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO | | 3.479 | (28.628) | 21.214 | (21.701) |
| RESULTADO FINANCEIRO | | (45.339) | (38.623) | (53.736) | (37.516) |
| Receitas financeiras | 22 | 5.084 | 9.472 | 12.410 | 17.433 |
| Despesas financeiras | 22 | (50.423) | (48.095) | (66.146) | (54.949) |
| LUCRO (PREJUÍZO) ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL | | (41.860) | (67.251) | (32.522) | (59.217) |
| IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL | | (42) | (90) | (11.163) | (9.554) |
| Imposto de renda e contribuição social - correntes | 14 | (61) | (73) | (9.848) | (9.414) |
| Imposto de renda e contribuição social - diferidos | 14 | 19 | (17) | (1.315) | (140) |
| LUCRO (PREJUÍZO) LÍQUIDO DO PERÍODO | | (41.902) | (67.341) | (43.685) | (68.771) |
| LUCRO (PREJUÍZO) LÍQUIDO DO PERÍODO ATRIBUÍVEL AOS: | | | | | |
| Acionistas controladores | | (41.902) | (67.341) | (41.902) | (67.341) |
| Acionistas não controladores | | - | - | (1.783) | (1.430) |
| LUCRO (PREJUÍZO) POR AÇÃO ATRIBUÍVEL AOS ACIONISTAS | | | | | |
| Lucro (Prejuízo) básico por lote de mil ações - Em Reais | 18 | (0,4141) | (0,6979) | - | - |
| Lucro (Prejuízo) diluído por lote de mil ações - Em Reais | 18 | (0,3918) | (0,6579) | - | - |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras intermediárias

| | Controladora | | Consolidado | |
|---|--------------|------------|-------------|------------|
| | 31/03/2023 | 31/03/2022 | 31/03/2023 | 31/03/2022 |
| LUCRO (PREJUÍZO) LÍQUIDO DO PERÍODO | (41.902) | (67.341) | (43.685) | (68.771) |
| Outros resultados abrangentes | - | 10.010 | - | 10.010 |
| RESULTADO ABRANGENTE TOTAL DO PERÍODO | (41.902) | (57.331) | (43.685) | (58.761) |
| RESULTADO ABRANGENTE DO PERÍODO ATRIBUÍVEL AOS: | | | | |
| Acionistas controladores | (41.902) | (57.331) | (41.902) | (57.331) |
| Acionistas não controladores | - | - | (1.783) | (1.430) |
| | (41.902) | (57.331) | (43.685) | (58.761) |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras intermediárias

| | Atribuível aos acionistas da controladora | | | | | | | | | |
|--|---|----------------|--------------------|---------------------|-------------------|----------------------|-------------------------------|--------------------|--|-----------------------------|
| | Nota | Capital social | Reserva de capital | Ações em tesouraria | Reserva de Lucros | Prejuízos acumulados | Outros Resultados abrangentes | Total controladora | Participação de acionistas não controladores | Total do patrimônio líquido |
| SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 | | 1.095.511 | 6.392 | (158.995) | 476.746 | (191.477) | (24.764) | 1.203.413 | 9.215 | 1.212.628 |
| Redução da reserva de capital | | - | (547) | - | - | - | - | (547) | - | (547) |
| Aumento de Capital | | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Opções outorgadas reconhecidas | | - | 2.352 | - | - | - | - | 2.352 | - | 2.352 |
| Exercício Stock Option | | - | (2.727) | 2.727 | - | - | - | - | - | - |
| Efeito dos Instrumentos de Hedge de Fluxo de Caixa | | - | - | - | - | - | 10.010 | 10.010 | - | 10.010 |
| Prejuízo líquido do período | | - | - | - | - | (67.341) | - | (67.341) | (1.430) | (68.771) |
| SALDOS EM 31 DE MARÇO DE 2022 | | 1.095.511 | 5.470 | (156.268) | 476.746 | (258.818) | (14.754) | 1.147.887 | 7.785 | 1.155.672 |
| SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 | | 1.095.511 | 9.441 | (62.829) | - | (329.849) | - | 712.274 | 5.338 | 717.612 |
| Opções outorgadas reconhecidas | 16.3 | - | 2.758 | - | - | - | - | 2.758 | 62 | 2.820 |
| Exercício Stock Option | | - | (2.148) | 2.148 | - | - | - | - | - | - |
| Prejuízo líquido do período | | - | - | - | - | (41.902) | - | (41.902) | (1.783) | (43.685) |
| SALDOS EM 31 DE MARÇO DE 2023 | | 1.095.511 | 10.051 | (60.681) | - | (371.751) | - | 673.130 | 3.617 | 676.747 |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras intermediárias

DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA PARA PERÍODOS FINDOS EM 31 DE MARÇO DE 2023 E 2022 (Em milhares de reais – R\$)

| | Nota | Controladora | Consolidado | |
|--|-------|-----------------|-----------------|------------------|
| | | 31/03/2022 | 31/03/2023 | 31/03/2022 |
| FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS | | | | |
| LUCRO (PREJUÍZO) ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL | | (67.251) | (32.522) | (59.217) |
| Ajustes em: | | | | |
| Depreciação e amortização | 7 e 8 | 12.665 | 15.464 | 13.068 |
| Perda (reversão) estimada de crédito de liquidação duvidosa e provisão para distratos (líquida de custos de distratos) | 4 e 5 | 34 | 2.572 | 11.374 |
| Ajuste a valor presente | 4 | 2.057 | 13.234 | 1.064 |
| Provisão para realização de ativos não financeiros | 5 | (10.707) | (20.574) | - |
| Resultado de equivalência patrimonial | 9 | (42.554) | (282) | (5.931) |
| Provisão para demandas judiciais e compromissos | 15 | 7.123 | 8.829 | (3.954) |
| Juros e encargos financeiros não realizados, líquido | | 26.213 | 96.422 | 118.072 |
| Provisão para garantia | | 89 | 2.043 | (6.063) |
| Provisão para participação nos resultados | 21 | 858 | (783) | 10.172 |
| Despesas com plano de opções de ações | | 1.505 | 3.111 | 2.659 |
| Resultado na compra e venda de participação | | (1.305) | - | 339 |
| Instrumentos financeiros derivativos | | (4.880) | (4.880) | 7.834 |
| Outras provisões | | (48) | 401 | 431 |
| Provisão (reversão) Impostos diferidos (PIS/COFINS) | | (626) | (8.120) | (1.363) |
| (Aumento) Redução em ativos operacionais | | | | |
| Contas a receber de incorporação e serviços prestados | | (88) | (73.327) | (62.067) |
| Imóveis a comercializar e terrenos destinados à venda | | (41.605) | (85.132) | (115.370) |
| Demais contas a receber | | 62.051 | (18.211) | (7.394) |
| Aumento (Redução) em passivos operacionais | | | | |
| Fornecedores de materiais e serviços | | (982) | (2.139) | (63.122) |
| Impostos e contribuições | | (578) | 10.758 | (2.255) |
| Salários, encargos sociais e participações | | 2.222 | 21.125 | 1.746 |
| Obrigações por compra de imóveis e adiantamentos de clientes | | (6.269) | 70.867 | 61.377 |
| Demais contas a pagar | | 8.118 | 16.842 | (9.349) |
| Operações com partes relacionadas | | 119.832 | 306 | 266 |
| Imposto de renda e contribuição social pagos | | 111 | (21.279) | (16.423) |
| Caixa líquido (consumido) gerado nas atividades operacionais | | 91.376 | (997) | (124.106) |
| FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO | | | | |
| Aumento (Redução) de capital em investidas | | (246) | (246) | (2.000) |
| Aquisição de ativo imobilizado e intangível | | (5.758) | (19.561) | (20.950) |
| Aplicação/Resgate em títulos e valores mobiliários | | (21.897) | 17.067 | 98.405 |
| Caixa líquido originado (aplicado) nas atividades de investimento | | (27.901) | (2.740) | 75.455 |
| FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO | | | | |
| Aumento de reserva de capital | | - | 62 | (547) |
| Pagamento de arrendamento mercantil direito de uso | | (1.816) | 10.791 | (1.794) |
| Captação de empréstimos, financiamentos e debêntures | | 45.365 | 353.350 | 110.881 |
| Pagamento de empréstimos, financiamentos e debêntures – principal | | (89.654) | (320.966) | (108.658) |
| Pagamento de empréstimos, financiamentos e debêntures – juros | | (46.580) | (54.994) | (2.654) |
| Operações de mútuo com partes relacionadas | | (53) | (53) | - |
| Caixa líquido (consumido) gerado nas atividades de financiamento | | (92.738) | (11.810) | (2.772) |
| (REDUÇÃO) AUMENTO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA | | (29.263) | (15.547) | (51.423) |
| SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA | | | | |
| No início do período | | 32.080 | 83.692 | 87.074 |
| No fim do período | | 2.817 | 68.145 | 35.651 |
| (REDUÇÃO) AUMENTO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA | | (29.263) | (15.547) | (51.423) |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras intermediárias

| | Nota | Controladora | | Consolidado | |
|---|-------|--------------|------------|-------------|------------|
| | | 31/03/2023 | 31/03/2022 | 31/03/2023 | 31/03/2022 |
| RECEITAS | | | | | |
| Incorporação e venda de imóveis | | 45.748 | 26.143 | 639.666 | 606.068 |
| Reversão (constituição) de perdas estimadas créditos de liquidação duvidosa e provisão de distratos | | 814 | (531) | 23.230 | (14.871) |
| | | 46.562 | 25.612 | 662.896 | 591.197 |
| INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS | | | | | |
| Custos operacionais - incorporação e venda de imóveis | | (36.244) | (21.293) | (498.453) | (457.799) |
| Materiais, energia, serviços de terceiros e outros | | (20.036) | (33.042) | 5.703 | (41.558) |
| | | (56.280) | (54.335) | (492.750) | (499.357) |
| VALOR ADICIONADO BRUTO | | (9.718) | (28.723) | 170.146 | 91.840 |
| RETENÇÕES | | | | | |
| Depreciação e amortização | 7 e 8 | (12.665) | (11.055) | (14.599) | (13.068) |
| VALOR ADICIONADO LÍQUIDO PRODUZIDO PELA COMPANHIA | | (22.383) | (39.778) | 155.547 | 78.772 |
| VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA | | | | | |
| Resultado de equivalência patrimonial | 9 | 42.547 | 14.764 | 303 | 5.931 |
| Receitas financeiras | | 5.328 | 9.947 | 12.964 | 18.255 |
| | | 47.875 | 24.711 | 13.267 | 24.186 |
| VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR | | 25.493 | (15.067) | 168.814 | 102.958 |
| DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO | | | | | |
| Pessoal e encargos | | 14.715 | 3.534 | 92.970 | 69.654 |
| Remuneração direta | | 12.875 | 2.410 | 71.753 | 55.045 |
| Benefícios | | 1.008 | 783 | 14.381 | 10.079 |
| Encargos | | 832 | 341 | 6.836 | 4.530 |
| IMPOSTOS, TAXAS E CONTRIBUIÇÕES | | | | | |
| Federais | | 646 | 196 | 37.843 | 32.603 |
| Municipais | | - | - | 39 | 19 |
| REMUNERAÇÃO DE CAPITALS DE TERCEIROS | | | | | |
| Juros e aluguéis | | 52.034 | 48.544 | 81.685 | 69.472 |
| REMUNERAÇÃO DE CAPITAL PRÓPRIO | | | | | |
| Lucros (Prejuízos) do período | | (41.902) | (67.341) | (43.685) | (68.771) |
| Lucros (Prejuízos) absorvidos atribuíveis aos acionistas não controladores | | - | - | (1.782) | (1.430) |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras intermediárias

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 INFORMAÇÕES FINANCEIRAS E PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

2.1 Declaração de conformidade

As informações financeiras intermediárias da Companhia compreendem:

- a) As informações financeiras intermediárias individuais preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, conforme o Pronunciamento Técnico CPC 21 (R1) – Demonstrações financeiras Intermediária e das informações financeiras intermediárias consolidadas de acordo com o CPC 21 (R1), contemplando a orientação contida no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP 02/2018 sobre diretrizes do CPC 47(IFRS15) aplicáveis as entidades de incorporação imobiliária no Brasil com referência aos aspectos de transferência de controle na venda de unidades imobiliárias identificadas como Controladora; e
- b) As informações financeiras intermediárias consolidadas preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, conforme o Pronunciamento Técnico CPC 21 (R1) – Demonstrações Financeiras Intermediária e das informações financeiras intermediárias consolidadas de acordo com o CPC 21 (R1) e com a norma internacional IAS 34 –Interim Financial Reporting, emitida pelo International Accounting Standards Board – (IASB), contemplando a orientação contida no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP 02/2018 sobre diretrizes do CPC 47(IFRS15) aplicáveis as entidades de incorporação imobiliária no Brasil com referência aos aspectos de transferência de controle na venda de unidades imobiliárias identificadas como "Consolidado".

2.2 Base de elaboração

As informações financeiras intermediárias 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 informações financeiras intermediárias, e somente elas, estão sendo evidenciadas, e correspondem àquelas utilizadas pela Administração na sua gestão.

A Administração efetua uma avaliação da capacidade da Companhia de dar continuidade às suas atividades durante a elaboração das informações financeiras intermediárias.

Exceto as informações referente às aplicações de novas práticas contábeis descritas na nota explicativa nº 3.(a), as informações referentes às bases de elaboração e apresentação das informações financeiras intermediárias, ao resumo das principais práticas contábeis e ao uso de estimativas e julgamento não sofreram alterações em relação àquelas divulgadas nas notas explicativas nº 2 das Demonstrações Financeiras Anuais referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, publicadas no dia 09 de março de 2023 nos jornais O Estado de São Paulo e no Diário Oficial do Estado de São Paulo, e disponibilizadas por meio dos seguintes websites: www.cvm.gov.br, www.bmfbovespa.com.br e <http://ir.tenda.com>.

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

2.3 Aprovação das demonstrações financeiras

Em 03 de maio de 2023, o Conselho de Administração da Companhia aprovou as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas da Companhia e autorizou sua divulgação.

2.4 Resumo das Principais práticas contábeis

As informações financeiras intermediárias consolidadas da Companhia incluem as informações 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 informações financeiras intermediárias. (Nota 9).

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 financeiras individuais e como informação suplementar às demonstrações financeiras consolidadas, pois não é uma demonstração prevista nem obrigatória conforme as IFRSs. A DVA foi preparada com base em informações obtidas dos registros contábeis que servem de base de preparação das demonstrações contábeis e seguindo as disposições contidas no CPC 09 – Demonstração do Valor Adicionado.

3. NOVAS NORMAS, ALTERAÇÕES E INTERPRETAÇÕES DE NORMAS EMITIDAS

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

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

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

4. CONTAS A RECEBER DE INCORPORAÇÃO E SERVIÇOS PRESTADOS

| | Controladora | | Consolidado | |
|---|---------------|---------------|------------------|------------------|
| | 31/03/2023 | 31/12/2022 | 31/03/2023 | 31/12/2022 |
| Cientes de incorporação e venda de imóveis | 140.129 | 139.609 | 1.439.129 | 1.347.621 |
| (-) Perdas estimadas de créditos de liquidação duvidosa | (69.113) | (68.480) | (284.105) | (272.365) |
| (-) Provisão para distratos | (1.660) | (3.108) | (6.291) | (41.260) |
| (-) Ajuste a valor presente | (6.779) | (4.722) | (68.893) | (55.659) |
| Contas a receber de terrenos e outras contas a receber | 22.328 | 22.761 | 28.195 | 46.375 |
| | 84.905 | 86.060 | 1.108.035 | 1.024.712 |
| Circulante | 19.925 | 27.163 | 604.619 | 549.895 |
| Não circulante | 64.981 | 58.897 | 503.416 | 474.817 |

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

| | Controladora | | Consolidado | |
|-----------------------|---------------|---------------|----------------|----------------|
| | 31/03/2023 | 31/12/2022 | 31/03/2023 | 31/12/2022 |
| Vencimento | | | | |
| Vencidas | | | | |
| Até 90 dias | 2.250 | 1.555 | 44.001 | 22.120 |
| De 91 a 180 dias | 1.013 | 1.361 | 12.636 | 8.821 |
| Acima de 180 dias (a) | 34.845 | 44.442 | 107.073 | 112.221 |
| Subtotal – Vencidas | 38.108 | 47.358 | 163.710 | 143.162 |
| A vencer | | | | |

NOTA EXPLICATIVA ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA PERÍODO FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2023
 (Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

| | | | | |
|---|----------|----------|-----------|-----------|
| 1 ano | 52.183 | 50.070 | 744.911 | 729.391 |
| 2 anos | 51.037 | 49.909 | 309.362 | 287.388 |
| 3 anos | 10.169 | 5.382 | 95.535 | 99.049 |
| 4 anos | 3.000 | 2.793 | 47.138 | 41.811 |
| 5 anos em diante | 7.963 | 6.858 | 106.668 | 93.195 |
| Subtotal – A vencer | 124.352 | 115.012 | 1.303.614 | 1.250.834 |
| (-) Ajuste a valor presente(b) | (6.779) | (4.722) | (68.891) | (55.659) |
| (-) Perdas estimadas de créditos de liquidação duvidosa | (69.113) | (68.480) | (284.105) | (272.365) |
| (-) Provisão para distratos | (1.660) | (3.108) | (6.291) | (41.260) |
| | 84.908 | 86.060 | 1.108.037 | 1.024.712 |

- (a) Do montante vencido acima de 180 dias, valores em processo de repasse junto as instituições financeiras somam R\$33.749 na Controladora e R\$94.982 no consolidado (R\$38.918 na controladora e R\$98.274 no consolidado em 31 de dezembro de 2022).
- (b) A taxa de desconto praticada pela Companhia e suas controladas foi de 6,81% a.a (taxa média de captação menos INCC) para o período de 31 de março de 2023 (1,94% a.a em 2022).

Durante os períodos findos em 31 de março de 2023 e 2022, 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 2021 | (56.252) | (3.231) | 2.140 | (57.343) |
| Adições | (16.703) | (2.138) | 1.432 | (17.409) |
| Reversões | 3.521 | 2.261 | (1.397) | 4.385 |
| Baixa | 954 | - | - | 954 |
| Saldo em 31 de dezembro de 2022 | (68.480) | (3.108) | 2.175 | (69.413) |
| Adições | (2.341) | (200) | 112 | (2.429) |
| Reversão | 1.708 | 1.648 | (961) | 2.395 |
| Baixa | - | - | - | - |
| Saldo em 31 de março de 2023 | (69.113) | (1.660) | 1.326 | (69.447) |

| | Consolidado | | | |
|---------------------------------|----------------------|------------------------------------|----------------------------------|---------------|
| | Contas receber PECLD | Contas a receber provisão distrato | Imóveis a comercializar (Nota 5) | Saldo líquido |
| Saldo em 31 de dezembro de 2021 | (198.854) | (46.328) | 34.071 | (211.111) |
| Adições | (130.123) | (60.391) | 21.678 | (168.836) |
| Reversões | 23.601 | 65.459 | (24.806) | 64.254 |
| Baixa | 33.011 | - | - | 33.011 |
| Saldo em 31 de dezembro de 2022 | (272.365) | (41.260) | 30.943 | (282.682) |
| Adições | (14.749) | (246) | 133 | (14.862) |
| Reversão | 3.009 | 35.215 | (25.935) | 12.289 |
| Baixa | - | - | - | - |
| Saldo em 31 de março de 2023 | (284.105) | (6.291) | 5.141 | (285.255) |

Venda de Recebíveis

Em março de 2023 foram liquidadas duas operações de venda de recebíveis mediante a emissão de certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"), distribuídos pela Securitizadora por meio de oferta pública em regime de melhores esforços de colocação nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ("Ofertas"), lastreados em Cédulas de Crédito Imobiliário fracionárias e integrais ("CCIs") emitidas pela Securitizadora para representar os créditos imobiliários de titularidade da Companhia.

O valor total da oferta correspondeu a R\$160 milhões, ao qual foram aplicados descontos relativos às despesas e constituição dos Fundos de Reserva e dos Fundos de Despesa das Emissões, sendo o montante líquido recebido pela Companhia de R\$ 132 milhões. No âmbito das operações, a Companhia cedeu títulos de recebíveis no valor de R\$ 320 milhões, que não foram desreconhecidos, conforme previsão do item 3.2.15 do CPC 48 / IFRS 9 – Instrumentos Financeiros.

A contabilização da operação se deu da seguinte forma: (i) Passivo de Cessão de R\$160 milhões, (ii) Ativo de Fundo de Reserva e Fundo de Despesas de R\$26 milhões e R\$0,7 milhão, respectivamente e (iii) Despesas relativas à operação de R\$ 5,5 milhões. A função de servicer foi retida pela Companhia.

No período encerrado em 31 de março de 2023 o passivo de cessão somou R\$ 151.243 milhões, sendo R\$ 14.827 milhões no circulante e R\$ 136.416 milhões no não circulante.

5. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

| | Controladora | | Consolidado | |
|--|--------------|------------|-------------|------------|
| | 31/03/2023 | 31/12/2022 | 31/03/2023 | 31/12/2022 |
| Matéria Prima | 906 | 2.195 | 18.252 | 20.101 |
| Terrenos | 382.980 | 328.366 | 1.854.865 | 1.707.233 |
| Terrenos mantidos para venda | 14.136 | 14.098 | 17.131 | 17.042 |
| Imóveis em construção | 56.236 | 67.730 | 296.469 | 371.860 |
| Custo de imóveis no reconhecimento da provisão para distratos – Nota 4 | 1.326 | 2.175 | 5.141 | 30.943 |
| Unidades concluídas | 6.338 | 6.601 | 49.918 | 48.488 |
| (-) Ajuste a valor presente na compra de terrenos | (43.535) | (44.308) | (264.304) | (210.828) |
| (-) Redução ao valor líquido de imóveis a comercializar | (1.266) | (3.104) | (4.175) | (10.804) |
| (-) Redução ao valor líquido de terrenos | (5.128) | (13.997) | (9.158) | (23.103) |
| | 411.993 | 359.756 | 1.964.139 | 1.950.932 |
| Circulante | 75.249 | 92.429 | 404.310 | 631.273 |
| Não circulante | 336.744 | 267.327 | 1.559.829 | 1.319.659 |

O saldo de encargos financeiros capitalizados em 31 de março de 2023 foi de R\$17.687 (R\$18.078 em 31 de março de 2022) na controladora e R\$112.002 (R\$110.665 em 31 de março de 2022) no consolidado. E apropriado ao resultado em 31 de março de 2023 foi de R\$ 1.608 (R\$3.271 em 31 de março de 2022) na controladora e R\$15.538 (R\$62.293 em 31 de março de 2022) no consolidado.

6. PARTES RELACIONADAS

6.1 Saldos com partes relacionadas

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

| | Controladora | | Consolidado | |
|---|--------------|------------|-------------|------------|
| | 31/03/2023 | 31/12/2022 | 31/03/2023 | 31/12/2022 |
| Ativo | | | | |
| Controladas | | | | |
| Partes relacionadas conta corrente | 40.361 | 24.675 | 5.118 | 5.565 |
| Mútuo a receber (Nota 6.2) | - | - | - | - |
| Total Controladas | 40.361 | 24.675 | 5.118 | 5.565 |
| Controladas em conjunto – “Joint venture” | | | | |
| Partes relacionadas conta corrente | 59 | 230 | 59 | 230 |
| Mútuo a receber (Nota 6.2) | 27.565 | 27.512 | 30.029 | 29.976 |
| Total | 27.624 | 27.742 | 30.088 | 30.206 |
| Total do ativo | 67.985 | 52.417 | 35.206 | 35.771 |
| Circulante | 40.420 | 24.905 | 5.177 | 5.795 |
| Não circulante | 27.565 | 27.512 | 30.029 | 29.976 |
| Passivo | | | | |
| Controladas | | | | |
| Partes relacionadas conta corrente | 413.442 | 257.457 | 20.914 | 554 |
| Mútuo a pagar | 5.856 | 5.856 | 5.856 | 5.856 |
| Total Controladas | 419.298 | 263.313 | 26.770 | 6.410 |
| Controladas em conjunto – “Joint venture” | | | | |
| Partes relacionadas conta corrente | 20.442 | 20.672 | 20.442 | 20.672 |
| Total | 20.442 | 20.672 | 20.442 | 20.672 |
| Total passivo | 419.298 | 283.985 | 26.770 | 27.082 |
| Circulante | 419.298 | 283.985 | 26.770 | 27.082 |
| Não circulante | - | - | - | - |

6.2 Mútuos a receber

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

| | Controladora | | Consolidado | | Natureza | Taxa de juros |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|------------|---------------|
| | 31/03/2023 | 31/12/2022 | 31/03/2023 | 31/12/2022 | | |
| Controladas | | | | | | |
| Citta Ville SPE Empr. Imob. Ltda. | - | - | 2.464 | 2.464 | Construção | 100% de CDI |
| Mútuos a receber (Nota 6.1) | - | - | 2.464 | 2.464 | | |
| FIT Campolim SPE Empr. Imob. Ltda. (a) | 18.935 | 18.930 | 18.935 | 18.930 | Construção | 100%doCDI |
| Acedio SPE Empr. Imobiliários Ltda. (a) | 8.630 | 8.582 | 8.630 | 8.582 | Construção | 100%doCDI |
| Mútuos a receber - "Joint venture" (Nota 6.1) | 27.565 | 27.512 | 27.565 | 27.512 | | |
| | 27.565 | 27.512 | 30.029 | 29.976 | | |

(a) Valores a receber entre as SPEs que estão atualizados até agosto de 2014 (data do último pedido em arbitragem) com encargos financeiros pactuados nos termos dos contratos. Esses valores estão sendo discutido por meio de arbitragem, perante o Centro de Arbitragem e Mediação da Câmara de Comércio Brasil Canadá ("CAM/CCBC"). Sendo o mútuo com a empresa Fit 09 SPE Empr. Imob. Ltda. eliminado para efeito das demonstrações financeiras consolidadas, e as movimentações de saldos evidenciadas são devidos aos novos valores para garantir a operação das empresas.

6.3 Avais, garantias e fianças

As operações financeiras do Grupo possuem garantias de avais ou fianças na proporção da participação da Companhia no capital social de tais sociedades, no montante de R\$ 550.122 em 31 de março de 2023 (R\$619.279 em 31 de dezembro de 2022).

7. IMOBILIZADO

| Descrição | Taxa de depreciação % a.a. | Controladora | | | | | | |
|--|----------------------------|-----------------|-----------------|----------------|------------------|----------------|----------------|------------------|
| | | 31/12/2021 | Adições | Baixas | 31/12/2022 | Adições | Baixas/Transf. | 31/03/2023 |
| Custo | | | | | | | | |
| Hardware | | 35.030 | 543 | (564) | 35.009 | - | (4.637) | 30.372 |
| Benfeitorias em imóveis de terceiros e instalações | | 25.942 | 1.867 | (5.638) | 22.171 | 123 | (1.340) | 20.954 |
| Móveis e utensílios | | 6.344 | 104 | (1.249) | 5.199 | - | (114) | 5.085 |
| Máquinas e equipamentos | | 9.074 | 984 | (469) | 9.589 | 2 | (30) | 9.561 |
| Formas | | 110.396 | 11.109 | - | 121.505 | 206 | - | 121.711 |
| Arrendamento direito de uso | | 48.855 | - | - | 48.855 | - | - | 48.855 |
| | | 235.641 | 14.607 | (7.920) | 242.328 | 331 | (6.121) | 236.538 |
| Depreciação acumulada | | | | | | | | |
| Hardware | 20% | (26.007) | (3.808) | 374 | (29.441) | (923) | 4.637 | (25.727) |
| Benfeitorias em imóveis de terceiros e instalações | 14% | (13.594) | (3.430) | 3.499 | (13.525) | (578) | 1.340 | (12.763) |
| Móveis e utensílios | 10% | (3.665) | (557) | 510 | (3.712) | (83) | 114 | (3.681) |
| Máquinas e equipamentos | 10% | (2.632) | (1.112) | 183 | (3.561) | (255) | 30 | (3.786) |
| Formas | 11% | (44.037) | (13.806) | - | (57.843) | (3.467) | - | (61.310) |
| Arrendamento direito de uso | 14% | (5.773) | (6.392) | - | (12.165) | (1.598) | - | (13.763) |
| | | (95.708) | (29.105) | 4.566 | (120.247) | (6.904) | (6.121) | (121.031) |
| | | 139.933 | (14.498) | (3.354) | 122.081 | (6.573) | - | 115.510 |
| Consolidado | | | | | | | | |
| Descrição | Taxa de depreciação % a.a. | 31/12/2021 | Adições | Baixas | 31/12/2022 | Adições | Baixas/Transf. | 31/03/2023 |
| Custo | | | | | | | | |
| Hardware | | 35.286 | 656 | (564) | 35.378 | 13 | (4.637) | 30.754 |
| Benfeitorias em imóveis de terceiros e instalações | | 32.522 | 2.412 | (5.638) | 29.296 | 180 | (1.340) | 28.136 |
| Móveis e utensílios | | 8.184 | 107 | (1.249) | 7.042 | - | (114) | 6.928 |
| Máquinas e equipamentos | | 11.556 | 3.644 | 30.349 | 45.549 | 208 | (30) | 45.727 |
| Formas | | 137.271 | 21.220 | - | 158.491 | 206 | - | 158.697 |
| Imobilizado em andamento | - | 30.818 | - | (30.818) | - | - | - | - |
| Arrendamento direito de uso | | 48.855 | - | - | 48.855 | 12.781 | - | 61.636 |

| | | 304.492 | 28.039 | (7.920) | 324.611 | 13.388 | (6.121) | 331.878 |
|--|-----|-----------|----------|---------|-----------|---------|---------|-----------|
| Depreciação acumulada | | | | | | | | |
| Hardware | 20% | (26.040) | (3.894) | 374 | (29.560) | (949) | 4.637 | (25.872) |
| Benfeitorias em imóveis de terceiros e instalações | 14% | (14.259) | (4.161) | 3.499 | (14.921) | (766) | 1.340 | (14.347) |
| Móveis e utensílios | 10% | (3.886) | (740) | 510 | (4.116) | (129) | 114 | (4.131) |
| Máquinas e equipamentos | 10% | (2.838) | (4.710) | 183 | (7.365) | (1.205) | 30 | (8.540) |
| Formas | 11% | (49.434) | | - | (68.606) | (4.814) | - | (73.420) |
| | | | (19.172) | | | | | |
| Arrendamento direito de uso | 14% | (5.773) | (6.392) | - | (12.165) | (1.735) | - | (13.900) |
| | | (102.230) | (39.069) | 4.566 | (136.733) | (9.598) | 6.121 | (140.210) |
| | | 202.262 | (11.030) | (3.354) | 187.878 | 3.790 | - | 191.668 |

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

8. INTANGÍVEL

| Controladora | | | | | | | | | | |
|------------------------|------------------------|------------|---------|--------|--------------|------------|---------|--------|--------------|------------|
| | Taxa amortização % a.a | 31/12/2021 | | | | 31/12/2022 | | | | 31/03/2023 |
| | | Saldo | Adições | Baixas | Amortizações | Saldo | Adições | Baixas | Amortizações | Saldo |
| Software – Custo | | 62.119 | 30.450 | (3) | - | 92.566 | 5.425 | 1.537 | - | 99.528 |
| Software – Amortização | 33% | (30.354) | - | - | (20.268) | (50.622) | - | 1.537 | (5.761) | (57.920) |
| | | 21.062 | 30.450 | (3) | (20.268) | 41.944 | 5.425 | - | (5.761) | 41.608 |

| Consolidado | | | | | | | | | | |
|------------------------|------------------------|------------|---------|--------|--------------|------------|---------|---------|--------------|------------|
| | Taxa amortização % a.a | 31/12/2021 | | | | 31/12/2022 | | | | 31/03/2023 |
| | | Saldo | Adições | Baixas | Amortizações | Saldo | Adições | Baixas | Amortizações | Saldo |
| Software – Custo | | 62.464 | 30.992 | (3) | - | 93.453 | 6.173 | (1.537) | - | 98.089 |
| Software – Amortização | 33% | (30.437) | - | - | (20.440) | (50.877) | - | 1.537 | (5.866) | (55.206) |
| | | 32.027 | 30.992 | (3) | (20.440) | 42.576 | 6.173 | - | (5.866) | 42.883 |

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

9. INVESTIMENTOS EM PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS
Composição e movimentação de investimentos e passivos a descoberto em 31 de março de 2023

| | Ativo circulante | Ativo não circulante | Passivo circulante | Passivo não Circulante | Patrimônio líquido e afac | Receita Líquida | Lucro (prejuízo) exer. | Percentual de part. | Saldo inicial 01/01/2023 | Aum./Red. capital | Liquidação de Investimento | Dividendos | Ganho red. part./Atual. | Equivalência patrimonial | Saldo do investimento | Passivo a Descoberto |
|---------------------------|------------------|----------------------|--------------------|------------------------|---------------------------|-----------------|------------------------|---------------------|--------------------------|-------------------|----------------------------|------------|-------------------------|--------------------------|-----------------------|----------------------|
| Controladas | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Alea S/A. (a) | 5.548 | 205.586 | 56.891 | 138.076 | 16.167 | 7.398 | (20.851) | 90% | 32.750 | - | - | - | 564 | (18.766) | 14.548 | - |
| FIT SPE 02 EMP. IMOB. | 16.462 | 3.684 | 360 | - | 19.786 | (164) | (225) | 100% | 20.011 | - | - | - | - | (225) | 19.786 | - |
| VIVA BARRA FUNDA SPE EMP | 31.558 | 1.123 | 17.911 | 3.061 | 11.709 | 13.387 | 2.411 | 100% | 9.298 | - | - | - | - | 2.411 | 11.709 | - |
| TENDA 46 SPE EMP IMOB LTD | 42.329 | 5.150 | 12.207 | 4.204 | 31.068 | 155 | (506) | 100% | 31.575 | - | - | - | - | (506) | 31.069 | - |
| TENDA NEG. IMOB. S/A | 1.638.141 | 1.510.170 | 810.261 | 936.407 | 1.401.643 | 557.819 | 45.339 | 100% | 1.355.562 | - | - | - | 741 | 45.339 | 1.401.642 | - |
| FIT 31 SPE EMP. IMOB. | 16.752 | 53 | 143 | - | 16.662 | - | 15.351 | 100% | 1.311 | - | - | - | - | 15.351 | 16.662 | - |
| outros | 24.548 | 7.637 | 9.129 | 84 | 22.972 | 611 | (987) | | 21.772 | - | (24) | - | - | (1.292) | 23.028 | (2.556) |
| Juros Capitalizados | | | | | | | | | 2.598 | | | | | (68) | 2.531 | |
| Total Controladas | 1.775.338 | 1.733.403 | 906.902 | 1.081.832 | 1.520.007 | 579.206 | 40.532 | | 1.474.875 | - | (24) | - | 1.305 | 42.244 | 1.520.973 | (2.556) |
| Controle Conjunto | | | | | | | | | | | | | | | | |
| FIT CAMPOLIM SPE EMP IMOB | - | 9.063 | 2.035 | 18.930 | (11.902) | - | (1.715) | 55% | (6.546) | - | - | - | - | - | - | (6.546) |
| FIT 13 SPE EMP. IMOB. LTD | 9.798 | 11.211 | 11 | - | 20.998 | - | 349 | 50% | 10.499 | - | - | - | - | 33 | 10.532 | - |
| CIPEA PROJETO 02 | 9.720 | 8.100 | 20 | - | 17.800 | (3) | (768) | 50% | 8.662 | 238 | - | - | - | - | 8.900 | - |
| outros | 37.959 | 3.931 | 11.198 | 11.955 | 18.737 | 3.692 | (10.405) | | 12.382 | 8 | - | - | - | 270 | 14.296 | (1.658) |
| Consolidado | 57.477 | 32.305 | 13.264 | 30.885 | 45.633 | 3.689 | (12.539) | | 24.997 | 246 | - | - | - | 303 | 33.729 | (8.204) |
| Total Controladora | 1.832.815 | 1.765.708 | 920.166 | 1.112.717 | 1.565.640 | 582.895 | 27.993 | | 1.499.872 | 246 | (24) | - | 1.305 | 42.547 | 1.554.702 | (10.760) |

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 2022

| | Ativo circulante | Ativo não circulante | Passivo circulante | Passivo não Circulante | Patrimônio líquido e afac | Receita Líquida | Lucro (prejuízo) exer. | Percentual de part. | Saldo inicial 01/01/2022 | Aum./Red. capital | Liquidação de Investimento | Dividendos | Ganho red. part./Atual. | Equivalência patrimonial | Saldo do investimento | Passivo a Descoberto |
|---------------------------|------------------|----------------------|--------------------|------------------------|---------------------------|------------------|------------------------|---------------------|--------------------------|-------------------|----------------------------|--------------|-------------------------|--------------------------|-----------------------|----------------------|
| Controladas | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Alea S/A. (a) | 27.884 | 89.486 | 33.736 | 47.245 | 36.389 | 34.440 | (79.595) | 90% | 64.107 | 38.184 | - | - | 2.095 | (71.636) | 32.750 | - |
| FIT SPE 02 EMP. IMOB. | 16.271 | 4.136 | 396 | - | 20.011 | (819) | (2.387) | 100% | 22.398 | - | - | - | - | (2.387) | 20.011 | - |
| VIVA BARRA FUNDA SPE EMP | 17.072 | 12.939 | 17.872 | 2.841 | 9.298 | 27.072 | 3.760 | 100% | 5.538 | - | - | - | - | 3.760 | 9.298 | - |
| TENDA 46 SPE EMP IMOB LTD | 50.128 | 5.660 | 18.332 | 5.881 | 31.575 | 6.696 | (2.015) | 100% | 33.590 | - | - | - | - | (2.015) | 31.575 | - |
| TENDA NEG. IMOB. S/A | 1.736.864 | 1.418.733 | 920.062 | 879.963 | 1.355.572 | 2.107.293 | (10.780) | 100% | 1.361.788 | - | - | 1.962 | 2.592 | (10.780) | 1.355.562 | - |
| outros | 33.832 | 7.877 | 16.080 | 359 | 25.270 | 20.595 | (1.009) | | 23.409 | (1) | 37 | - | 192 | (558) | 25.527 | (2.448) |
| Juros Capitalizados | | | | | | | | | 2.905 | | | | | (306) | 2.599 | |
| Total Controladas | 1.882.051 | 1.538.831 | 1.006.478 | 936.289 | 1.478.115 | 2.195.277 | (92.026) | | 1.513.734 | 38.183 | 37 | 1.962 | 4.879 | (83.922) | 1.477.321 | (2.448) |
| Controle Conjunto | | | | | | | | | | | | | | | | |
| FIT CAMPOLIM SPE EMP IMOB | - | 9.062 | 2.034 | 18.930 | (11.902) | - | (1.715) | 55% | (5.603) | - | - | - | - | (943) | - | (6.546) |
| FIT 13 SPE EMP. IMOB. LTD | 9.798 | 11.210 | 10 | - | 20.998 | - | 349 | 50% | 10.324 | - | - | - | - | 175 | 10.499 | - |
| CIPEA PROJETO 02 | 9.720 | 8.100 | 20 | - | 17.800 | (3) | (768) | 50% | 9.046 | - | - | - | - | (384) | 8.662 | - |
| outros | 37.959 | 3.932 | 11.199 | 11.955 | 18.737 | 3.692 | (10.405) | | 12.513 | 6.100 | - | - | (2) | (6.229) | 14.168 | (1.787) |
| Consolidado | 57.477 | 32.304 | 13.263 | 30.885 | 45.633 | 3.689 | (12.539) | | 26.280 | 6.100 | - | - | (2) | (7.381) | 33.330 | (8.333) |
| Total Controladora | 1.939.528 | 1.571.135 | 1.019.741 | 967.174 | 1.523.748 | 2.198.966 | (104.565) | | 1.540.014 | 44.283 | 37 | 1.962 | 4.877 | (91.303) | 1.510.651 | (10.781) |

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 | |
|--|--------------|------------|-------------|------------|
| | 31/03/2023 | 31/12/2022 | 31/03/2023 | 31/12/2022 |
| Empréstimos e financiamentos (c) | 185.592 | 167.022 | 460.264 | 496.993 |
| Debêntures (c) | 821.866 | 901.461 | 898.171 | 977.179 |
| Total dívidas | 1.007.458 | 1.068.483 | 1.358.435 | 1.474.172 |
| (-) Caixa e equivalente de caixa e Títulos e valores mobiliários | (213.632) | 201.641 | (603.643) | 674.241 |
| Dívida Líquida | 793.826 | 866.841 | 754.792 | 799.931 |
| Patrimônio líquido | 673.130 | 712.274 | 676.747 | 717.612 |
| Patrimônio líquido e dívida líquida | 1.466.956 | 1.579.115 | 1.431.539 | 1.517.543 |

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 sem risco significativo e prontamente conversíveis em caixa, indexados à taxa CDI com remuneração de 70% a 106%.

| | Controladora | | Consolidado | |
|---|--------------|------------|-------------|------------|
| | 31/03/2023 | 31/12/2022 | 31/03/2023 | 31/12/2022 |
| Caixa e bancos | 1.715 | 2.224 | 67.042 | 28.395 |
| Certificado de depósitos bancários | 1.102 | 29.856 | 1.103 | 55.297 |
| Caixa e equivalentes de caixa (Nota 19.b.I) | 2.817 | 32.080 | 68.145 | 83.692 |

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

| | Controladora | | Consolidado | |
|---|--------------|------------|-------------|------------|
| | 31/03/2023 | 31/12/2022 | 31/03/2023 | 31/12/2022 |
| Fundos de renda fixa | 33 | 32 | 33 | 32 |
| Fundos exclusivos (nota 19 b(II)) | 114.882 | 27.646 | 215.849 | 217.941 |
| Certificado de depósitos bancários | 83.384 | 125.314 | 198.460 | 161.619 |
| Aplicações financeiras restritas | 12.515 | 16.569 | 121.156 | 210.858 |
| Outros | - | - | - | 99 |
| Total títulos e valores mobiliários (Nota 19.b.I) | 210.814 | 169.561 | 535.498 | 590.549 |

c) Empréstimos, debêntures e financiamentos

| Tipo de operação | Vencimento | Taxa de juros a.a. | Controladora | | Consolidado | |
|---------------------------------------|-------------------|--|--------------|------------|-------------|------------|
| | | | 31/03/2023 | 31/12/2022 | 31/03/2023 | 31/12/2022 |
| Sistema Financeiro de Habitação – SFH | 04/2021 a 09/2024 | TR + 7,80% a.a. até 11,76% a.a. | 39.961 | 20.352 | 280.080 | 263.063 |
| | 01/2022 a 07/2024 | 127% Até 129% CDI | - | - | 28.152 | 76.390 |
| | Até 03/2024 | CDI + 2,20% a.a. | 16.726 | 20.900 | 16.726 | 20.900 |
| | Até 06/2023 | CDI + 2,34% a.a. | 10.132 | 10.128 | 10.132 | 10.128 |
| Cédula de Crédito Bancário – CCB | Até 12/2024 | CDI + 2,02% a.a. | 83.451 | 80.434 | 83.451 | 80.434 |
| | Até 11/2024 | CDI + 5,17% a.a. | 15.286 | 15.306 | 15.286 | 15.306 |
| | Até 07/2023 | CDI + 2,50% a.a. | - | - | 6.400 | 10.747 |
| | Até 12/2025 | CDI + 4,50% a.a. | 20.038 | 19.902 | 20.038 | 20.025 |
| | | CDI + 3,05% até 4,00% a.a. e IPCA+ 6,86 até 8,50% a.a. | 828.881 | 908.962 | 909.877 | 989.647 |
| Debentures (i) e Outros | Até 04/2028 | 8,50% a.a. | 828.881 | 908.962 | 909.877 | 989.647 |
| Custo de transação | | | (7.016) | (7.501) | (11.706) | (12.468) |
| Total | | | 1.007.458 | 1.068.483 | 1.358.435 | 1.474.172 |
| Circulante | | | 404.299 | 328.984 | 612.774 | 589.735 |
| Não circulante | | | 603.158 | 739.499 | 745.661 | 884.437 |

As parcelas circulantes e não circulantes têm os seguintes vencimentos:

| Vencimento | Controladora | | Consolidado | |
|----------------|--------------|------------|-------------|------------|
| | 31/03/2023 | 31/12/2022 | 31/03/2023 | 31/12/2022 |
| 2023 | 250.907 | 328.984 | 419.076 | 589.735 |
| 2024 | 265.490 | 259.906 | 376.196 | 340.388 |
| 2025 | 151.718 | 140.250 | 186.725 | 169.346 |
| 2026 | 207.203 | 207.203 | 221.108 | 220.436 |
| 2027 em diante | 132.141 | 132.140 | 155.330 | 154.267 |
| Total | 1.007.458 | 1.068.483 | 1.358.435 | 1.474.172 |

(i) Resumo das debêntures emitidas:

| Emissão | Data | Valor | A pagar principal | A pagar juros | Pagamento Principal | Pagamento Juros | Covenants (índice de alavancagem líquida (total da dívida financeira menos SFH)) |
|------------------|------------|------------------|-------------------|---------------|--|-----------------|--|
| 4ª Emissão | 10/09/2018 | 150.000 | 50.100 | 4.694 | 33,30% 09/2021 33,30% 09/2022 33,40% 09/2023 | Semestral | Cálculo: 66,75% (a) |
| 5ª Emissão | 02/04/2019 | 150.000 | 75.000 | 189 | 50% 03/2023 50% 03/2024 25% 12/2021 | Semestral | Cálculo: 66,75% (a) |
| 6ª Emissão | 05/12/2019 | 200.000 | 100.000 | 5.276 | 25% 12/2022 25% 12/2023 25% 12/2024 | Semestral | Cálculo: 66,75% (a) |
| 7ª Emissão | 10/09/2018 | 200.000 | 200.000 | 3.210 | 33,30% 02/2024 33,30% 02/2025 33,40% 02/2026 | Semestral | Cálculo: 66,75% (a) |
| 8ª Emissão (CRI) | 20/04/2021 | 200.000 | 200.000 | 39.241 | 33,30% 04/2026 33,30% 04/2027 33,40% 04/2028 | Semestral | Cálculo: 66,75% (a) |
| 9ª Emissão | 08/09/2021 | 150.000 | 150.000 | 1.171 | 50% 15/09/2025 50% 15/09/2026 | Semestral | Cálculo: 66,75% (a) |
| | | 1.050.000 | 775.100 | 53.781 | | | |

(a) A Companhia aprovou junto aos titulares das Dívidas de Mercado (conforme definidas nas respectivas assembleias gerais dos titulares das emissões acima indicadas) novos termos e condições que consistem na flexibilização de determinadas obrigações e a outorga de garantias adicionais. Foi concedida à Companhia anuência (*waiver*) para o descumprimento do Índice Financeiro referente aos períodos findos em 30 de setembro de 2022 a 31 de dezembro de 2022, desde que cumpridos novos percentuais máximos estabelecidos para cada período. Para o período findo em 31 de março de 2023 o percentual do Índice Financeiro a ser cumprido deverá ser menor ou igual à 85% (anteriormente era de 15%).

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

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

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

Também foi deliberado:

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

A Companhia está adimplente com os covenants estabelecidos e a movimentação de empréstimos e financiamentos é apresentada como segue:

| | Controladora | | Consolidado | |
|----------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | 31/03/2023 | 31/12/2022 | 31/03/2023 | 31/12/2022 |
| Saldo Inicial | 1.068.483 | 1.163.316 | 1.474.172 | 1.377.549 |
| Captações | 29.109 | 64.280 | 193.349 | 738.680 |
| Juros Provisionados | 44.445 | 151.433 | 54.454 | 186.139 |
| Despesas Financeiras a apropriar | 610 | 3.912 | 861 | 240 |
| Pagamento de principal | (88.664) | (185.027) | (309.956) | (661.016) |
| Pagamento de juros | (46.524) | (129.431) | (54.445) | (167.420) |
| Saldo Final | 1.007.459 | 1.068.483 | 1.358.435 | 1.474.172 |

11. OUTROS INSTRUMENTOS FINANCEIROS

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

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

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

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

| | Consolidado | |
|-------------------------|--------------|--------------|
| | 31/03/2023 | 31/12/2022 |
| Swap TRS – Recompra (a) | 2.738 | 7.618 |
| Total | 2.738 | 7.618 |

12. ARRENDAMENTO DIREITO DE USO

| | Controladora / consolidado | | | |
|---------------------------|----------------------------|---------------|--------------|---------------|
| | Até 5 anos | De 5 a 10 | Acima de 10 | Total |
| Contratos | | | | |
| Saldo inicial 31/12/2022 | 4.821 | 29.413 | 7.889 | 42.123 |
| AVP 31/12/2022 | (296) | (3.510) | (1.382) | (5.188) |
| Novos contratos | - | 12.781 | - | 12.781 |
| Pagamentos | (455) | (1.309) | (225) | (1.990) |
| Realização de juros (AVP) | 50 | 305 | 66 | 421 |
| Saldo Final 31/03/2023 | 4.120 | 37.680 | 6.348 | 48.147 |
| Circulante | 651 | 5.283 | 1.004 | 6.938 |
| Não Circulante | 3.469 | 32.396 | 5.344 | 41.209 |
| Prazos médios a incorrer | 38 | 156 | 134 | 123 |
| Valor médio mensal | 116 | 283 | 57 | 456 |

13. OBRIGAÇÕES POR COMPRA DE IMÓVEIS E ADIANTAMENTOS DE CLIENTES

| | Controladora | | Consolidado | |
|----------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 31/03/2023 | 31/12/2022 | 31/03/2023 | 31/12/2022 |
| Obrigações por compra de imóveis | 221.405 | 229.458 | 1.247.725 | 1.225.619 |
| Adiantamentos de clientes | 3.958 | 1.401 | 14.225 | 18.940 |
| Permuta física - terrenos | 25.383 | 25.382 | 133.268 | 146.489 |
| | 250.746 | 256.241 | 1.395.218 | 1.391.048 |
| Circulante | 121.793 | 84.915 | 501.955 | 459.526 |
| Não circulante | 128.953 | 171.326 | 893.263 | 931.522 |

As parcelas circulantes e não circulantes têm os seguintes vencimentos:

| Vencimento | Controladora | | Consolidado | |
|----------------|--------------|------------|-------------|------------|
| | 31/03/2023 | 31/12/2022 | 31/03/2023 | 31/12/2022 |
| 2023 | 93.537 | 84.915 | 377.538 | 459.526 |
| 2024 | 96.031 | 100.794 | 463.768 | 437.120 |
| 2025 | 33.063 | 37.923 | 251.842 | 236.603 |
| 2026 | 19.560 | 25.050 | 142.480 | 116.502 |
| 2027 em diante | 8.555 | 7.559 | 159.590 | 141.297 |
| | 250.746 | 256.241 | 1.395.218 | 1.391.048 |

14. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

a) Imposto de renda e contribuição social correntes

| | Controladora | Consolidado |
|--|--------------|-------------|
| | | |

| | 31/03/2023 | 31/03/2022 | 31/03/2023 | 31/03/2022 |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Lucro (prejuízos) antes do IRPJ e CSLL | (41.861) | (67.250) | (32.522) | (59.217) |
| | 34% | 34% | 34% | 34% |
| Despesa estimada de IRPJ e CSLL | (14.233) | (22.865) | (11.058) | (20.134) |
| Empresas tributadas pelo Lucro Real | | | | |
| Exclusões | 18.395 | (13.511) | 20.436 | 164.584 |
| Adição (exclusão) Efeito RET/Presumido | (723) | (4.570) | (67.004) | (218.586) |
| Adição (exclusão) Equivalência Patrimonial | (42.617) | (14.726) | (303) | (5.931) |
| Base Tributação | (66.806) | (100.057) | (79.393) | (119.150) |
| Empresas tributadas pelo Lucro Presumido | | | | |
| Base Tributação | - | - | 887 | 2.506 |
| Alíquotas média aplicada | - | - | 6,73% | 6,73% |
| Despesa com imposto corrente | - | - | (60) | (570) |
| Despesa com imposto diferido | - | - | - | 402 |
| Empresas tributadas pelo RET | | | | |
| Base Tributação | 2.188 | 4.688 | 578.281 | 504.909 |
| Alíquotas aplicáveis | 1,92% | 1,92% | 1,92% | 1,92% |
| Despesa com imposto corrente | (61) | (73) | (9.788) | (8.844) |
| Despesa com imposto diferido | 19 | (17) | (1.315) | (541) |
| Despesa com IRPJ e CSLL do período | (42) | (90) | (11.163) | (9.554) |
| Alíquota Efetiva | -0,06% | -0,09% | 2,23% | 2,49% |

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

Em 31 de março de 2023 e 2022, o imposto de renda e a contribuição social diferidos têm a seguinte composição:

| Descrição | Controladora | | Consolidado | |
|--|-----------------|------------|---------------|---------------|
| | 31/03/2023 | 31/12/2022 | 31/03/2023 | 31/12/2022 |
| Passivo | | | | |
| Imposto de renda e contribuição social diferidos | (32.302) | 250 | 18.309 | 17.289 |
| Total | (32.302) | 250 | 18.309 | 17.289 |

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 | | | | | |
|--|------------------|---------------------|--------|------------------|---------------------|---------|
| | 31/02/2023 | | | 31/12/2022 | | |
| | Imposto de renda | Contribuição social | Total | Imposto de renda | Contribuição social | Total |
| Saldo do prejuízo fiscal e base negativa | 66.806 | 66.806 | | 1.580.216 | 1.580.216 | |
| Crédito fiscal (25%,9%) | 16.702 | 6.013 | 22.715 | 395.054 | 142.219 | 537.273 |
| Crédito fiscal não reconhecido sobre prejuízos fiscais | 16.702 | 6.013 | 22.715 | 395.054 | 142.219 | 537.273 |
| | | | | | | |
| Descrição | Consolidado | | | | | |
| | 31/03/2023 | | | 31/12/2022 | | |
| | Imposto de renda | Contribuição social | Total | Imposto de renda | Contribuição social | Total |
| Saldo do prejuízo fiscal e base negativa | 96.468 | 96.468 | | 1.841.736 | 1.841.736 | |
| Crédito fiscal (25%,9%) | 24.117 | 8.682 | 32.799 | 460.434 | 165.756 | 626.190 |
| Crédito fiscal não reconhecido sobre prejuízos fiscais | 24.117 | 8.682 | 32.799 | 460.434 | 165.756 | 626.190 |

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

15. PROVISÕES PARA DEMANDAS JUDICIAIS

15.1 Provisões para demandas judiciais

Durante os Períodos de 31 de março de 2023 e 2022, as movimentações na provisão para demandas judiciais estão sumarizadas a seguir:

| | Consolidado | | | |
|---------------------------------|---------------------|------------------------|------------|--------|
| | Processos cíveis(a) | Processos Trabalhistas | Outros (b) | Total |
| Saldo em 31 de dezembro de 2021 | 56.908 | 6.311 | 13.636 | 76.855 |

NOTA EXPLICATIVA ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA PERÍODO FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2023
 (Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

| | | | | |
|---------------------------------|---------------|---------------|---------------|----------------|
| Adições (Nota 21) | 6.606 | 1.017 | 1.346 | 8.969 |
| Baixas (Nota 21) | (11.310) | (440) | (1.173) | (12.923) |
| Saldo em 31 de março de 2022 | 52.204 | 6.888 | 13.809 | 72.901 |
| Circulante | 28.133 | 3.712 | 7.442 | 39.287 |
| Não circulante | 24.071 | 3.176 | 6.367 | 33.614 |
| Saldo em 31 de dezembro de 2022 | 86.152 | 16.693 | 19.020 | 121.864 |
| Adições (Nota 21) | 13.808 | 1.403 | 1.366 | 16.577 |
| Baixas (Nota 21) | (5.514) | (2.182) | (51) | (7.747) |
| Saldo em 31 de março de 2023 | 94.446 | 15.914 | 20.335 | 130.694 |
| Circulante | 50.897 | 8.576 | 10.959 | 70.432 |
| Não circulante | 43.549 | 7.338 | 9.376 | 60.262 |
| Controladora | 83.023 | 13.249 | 20.267 | 116.539 |

- (a) São processos atribuíveis em sua maior parte a vícios construtivos, atraso de obras e assuntos financeiros; e
 (b) No ano de 2018 foi reconhecida provisão para um processo tributário referente aos impostos (IRPJ, CSLL, PIS e COFINS) de 2011 de uma de suas controladas.

15.2 Depósitos judiciais

Em 31 de março de 2023, a Companhia e suas controladas mantinham depositado em juízo no montante abaixo:

| | Consolidado | |
|------------------------|---------------|---------------|
| | 31/03/2023 | 31/12/2022 |
| Processos cíveis | 17.183 | 17.938 |
| Processos ambientais | 89 | 89 |
| Processos tributários | 30.358 | 30.707 |
| Processos trabalhistas | 2.142 | 1.899 |
| | 49.772 | 50.633 |
| Circulante | 19.172 | 19.504 |
| Não Circulante | 30.600 | 31.129 |
| Controladora | 49.049 | 49.959 |

15.3. Demandas judiciais com probabilidade de perda possível

A Companhia e suas controladas tem conhecimento, em 31 de março de 2023, 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\$521.193 (R\$534.107 em 31 de dezembro de 2022), 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 período deve-se à revisão dos valores envolvidos, conforme demonstrado abaixo:

| | Consolidado | |
|---------------------------|-------------|------------|
| | 31/03/2023 | 31/12/2022 |
| Processos cíveis (a) | 452.826 | 471.179 |
| Processos tributários (b) | 38.982 | 35.667 |
| Processos trabalhistas | 28.517 | 26.550 |
| Processos ambientais | 868 | 711 |
| | 521.193 | 534.107 |

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

16. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

16.1 Capital social

Em 31 de março de 2023 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 março de 2022 era de R\$1.095.829 representado por 104.344.246 ações ordinárias sem valor nominal).

| | |
|---------------------------------|------------------|
| Capital social subscrito | 1.095.829 |
| (-) Gastos com emissão de ações | (318) |

Capital social em 31 de março 2023

1.095.511

16.2 Benefícios a empregados

a) Programa de opção de compra de ações

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

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

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

As movimentações das opções em circulação nos Períodos findo em 31 de março de 2023 e 2022, as quais incluem seus respectivos preços médios ponderados de Período estão apresentadas a seguir:

| | 31/03/2023 | | 31/03/2022 | |
|--|------------------|---|------------------|---|
| | 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 | 5.739.198 | 3,27 | 6.142.161 | 3,28 |
| Opções exercidas | - | 5,48 | (336.655) | 5,47 |
| Opções em circulação no final do exercício | 5.739.198 | 3,27 | 5.805.506 | 3,28 |

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

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

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

| Opções em circulação | | | Opções exercíveis | |
|----------------------|--|---|-------------------|---|
| Número de opções | Média ponderada da vida contratual remanescente (anos) | Média ponderada do preço do exercício (R\$) | Número de opções | Média ponderada do preço do exercício (R\$) |
| 5.739.198 | 0,00 | 3,27 | 5.683.398 | 2,58 |

O total de despesas registradas nos Período findo em 31 de março de 2023 foi de R\$5 (R\$32 em 31 de dezembro de 2022) que estão apresentadas na Nota 21.

b) Plano de opções de compra de ações restritas

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

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

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

Programas

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

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

| | 31/03/2023 | 31/03/2022 |
|--|------------------|------------------|
| | Número de opções | Número de opções |
| Opção em circulação no início do exercício | 3.218.301 | 1.835.921 |
| Opções em circulação no final do exercício | 3.218.301 | 1.835.921 |

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

| 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) |
| 2021 | 12/05/2021 | 43,27% | 6,82% | 147.504 | 10 meses |
| 2021 | 12/05/2021 | 43,27% | 7,51% | 568.011 | 13 meses |
| 2022 | 16/05/2022 | 43,04% | 12,46% | 1.035.707 | 22 meses |
| 2022 | 16/05/2022 | 43,04% | 12,46% | 346.673 | 22 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 Período findo em 31 de março 2023 foi de R\$1.448 de despesa com remuneração (R\$1.410 em 31 de março 2022) e R\$51 de verbas trabalhistas (R\$16 em 31 de março de 2022) na controladora e R\$2.194 de despesa com remuneração (R\$2.023 em 31 de março 2022) e R\$91 de verbas trabalhistas (R\$82 em 31 de março 2022) no consolidado, que estão apresentadas na Nota 21.

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

Em outubro de 2021 foi aprovado o plano de opções de compras restritas da Alea S.A, que tem por objetivos: i) estimular a expansão, o êxito e a consecução das diretrizes sociais da Companhia e das sociedades sob o seu controle; ii) alinhar os interesses dos beneficiários com os dos acionistas; e iii) estimular a permanência dos administradores e empregados na Companhia ou nas sociedades sob o seu controle. As ações restritas outorgadas do Plano conferem aos seus titulares (administradores, e empregados indicados pela diretoria e aprovados pelo Conselho de Administração) o direito a ações ordinárias no capital social da Companhia, após período de 4 a 5 anos.

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

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

O total de despesas registradas no Período findo em 31 de março de 2023 foi de R\$629 de despesa com remuneração (R\$373 em 31 de março 2022) e R\$197 de verbas trabalhistas (R\$ 165 em 31 de março 2022)

16.3 Ações em tesouraria

| | Quantidade (milhares) | Custo Médio R\$ | Custo Total |
|---------------------------------|-----------------------|-----------------|-------------|
| Saldo em 31 de dezembro de 2022 | 3.184 | 19,66 | 62.829 |
| Exercício <i>Stock Option</i> | (109) | 19,69 | (2.148) |
| Saldo em 31 de março de 2023 | 3.075 | 19,74 | 60.681 |

Em 31 de março de 2023 o valor de mercado das ações em tesouraria era de R\$ 14.728.

Movimentação das ações em tesouraria (em quantidade)

| Descrição | Movimentações |
|---------------------------------------|---------------|
| Programa de recompra de ações 2018 | 7.555 |
| Programa de recompra de ações 2020(a) | 3.638 |
| Cancelamento 06/12/2018 | (2.000) |
| Desdobramento (26/03/2019) | 4.513 |
| Venda (31/12/2022)(b) | (4.500) |
| Exercício <i>Stock Option</i> | (6.131) |
| Total em quantidade | 3.075 |

(a) Em dezembro de 2020, o Conselho de Administração da Companhia aprovou um Programa de Recompra de Ações Ordinárias de Emissão da Companhia, para permanência em tesouraria e/ou cancelamento e/ou para fazer frente ao "Plano de Opção de Compra de Ações da Companhia", limitado a 10.434.424 (Dez milhões, quatrocentos e trinta e quatro mil e quatrocentos e

vinte e quatro) de ações ordinárias da Companhia. Com validade até 18 de dezembro de 2021.

- (b) Em dezembro de 2022, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a venda de 4.500.000 (quatro milhões e quinhentas mil) ações ordinárias da Companhia que estavam em tesouraria e recebeu o valor de R\$ 20,7 milhões.

17. SEGUROS

A Tenda mantém seguros de risco de engenharia, garantia de permuta, garantia de término de obra e responsabilidade civil, relativos a danos pessoais de caráter involuntários causados a terceiros e danos materiais a bens tangíveis, assim como para riscos de incêndio, queda de raio, danos elétricos, fenômenos naturais e explosão de gás. A cobertura contratada é considerada suficiente pela Administração para cobrir eventuais riscos sobre seus ativos e/ou responsabilidades. Segue abaixo quadro demonstrativo das responsabilidades cobertas por seguros e os respectivos montantes em 31 de março de 2023:

| 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) | 7.036.749 |
| Responsabilidade civil (<i>Directors and Officers - D&O</i>) - (*) | 50.000 |
| Modalidade seguro (vigências futuras) | |
| Riscos de engenharia e garantia de término de obra (Vigências a partir de 01/2023 a 11/2030) | 1.147.192 |

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

18. LUCRO POR AÇÃO

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

| | 31/03/2023 | 31/03/2022 |
|--|------------|------------|
| Numerador básico | | |
| Lucro (prejuízo) não distribuído | (41.902) | (67.341) |
| Lucro (prejuízo) não distribuído, disponível para os titulares das ações ordinárias. | (41.902) | (67.341) |
| Denominador básico (em milhares de ações) | | |
| Média ponderada do número de ações (excluídas ações em tesouraria) | 101.198 | 96.484 |
| Lucro básico por ação em Reais | (0,4141) | (0,6979) |
| Numerador diluído | | |
| Lucro (prejuízo) não distribuído | (41.902) | (67.341) |
| Lucro (prejuízo) não distribuído, disponível para os titulares das ações ordinárias. | (41.902) | (67.341) |
| Denominador diluído (em milhares de ações) | | |
| Média ponderada do número de ações (excluídas ações em tesouraria) | 101.198 | 96.484 |
| Opções de ações | 5.739 | 5.874 |
| Lucro (prejuízo) diluído por ação em Reais | (0,3918) | (0,6579) |

19. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

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

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

(a) Considerações sobre riscos

(i) Risco de crédito

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

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

Em 31 de março de 2023 e 31 de março 2022, não havia concentração de risco de crédito relevante associado a clientes.

(ii) Risco de taxa de juros

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

(iii) Risco de liquidez

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

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

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

| Controladora | 31/03/2023 | | | 31/12/2022 | | |
|-----------------|-----------------------------------|---------------|---|-----------------------------------|---------------|---|
| | 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 | 404.297 | 53.185 | 93.537 | 328.981 | 54.167 | 84.915 |
| De 1 a 3 anos | 470.800 | - | 96.031 | 607.361 | - | 100.795 |
| De 4 a 5 anos | 65.694 | - | 33.063 | 65.474 | - | 37.923 |
| Mais que 5 anos | 66.667 | - | 28.115 | 66.666 | - | 32.609 |
| Total | 1.007.458 | 53.185 | 250.746 | 1.068.482 | 54.167 | 256.242 |

| Consolidado | 31/03/2023 | | | 31/12/2022 | | |
|-----------------|-----------------------------------|----------------|---|-----------------------------------|----------------|---|
| | 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 | 612.771 | 138.303 | 377.538 | 589.735 | 136.164 | 459.526 |
| De 1 a 3 anos | 593.863 | - | 463.768 | 730.171 | - | 437.120 |
| De 4 a 5 anos | 80.134 | - | 251.842 | 79.242 | - | 236.603 |
| Mais que 5 anos | 71.667 | - | 302.070 | 75.024 | - | 257.799 |
| Total | 1.358.435 | 138.303 | 1.395.218 | 1.474.172 | 136.164 | 1.391.048 |

(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 março de 2023 e 31 de dezembro 2022:

| Em 31 de março de 2023 | Controladora | | Consolidado | |
|-------------------------------|--------------|-----------------------------------|-------------|---------|
| | Nível 1 | Hierarquia de valor justo Nível 2 | Nível 1 | Nível 2 |
| Ativos financeiros | | | | |
| Títulos e valores mobiliários | 106.040 | 104.774 | 207.007 | 328.491 |

Controladora Consolidado
Hierarquia de valor justo

NOTA EXPLICATIVA ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA PERÍODO FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2023
 (Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

| Em 31 de dezembro de 2022 | Nível 1 | Nível 2 | Nível 1 | Nível 2 |
|-------------------------------|---------|---------|---------|---------|
| Ativos financeiros | | | | |
| Títulos e valores mobiliários | 17.139 | 152.422 | 198.031 | 392.518 |

No decorrer dos períodos findos em 31 de março de 2023 e dezembro de 2022, não houve transferências entre avaliações de valor justo Nível 1 e Nível 2, nem transferências entre avaliações de valor justo Nível 3 e Nível 2.

(b) Valor justo dos instrumentos financeiros
(i) Cálculo do valor justo

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

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

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

Os principais valores contábeis e justos dos ativos e passivos financeiros em 31 de março de 2023 e 31 de dezembro de 2022 os quais estão classificados nos Nível 1 e Nível 2 na hierarquia de valor justo, estão demonstrados a seguir:

| | | Controladora | | | |
|--|------------------------------------|---------------------|-------------|----------------|-------------|
| | | 31/03/2023 | | 31/12/2022 | |
| Categorias | | Valor contábil | Valor justo | Valor contábil | Valor justo |
| Ativos financeiros | | | | | |
| Caixa e equivalente de caixa (Nota 10) | | 2.818 | 2.818 | 32.080 | 32.080 |
| Caixa e bancos (a) | Custo Amortizado | 1.715 | 1.715 | 2.224 | 2.224 |
| | Valor Justo por meio do Resultado* | | | | |
| Certificado de depósitos bancários (a) | | 1.103 | 1.103 | 29.856 | 29.856 |
| Títulos e valores mobiliários e aplicações caucionadas (Nota 10) | | 210.814 | 210.814 | 169.561 | 169.561 |
| Certificado de depósitos bancários (a) | Custo Amortizado | 83.384 | 83.384 | 125.314 | 125.314 |
| Fundo Exclusivo (Nota 10 b) | | - | - | 27.646 | 27.646 |
| | Valor Justo por meio do Resultado* | | | | |
| LFT e LTN (a) | | 106.040 | 106.040 | 17.139 | 17.139 |
| | Valor Justo por meio do Resultado* | | | | |
| Títulos Privados (a) | | 8.842 | 8.842 | 9.606 | 9.606 |
| Operações compromissadas (Fundos Exclusivos) (a) | Valor Justo por meio do Resultado* | - | - | 901 | 901 |
| Operações compromissadas (a) | Custo Amortizado | | | | |
| | Valor Justo por meio de Resultado* | 12.515 | 12.515 | 16.569 | 16.569 |
| Aplicações financeiras restritas (a) | Valor Justo por meio do Resultado* | | | | |
| Fundos de Investimentos | | 33 | 33 | 32 | 32 |
| Recebíveis de clientes (Nota 4) (a) | Custo Amortizado | 84.906 | 84.906 | 86.060 | 86.060 |
| Mútuos a receber (Nota 6.1) (a) | Custo Amortizado | 27.565 | 27.565 | 27.122 | 27.121 |
| Passivos financeiros | | | | | |
| Empréstimos e financiamentos (Nota 10) (a) | Custo Amortizado | 185.592 | 185.592 | 167.145 | 167.145 |
| Debêntures (Nota 10) | Custo Amortizado | 821.866 | 821.866 | 901.461 | 901.461 |
| Fornecedores (a) | Custo Amortizado | 53.185 | 53.185 | 54.167 | 54.167 |
| Obrigações por compra de imóveis e adiantamento de cliente (a) | Custo Amortizado | 250.746 | 250.746 | 256.242 | 256.242 |

| | | Consolidado | | | |
|--|------------------------------------|--------------------|-------------|----------------|-------------|
| | | 31/03/2023 | | 31/12/2022 | |
| Categorias | | Valor contábil | Valor justo | Valor contábil | Valor justo |
| Ativos financeiros | | | | | |
| Caixa e equivalente de caixa (Nota 10) | | 68.145 | 68.145 | 83.692 | 83.692 |
| Caixa e bancos (a) | Custo Amortizado | 67.042 | 67.042 | 28.395 | 28.395 |
| | Valor Justo por meio do Resultado* | | | | |
| Certificado de depósitos bancários (a) | | 1.103 | 1.103 | 55.297 | 55.297 |
| Títulos e valores mobiliários e aplicações caucionadas (Nota 10) | | 535.498 | 535.498 | 590.549 | 590.549 |
| Certificado de depósitos bancários (a) | Custo Amortizado | 198.460 | 198.460 | 161.619 | 161.619 |
| Fundo Exclusivo (Nota 10 b) | | - | - | 10.403 | 10.403 |

| | | | | | |
|--|------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| LFT e LTN (a) | Valor Justo por meio do Resultado* | 207.007 | 207.007 | 198.031 | 198.031 |
| Titulos Privados (a) | Valor Justo por meio do Resultado* | 8.842 | 8.842 | 9.606 | 9.606 |
| Aplicações financeiras restritas(a) | Valor Justo por meio do Resultado* | 121.156 | 121.156 | 210.858 | 210.858 |
| Fundos de investimento (a) | Valor Justo por meio do Resultado* | 33 | 33 | 32 | 32 |
| Recebíveis de clientes (Nota 4) (a) | Custo Amortizado | 1.108.033 | 1.108.033 | 1.024.712 | 1.024.712 |
| Mútuos a receber (Nota 6.1) (a) | Custo Amortizado | 27.565 | 27.565 | 27.122 | 27.122 |
| Passivos financeiros | Custo Amortizado | | | | |
| Empréstimos e financiamentos (Nota 10) (a) | Custo Amortizado | 460.264 | 460.264 | 497.092 | 497.092 |
| Debêntures (Nota 10) | Custo Amortizado | 898.171 | 898.171 | 977.179 | 977.179 |
| Fornecedores (a) | Custo Amortizado | 138.303 | 138.303 | 136.164 | 136.164 |
| Obrigações por compra de imóveis e adiantamento de cliente (a) | Custo Amortizado | 1.395.218 | 1.395.218 | 1.391.047 | 1.391.047 |

* 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 março de 2023, a Companhia possuía contratos de empréstimos, financiamentos e debentures 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 período findo em 31 de março de 2023 descreve os riscos que podem gerar variações materiais no resultado da Companhia, a fim de apresentar 10%, 25% e 50% de apreciação/depreciação na variável de risco considerada.

Em 31 de março de 2023, a Companhia possui os seguintes instrumentos financeiros:

- Aplicações financeiras, empréstimos e financiamentos indexados ao CDI;
- Empréstimos e financiamentos indexados à Taxa Referencial (TR);
- 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 período de 31 de março de 2023, a Companhia considerou a taxa de juros de aplicações, empréstimos e contas a receber, certificado de Depósito Interbancário (CDI) a 13,65%, Taxa Referencial 1,63%, Índice Nacional de Construção Civil (INCC) a 9,41%, Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M) a 4,55%.

Os cenários considerados foram:

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

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

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

Em 31 de março de 2023:

| | | Cenário consolidado | | | | | |
|----------|-------|---------------------|----------|----------|-----------|-----------|-----------|
| | | III | II | I | I | II | III |
| Operação | Risco | Alta 50% | Alta 25% | Alta 10% | Queda 10% | Queda 25% | Queda 50% |

NOTA EXPLICATIVA ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA PERÍODO FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2023
 (Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

| | | | | | | | |
|-----------------------------------|---------------------|----------|----------|----------|---------|----------|----------|
| Títulos e valores mobiliários | Alta/queda do CDI | 32.158 | 16.079 | 6.432 | (6.432) | (16.079) | (32.158) |
| Debêntures | Alta/queda do CDI | (53.938) | (26.969) | (10.788) | 10.788 | 26.969 | 53.938 |
| CCB | Alta/queda do CDI | (9.130) | (4.565) | (1.826) | 1.826 | 4.565 | 9.130 |
| Efeito líquido da variação do CDI | | (30.909) | (15.455) | (6.182) | 6.182 | 15.455 | 30.909 |
| Empréstimos e Financiamentos | | | | | | | |
| Sistema Financeiro da Habitação | Alta/Queda do TR | (3.037) | (1.518) | (607) | 607 | 1.518 | 3.037 |
| Contas a receber de incorporação | Alta/queda do INCC | 41.845 | 20.922 | 8.369 | (8.369) | (20.922) | (41.845) |
| Contas a receber de incorporação | Alta/queda do IGP-M | 5.766 | 2.883 | 1.153 | (1.153) | (2.883) | (5.766) |

20. RECEITA LÍQUIDA

| | Controladora | | Consolidado | |
|--|---------------|---------------|----------------|----------------|
| | 31/03/2023 | 31/03/2022 | 31/03/2023 | 31/03/2022 |
| Receita bruta | | | | |
| Incorporação e venda de imóveis, permuta e prestação de serviços de construção | 45.747 | 26.143 | 639.667 | 606.068 |
| Reversão (Constituição) provisão para devedores duvidosos (Nota 4) | (633) | (708) | (11.740) | (12.914) |
| Reversão (Constituição) de distratos (Nota 4) | 1.448 | 177 | 34.969 | (1.952) |
| Impostos sobre vendas de imóveis e serviços | 948 | 1.673 | (11.454) | (9.790) |
| Receita líquida | 47.510 | 27.285 | 651.442 | 581.412 |

21. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA

Estão representadas por:

| | Controladora | | Consolidado | |
|--|-----------------|-----------------|------------------|------------------|
| | 31/03/2023 | 31/03/2022 | 31/03/2023 | 31/03/2022 |
| Custo de incorporação e venda de imóveis: | | | | |
| Custo de construção | (33.114) | (20.671) | (428.590) | (377.296) |
| Custo de terrenos | (1.623) | (1.514) | (34.432) | (54.034) |
| Custo de incorporação | (1.911) | (1.239) | (31.501) | (30.007) |
| Encargos financeiros capitalizados | (1.608) | (449) | (15.538) | (14.522) |
| Manutenção/garantia | (2.215) | (899) | (5.616) | (3.807) |
| Custo de imóveis na provisão para distratos (Nota 4) | (849) | 59 | (3.128) | 3.497 |
| | (41.320) | (24.713) | (518.805) | (476.169) |
| Despesas com vendas: | | | | |
| Despesas com marketing de produto | (3.682) | (5.277) | (15.353) | (21.742) |
| Despesas com corretagem e comissão de vendas | (7.478) | (10.015) | (31.177) | (41.262) |
| Custo de vendas | (2.117) | (4.168) | (8.825) | (17.174) |
| Custo de repasse | (627) | (538) | (2.613) | (2.216) |
| Corretagem | (4.735) | (5.309) | (19.739) | (21.872) |
| Despesas com gerenciamento de clientes (CRM) | (121) | (52) | (511) | (216) |
| Outras despesas com vendas | (168) | (257) | (699) | (1.060) |
| | (11.450) | (15.601) | (47.740) | (64.280) |
| Despesas gerais e administrativas: | | | | |
| Despesas com salários e encargos | (5.663) | (5.440) | (24.072) | (19.183) |
| Despesas com benefícios a empregados | (552) | (649) | (2.347) | (2.290) |
| Despesas com viagens e utilidades | (216) | (270) | (919) | (953) |
| Despesas com serviços prestados | (748) | (1.929) | (3.179) | (6.801) |
| Despesas com aluguéis e condomínios | (353) | (27) | (1.502) | (94) |
| Despesas com informática | (574) | (1.445) | (2.439) | (5.096) |
| Despesas com plano de opções de ações (Nota 16.2) | (1.505) | (1.441) | (3.111) | (2.659) |
| Despesas com provisão de participação nos resultados (Nota 23.2) | (858) | (2.459) | 783 | (10.172) |
| Outras despesas gerais e administrativas | (148) | (236) | (629) | (818) |
| | (10.617) | (13.896) | (37.415) | (48.066) |
| Outras receitas/(despesas), líquidas: | | | | |
| Depreciação e amortização | (9.198) | (8.084) | (9.785) | (9.220) |
| Despesas com pagamentos de demandas judiciais | (5.254) | (12.086) | (5.279) | (12.091) |
| Provisões / Reversões para demandas judiciais (Nota 15) | (7.124) | 3.632 | (8.829) | 3.954 |
| Outras receitas/(despesas) | (1.615) | 71 | (2.679) | (3.172) |
| | (23.191) | (16.467) | (26.572) | (20.529) |

22. RESULTADO FINANCEIRO

| | Controladora | | Consolidado | |
|--|--------------|--------------|---------------|---------------|
| | 31/03/2023 | 31/03/2022 | 31/03/2023 | 31/03/2022 |
| Receitas financeiras (líquida de PIS/COFINS) | | | | |
| Rendimento de aplicações financeiras | 5.226 | 9.854 | 11.957 | 17.557 |
| Outras receitas financeiras | (142) | (382) | 453 | (124) |
| Total de receitas financeiras (líquida de PIS/COFINS) | 5.084 | 9.472 | 12.410 | 17.433 |
| Despesas financeiras | | | | |

| | | | | |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Juros sobre captações, líquido de capitalização | (48.679) | (47.525) | (58.754) | (51.543) |
| Outras despesas financeiras | (1.744) | (570) | (7.392) | (3.406) |
| | (50.423) | (48.095) | (66.146) | (54.949) |
| Resultado financeiro | (45.339) | (38.623) | (53.736) | (37.516) |

23. TRANSAÇÕES COM A ADMINISTRAÇÃO E EMPREGADOS

23.1. Remuneração da Administração

Nos períodos findos em 31 de março de 2023 e 2022, os montantes registrados na rubrica “Despesas gerais e administrativas” referentes à remuneração da Administração estão demonstrados a seguir:

| Remuneração da Administração | | | |
|---|---------------------------|---------------------|--------------|
| Período findo em 31 de março de 2023 | Conselho de Administração | Diretoria Executiva | Total |
| Número de membros | 7 | 11 | 18 |
| Remuneração fixa do Período | 880 | 2.779 | 3.659 |
| Salário/pró-labore | 660 | 2.027 | 2.687 |
| Benefícios diretos e indiretos | - | 346 | 346 |
| Outros (INSS) | 220 | 405 | 626 |
| Valor mensal da remuneração | 293 | 926 | 1.220 |
| Remuneração variável do Período | 206 | 1.400 | 1.606 |
| Participação nos resultados (Nota 23.2) | - | - | - |
| Remuneração baseada em ações | 206 | 1.400 | 1.606 |
| Total da remuneração do Período | 1.087 | 4.178 | 5.265 |

| Remuneração da Administração | | | |
|--|---------------------------|---------------------|--------------|
| Período findo em 31 de março de 2022 | Conselho de Administração | Diretoria Executiva | Total |
| Número de membros | 7 | 15 | 22 |
| Remuneração fixa do Período | 828 | 3.455 | 4.283 |
| Salário/pró-labore | 690 | 2.558 | 3.248 |
| Benefícios diretos e indiretos | - | 385 | 385 |
| Outros (INSS) | 138 | 512 | 650 |
| Valor mensal da remuneração | 276 | 1.152 | 1.428 |
| Remuneração variável do Período | 599 | 3.829 | 4.428 |
| Participação nos lucros e resultados (Nota 23.2) | - | 2.792 | 2.792 |
| Remuneração baseada em ações | 599 | 1.037 | 1.636 |
| Total da remuneração do Período | 1.427 | 7.284 | 8.711 |

A remuneração global dos administradores da Companhia para o exercício de 2023 foi fixada no limite de até R\$32.379.088, a título de remuneração fixa e variável, conforme aprovação em Assembleia Geral Ordinária, realizada em 19 de abril de 2023.

23.2. Participação nos resultados

| | Controladora | | Consolidado | |
|----------------------|--------------|------------|-------------|------------|
| | 31/03/2023 | 31/03/2022 | 31/03/2023 | 31/03/2022 |
| Diretoria Executiva | - | 659 | 1.400 | 2.792 |
| Demais colaboradores | 858 | 1.800 | (2.183) | 7.380 |
| Nota 21 | 858 | 2.459 | 783 | 10.172 |

24. INFORMAÇÕES POR SEGMENTO

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

Como consequência, devido ao fato de a Administração não utilizar qualquer sistema de informação diferente das demonstrações financeiras em 31 de março de 2023 e 2022, nenhum relatório específico será demonstrado, como definido no CPC 22.

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

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

25. EMPREENDIMENTOS EM CONSTRUÇÃO - INFORMAÇÕES E COMPROMISSOS

Os empreendimentos em construção estão apresentados em 31 de março de 2023:

| | Consolidado |
|---|----------------|
| | Em construção |
| | 31/03/2023 |
| (i) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas | |
| (a) - Receita de vendas contratadas | 5.717.357 |
| (b) - Receita de vendas apropriadas líquidas | 4.346.640 |
| 1i) Receita de vendas a apropriar <u>a)</u> (a-b) | 1.370.717 |
| (ii) Receita Indenização por distratos | 27 |
| (iii) Receita de Vendas a apropriar de contratos não qualificáveis para reconhecimento de receita | 2.375 |
| (b) | |
| (iv) Provisão para distratos (Passivo) | |
| Ajuste em receitas apropriadas | 2.306 |
| (-) Ajuste em contas a receber de clientes | (2.169) |
| (-) Receita Indenização por distratos | (27) |
| | 110 |
| (v) Custo orçado a apropriar de unidades vendidas | |
| (a) - Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros) | 3.753.383 |
| Custo incorrido líquido | |
| (b) - (-) Custos de construção Incorridos | (2.793.979) |
| Encargos financeiros apropriados | (59.550) |
| (c) - Distratos - custos de construção | 1.590 |
| Distratos - encargos financeiros | 49 |
| | (2.851.889) |
| 2i) Custo orçado a apropriar no resultado (sem encargos financeiros) (a+b+c) | 960.994 |
| Resultado a apropriar(1i-2i) | 409.723 |
| (vi) Custo orçado a apropriar em estoque | |
| (a) - Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros) | 1.025.337 |
| (-) Custo incorrido líquido | |
| (b) - Custos de construção incorridos | (306.249) |
| Encargos financeiros apropriados | (11.273) |
| | (317.522) |
| Custo orçado a apropriar em estoques (sem encargos financeiros) (a+b) | 719.088 |
| 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 março de 2023, o percentual dos ativos consolidados nas demonstrações financeiras referentes a empreendimento inseridos em estrutura de segregação patrimonial era de 60,29%.

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

a) Transações não caixa:

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

b) Conciliação das atividades de financiamento:

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

Pareceres e Declarações / Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva

Aos Conselheiros e Diretores da
Construtora Tenda S.A.
São Paulo – SP

Introdução

Revisamos as informações financeiras intermediárias, individuais e consolidadas, da Construtora Tenda S.A. (“Companhia”), contidas no Formulário de Informações Trimestrais – ITR referente ao trimestre findo em 31 de março de 2023, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para os períodos de três meses findos naquela data, incluindo as notas explicativas.

A administração da Companhia é responsável pela elaboração dessas informações financeiras intermediárias de acordo com o CPC 21(R1) e a IAS 34 – Interim Financial Reporting, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR. Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações financeiras intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 - Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 - Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity, respectivamente). Uma revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, conseqüentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

Conclusão sobre as informações intermediárias individuais

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações financeiras intermediárias individuais incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o CPC 21(R1) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e aplicável à elaboração de Informações Trimestrais (ITR), e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários.

Conclusão sobre as informações intermediárias consolidadas

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações financeiras intermediárias consolidadas incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o CPC 21(R1) e a IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais (ITR), e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários.

Ênfase

Conforme descrito nas notas explicativas 2.1., as informações financeiras intermediárias, individuais e consolidadas, contidas no Formulário de Informações Trimestrais – ITR, foram elaboradas de acordo com o CPC 21(R1) e com o IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento da administração da Companhia quanto a aplicação do CPC 47 – Receita de contrato com cliente (IFRS 15), alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício circular CVM/SNC/SEP n.º 02/2018. Nossa conclusão não está ressalvada em relação a esse assunto.

Outros Assuntos - Demonstrações do valor adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2023, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34 aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”). Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações financeiras intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico NBC TG 09 – “Demonstração do Valor Adicionado”. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e de forma consistente em relação às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Valores correspondentes

Os valores correspondentes relativos aos balanços patrimoniais, individual e consolidado de 31 de dezembro de 2022 foram anteriormente auditadas por outros auditores independentes que emitiram relatório datado em 09 de março de 2023 sem modificação e as demonstrações, individuais e consolidadas, do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos

de caixa para o período de três meses do trimestre findo em 31 de março de 2022 foram anteriormente revisados por outros auditores independentes que emitiram relatório datado em 11 de maio de 2022, sem modificação. Os valores correspondentes relativos às Demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2022, foram submetidos aos mesmos procedimentos de revisão por aqueles auditores independentes e, com base em sua revisão, aqueles auditores emitiram relatório reportando que não tiveram conhecimento de nenhum fato que os levasse a acreditar que a DVA não foi elaborada, em todos os seus aspectos relevantes, de forma consistente com as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 03 de maio de 2023

KPMG Auditores Independentes Ltda.
CRC SP-027685/O-0 'F' SP

Mark Suda Yamashita
Contador CRC 1SP-271754/O-0

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

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

São Paulo, 03 de maio de 2023

Construtora Tenda S/A

A Diretoria

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

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

São Paulo, 03 de maio de 2023

Construtora Tenda S/A

A Diretoria